PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

STELLINGA 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Gårdskart

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Enebolig

Stellinga 5, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 373 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22729-1004 **Referansenummer:** OM6868

Foretak: GUMPENS BYGG AS **Takstingeniør:** Kjetil Gumpen Myran

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Kjetil Gumpen Myran

Uavhengig Takstingeniør

Post@gumpenbygg.com

416 07 301

Medlem av

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført i 2013 med tilhørende garasje og låve.

Tilstandsrapporten omfatter eneboligen, herunder innvendige forhold samt utvendige bygningsdeler som naturlig er tilknyttet denne, herunder tak, fasader, vinduer, dører, grunnmur, drenering og terrengforhold.

Bygninger utenfor hovedboligen, herunder garasje og låve, er ikke tilstandsvurdert, det er kun gitt en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt vurdering av landbruksarealer, dyrkbar jord, driftsforhold eller øvrige forhold knyttet til eventuell landbrukseiendom.

For bygningsdeler og installasjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, herunder blant annet takkonstruksjon/loft og skjulte føringer, er tilstand ikke vurdert. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til disse forholdene, og skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.
Tofløyet dør ut til hage.
Balkong fra byggeår 2013, utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder.
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje, herunder gang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
Betongdekke.
Trebjelkelag i etasjeskille.
Boligen har frittstående vedovn tilkoblet isolert stålpipe (elementpipe).
Boligen har malt tretrapp.
Malte massiv dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommene er fra byggeår hvor teknisk forskrift (TEK10) var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og restlevetid.

Rommene fremstår med flislagte overflater, varmekabler og balansert ventilasjon. Det er registrert avvik knyttet til fallforhold, høydeforskjell ved terskel og overflater i enkelte rom.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon i alle rom, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved utførte målinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er etablert radonbrønn i boligen.
Det elektriske anlegget fremstår som hovedsakelig fra ca. 2013, og det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse.
Det er etablert eget elektrisk anlegg i låve.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling i følge eier.
Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av betong.
Utvendige avløpsrør antas å være av plast og er fra 2013.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig gjennomgang mellom vaskerom og kjøkken er stengt ved etablering av vegg.
I tillegg er det oppført et separat teknisk rom i tilknytning til vaskerommet.

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for bygget. Låven er et eldre bygg, og manglende dokumentasjon er normalt for bygg fra denne perioden.

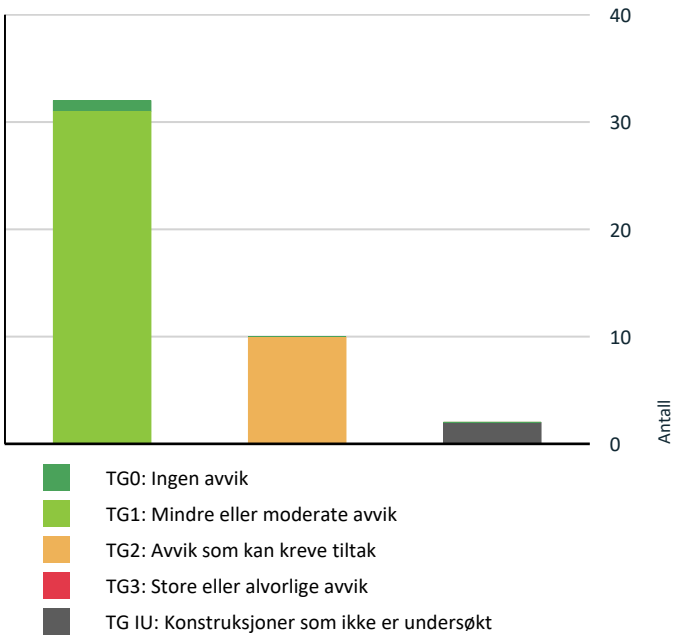
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er oppført etter godkjent melding etter tidligere plan - og bygningslov § 86a. Det foreligger ikke ferdigattest, da dette ikke var krav på oppføringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer 2 etg	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein.

Taktekking fremstår i normal stand med forventet, aldersmessig slitasje.
Jevnlig ettersyn og vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er registrert begynnende flassing i overflatebehandling på vannbord.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på takflater over inngangspartier og områder med ferdsel. Forholdet medfører økt risiko for snø- og isras. Det forelå krav til sikring mot snøras på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales å etablere snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risiko for snø- og isras og ivareta personsikkerhet. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG1) må disse tiltakene utføres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermannskledning.
Konstruksjonen fremstår i normal stand med forventet, aldersmessig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er stedvis ført ned mot terreng med lav avstand (ca. 10 cm). Dette avviker fra anbefalt avstand og kan gi økt fuktbelastning på trekonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom terreng og kledning for å redusere fuktpåvirkning og risiko for skader over tid.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Det er ikke etablert tilkomst til loft/takkonstruksjon i boligen. Konstruksjonen er derfor ikke inspisert, og tilstand, utførelse og eventuelle avvik er ukjent
Det anbefales å etablere tilkomst for inspeksjon.
Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle skjulte avvik.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer 2 etg

Beskrivelse

Vinduer er sidehengslede trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utstyrt med sikringsbeslag. Det bemerkes at disse kan være noe krevende å betjene for personer som ikke er kjent med funksjonen, og det anbefales å sette seg inn i bruk av disse av sikkerhetsmessige hensyn, herunder ved eventuell rømningssituasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i 2. etasje fremstår som trege å åpne og har behov for justering. Dette gjelder vinduer som vurderes å kunne fungere som rømningsvei. Treg åpning kan medføre redusert funksjon ved en nødssituasjon, hvor rask og enkel åpning er avgjørende. Forholdet vurderes som et avvik med hensyn til brukervennlighet og sikker rømning.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det anbefales å justere og eventuelt vedlikeholde beslag og hengsler slik at vinduene lar seg åpne enkelt og uten bruk av unødig kraft. Det bør påses at rømningsvinduer fungerer tilfredsstillende til enhver tid.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt tofløyet hovedytterdør.
Tofløyet dør ut til hage.

Normalt vedlikehold, herunder smøring og justering av beslag og rammer, anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 1 Dør til vaskerom

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør.

Normalt vedlikehold, herunder smøring og justering av beslag og rammer, anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong fra byggeår 2013, utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Overflater fremstår med normal slitasje og værpåvirkning.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongdekke, 5mm høydeforskjell.
Trebjelkelag i etasjeskille, 6mm målt i høydeforskjell.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen,
det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller
fastmonterte innredninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har frittstående vedovn tilkoblet isolert stålpipe (elementpipe). Det er montert glassplate under vedovn. Målt avstand til bakvegg er ca 18 cm. Avstanden vurderes å være innenfor det som er vanlig for denne typen ildsted. Det er imidlertid ikke verifisert mot produsentens spesifikke krav.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappen har rekkverk med høyde ca. 95 cm og håndløper på vegg med høyde ca. 90 cm. Trinnbredde varierer noe i sving, som er normalt for denne typen trapp. Trappen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon og sikkerhet ut fra utførelse og målt rekkverkshøyde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte massiv dører

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Andre innvendige forhold fremstår i normal stand med forventet, aldersmessig slitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår hvor teknisk forskrift (TEK10) var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og restlevetid.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 9mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Det er registrert bom (hulrom under fliser), noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan medføre økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og redusert levetid på overflaten.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk på vaskerommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dette er plassert under varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering under varmtvannsbereder.
Utførelse, tilstand og tilkobling til tettesjikt er ikke verifisert.
Manglende tilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse, og anses som et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold, eksempelvis ved omplassering eller tilrettelegging rundt varmtvannsbereder.
Kontroll av utførelse og tilkobling til tettesjikt bør utføres av fagkyndig ved tilgjengeliggjøring.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilkomst til bunnsvill via teknisk rom under fordelerskap.
Fuktkvotemåling (vekt%) i
konstruksjonen ble målt til under 6.
Måling i bunnsvill gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt

område på vaskerommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår hvor teknisk forskrift (TEK10) var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og restlevetid.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fugemasse i dusjsone bør fornyes for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fuktskader.

Fuger bør jevnlig kontrolleres og ved behov fornyes.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjløsningen er utført med avgrenset dusjsone med oppkant. Ved eventuell lekkasje fra øvrige installasjoner på badet vil vann i begrenset grad ledes til sluk. Dette øker risiko for vannansamling og fuktskader utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

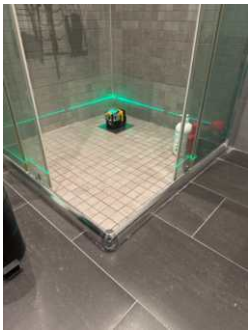
- Det anbefales å utbedre registrerte avvik knyttet til fallforhold, høydeforskjell ved terskel og overflater for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

- Fuger bør fornyes, og fliser med bom bør tas opp og legges på nytt for å sikre tilstrekkelig vedheft.

- Dusjløsningen bør vurderes endret slik at vann fra hele gulvflaten kan ledes til sluk.

- På bakgrunn av flere avvik i våtsonen må det påregnes behov for oppgradering av gulvkonstruksjon og tettesjikt på sikt.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å verifisere at tettesjikt er korrekt tilkoblet sluk. Sluket fremstår med smuss og tegn til aldring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales rengjøring og nærmere kontroll av slukets oppbygning og tilslutning mot tettesjikt. Ved påvist svikt eller usikker løsning må utbedring eller oppgradering av våtrommet påregnes.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkken innredning inn mot dusjhjørne.
Fuktkvotemåling (vekt%) i
konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt
område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at
det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår hvor teknisk forskrift (TEK10) var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og restlevetid.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt et fall i gulvet mot området der badekaret er plassert. Ved måling i forkant av badekar er det registrert ca. 10 mm høydeforskjell, noe som

Tilstandsrapport

indikerer fall i retning sluk. Eksakt fallforhold og høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved terskel er ikke mulig å fastslå på grunn av badekarets plassering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flislagt. Det er registrert fall i retning området hvor badekar er plassert. På grunn av badekarets plassering er det ikke mulig å kontrollere sluk eller måle fallforhold og høydeforskjell ved terskel.

Dette medfører usikkerhet knyttet til gulvets funksjon og om vann ledes tilfredsstillende til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales nærmere kontroll av fallforhold og sluk ved eventuell ombygging eller utskifting av innredning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under hjørnebadekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utførelse, tilstand og tilkobling til tettesjikt er ikke verifisert.
Manglende tilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse, og anses som et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilkomst til sluk for kontroll, rengjøring og vedlikehold.
Kontroll av utførelse og tilkobling til tettesjikt bør utføres av fagkyndig ved tilgjengeliggjøring.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i himling under bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i
konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt

område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



Bruksmerker må forventes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system er visuelt kontrollert i fordelerskap. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i systemet, og vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold.

Det ble ikke registrert avvik eller lekkasjer under befaring, og systemet fremstod å fungere tilfredsstillende på kontrolltidspunktet.
Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anlegget, samt at fordelerskap holdes tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er visuelt kontrollert og fremstår uten synlige avvik. Det ble ikke registrert unormal støy eller forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på en enkel, visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt målinger av luftmengder, funksjonstesting eller kontroll av kanalanlegg.

Det forutsettes at anlegget er jevnlig vedlikeholdt, herunder filterskift og service.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstank er visuelt kontrollert og fremstår uten synlige avvik. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller unormal funksjon på befaringstidspunktet.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i installasjonen



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert radonbrønn i boligen. Tiltaket er visuelt registrert, men funksjon og effekt er ikke kontrollert.
Det anbefales måling av radonnivå for å verifisere tilfredsstillende inneklima.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektriske varmekabler

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje, herunder gang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
Det er ikke foretatt nærmere kontroll av anlegget utover normal funksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Sentral støvsuger

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Anlegget er ikke funksjonstestet, og vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår som hovedsakelig fra ca. 2013, og det foreligger dokumentasjon i form av samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse. Anlegget i boligdelen fremstår oversiktlig og uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Det er etablert eget anlegg i låve. Anlegg i driftsbygninger kan være mer utsatt for ytre påvirkninger og slitasje.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell gjennomgang, og skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget.

Det er i egenerklæringen opplyst om nylig elkontroll hvor det ble registrert enkelte avvik, herunder manglende fast tilkobling i garasje, løs kontakt i låve og manglende jording i stue. Forholdene opplyses å være utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales at det elektriske anlegget jevnlig kontrolleres av kvalifisert fagperson, normalt hvert 5–10 år, eller ved mistanke om feil eller endringer i bruk. Dette bidrar til å avdekke eventuelle feil og opprettholde tilfredsstillende sikkerhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å bestå av sprengsteinsfylling i henhold til opplysninger fra eier. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig, og vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeår. Løsningen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt eller fuktproblematikk på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer fra byggeår. Konstruksjonen er visuelt kontrollert der dette har vært tilgjengelig, og fremstår uten synlige tegn til skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflater består av plen og opparbeidede arealer. Det er ikke registrert forhold som tilsier risiko for vannansamlinger mot bygningen på befaringstidspunktet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstand er ikke kjent.
Tilstandsgrad er satt til TG1 basert på alder, da det ikke foreligger opplysninger om avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn dagens anbefalte krav til personsikkerhet.

Rekkverk ved utvendig trapp og støttemur har både lav høyde og åpninger som overstiger dagens krav (maks 100 mm).

Forholdene medfører økt risiko for fall, særlig for barn. Det er ikke krav om utbedring, men tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å øke rekkverkshøyde og redusere åpninger i rekkverket ved trapp/støttemur for å bedre personsikkerheten.
På balkong anbefales det å øke rekkverkshøyden til dagens anbefalte nivå.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låve oppført i ca 1949 med konstruksjoner i tre.
Takstoler av tre.
Yttervegger er kledd med en kombinasjon av trekledning og aluminiumsplater.
Taket er tekket med eternittplater.
Bygget har betong i deler av fundament/underetasje og fremstår med enkel standard og naturlig preg av alder.
Uthuset/låven har et samlet BRA-e på ca 188 m2 fordelt på flere plan.

Bygget kan ha avvik og behov for vedlikehold som ikke er avdekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2003

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon.
Takstoler av tre.
Utvendig stående trekledning.
Taket er tekket med takstein.
Garasjen har støpt gulv og port.
Vinduer med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

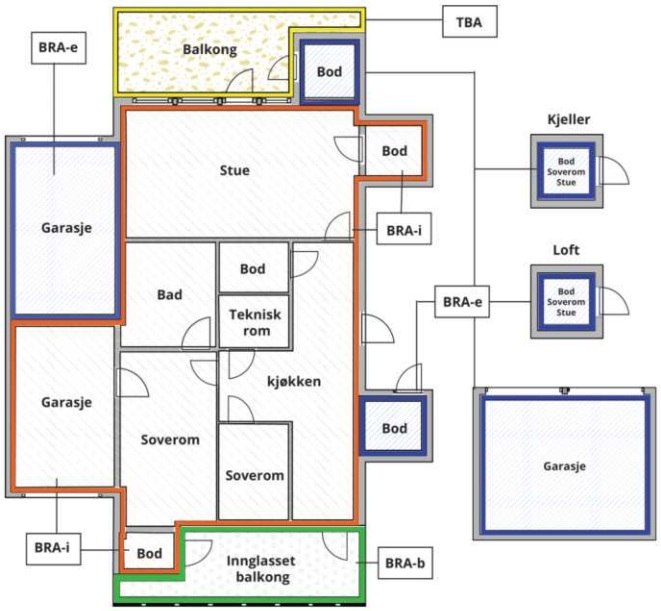
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	98			98	5		98
Etasje 2	54			54		19	73
SUM	**152**				**5**	**19**	**171**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken		
Etasje 2	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig gjennomgang mellom vaskerom og kjøkken er stengt ved etablering av vegg.
I tillegg er det oppført et separat teknisk rom i tilknytning til vaskerommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje		86		86			86
2 etasje		79		79		7	86
Underetasje		23		23			23
SUM		**188**				**7**	**195**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Lagerrom, binge, bod	
2 etasje		Lagerrom, hobbyrom	
Underetasje		Lagerrom	

Kommentar

Bygget har en grunnflate på ca. 86 m². Arealet er basert på enkle oppmålinger og er å anse som omtrentlig.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for bygget. Låven er et eldre bygg, og manglende dokumentasjon er normalt for bygg fra denne perioden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Denne er ikke tilstandsvurdert

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er oppført etter godkjent melding etter tidligere plan- og bygningslov § 86a. Det foreligger ikke ferdigattest, da dette ikke var krav på oppføringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Kjetil Gumpen Myran	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	428	9		0	2668.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stellinga 5

Hjemmelshaver
Simonsen Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Søgne, Kristiansand kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei og opparbeidet intern adkomst

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse fra 2013 til 2017, ferdigattest fra 2017	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Vurderingene i rapporten er basert på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet, uten bruk av destruktive inngrep. Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon, herunder lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon og bak beslag, er vurdert med begrenset kontrollmulighet. Det kan derfor forekomme skjulte avvik som ikke er avdekket.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av tekniske installasjoner utover det som er naturlig ved befaring. Skjulte installasjoner og rørføringer er ikke inspisert.

Der det er gitt tilstandsgrad TG2 og TG3 er det angitt anbefalte tiltak basert på bygningssakkyndiges vurdering på befaringstidspunktet. Tiltakene må ikke oppfattes som fullstendige eller endelige, og kjøper må selv vurdere tiltak.

Rapporten gir en overordnet vurdering av boligens byggtekniske tilstand. Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes normal slitasje og avvik som følge av alder, bruk og værpåvirkning, også forhold som ikke nødvendigvis er omtalt i rapporten.

Oppgitte levetider for bygningsdeler er basert på generelle erfaringstall og må anses som veiledende. Faktisk levetid vil kunne variere betydelig avhengig av blant annet vedlikehold, bruk og klimatiske forhold.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260025

Selger 1 navn
Kristoffer Simonsen

Gateadresse
Stellinga 5

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89913276

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260025

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig: Nei Låve: sprekk i eternitt plate, er tapet og fuget.(det finnes ev. reserveplater på låven) Ellers kan det forekomme snøinndriv på låveloft mellom skjøter på låvetak, ved mye vind og lett snø, det er små mengder.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler atkomst til feier på tak - utbedres før overtakelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig: Har vært sukkermaur på kjøkkenet. Låve: Stokkmaur i en grunnmurssvill, sprøyet, svill og hele veggen er byttet, ingen stokkmaur nå. Noen gulvbjelker var råtne, er byttet ut med imp. bjelker og nytt gulv. Sett antydning til morr i takåser. Mus kan forekomme på låven.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nylig elkontroll av Glitre Garasje er ikke fast tilkoblet, en løs kontakt på låve(er festet/utbedret), en kontakt i stue manglet jording.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260025

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Eiendom er med i Sameiet Gnr./Brn. 428/670i Lunde elva. Det pågår en sak med kommunen ang. "mudring" som er gjort på stedet, akkurat denne saken vil bli oppgjort av nåværende eier sammen med sameiet. Dette er i hovedsak et bryggeanlegg fordelt på 9 sameiere, det er målt ut bryggeplasser her fra "steinmolen" og nordover opp til utrigger. Jordet 428/27 foran 428/9, låner nabo (Eikeveien 141) som holder grass på det til dyr, det foreligger ingen skriftlig avtale, ingen betalinger e.t.c., de vil få beskjed om at det kommer nye eiere og må da forholde seg til ny avtale. Av hensyn til innsats/vedlikehold gis det naboen tillatelse til å bruke jordet ut høsten 2026.

Document reference: 131260025

Tilleggskommentar

Låve er fra 1952 og standard deretter. Bolig på begynt i 2013 og innfyttet desember 2013. Ble midlertidig brukstillatelse fra 2013 til 2017 Ferdigattest fra 2017.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Simonsen	4bc7ffb753abdef27659b a2510d373bb868bbabe	23.03.2026 09:09:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.05.2026 09:49
Eiendomsdata verifisert: 05.05.2026 09:44

GÅRDSKART 4204-428/9/0
Tilknyttede grunneiendommer:
428/9/0-428/27/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	1.7	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	1.7
⅄	Produktiv skog *	2.9	2.9
	Annet markslag	0.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.6	2.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.0	7.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.05.2026 09:48
Eiendomsdata verifisert: 05.05.2026 09:44

GÅRDSKART 4204-428/9/0
Tilknyttede grunneiendommer:
428/9/0-428/27/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	1.7	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	1.7
	Produktiv skog *	2.9	2.9
	Annet markslag	0.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.6	2.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.0	7.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

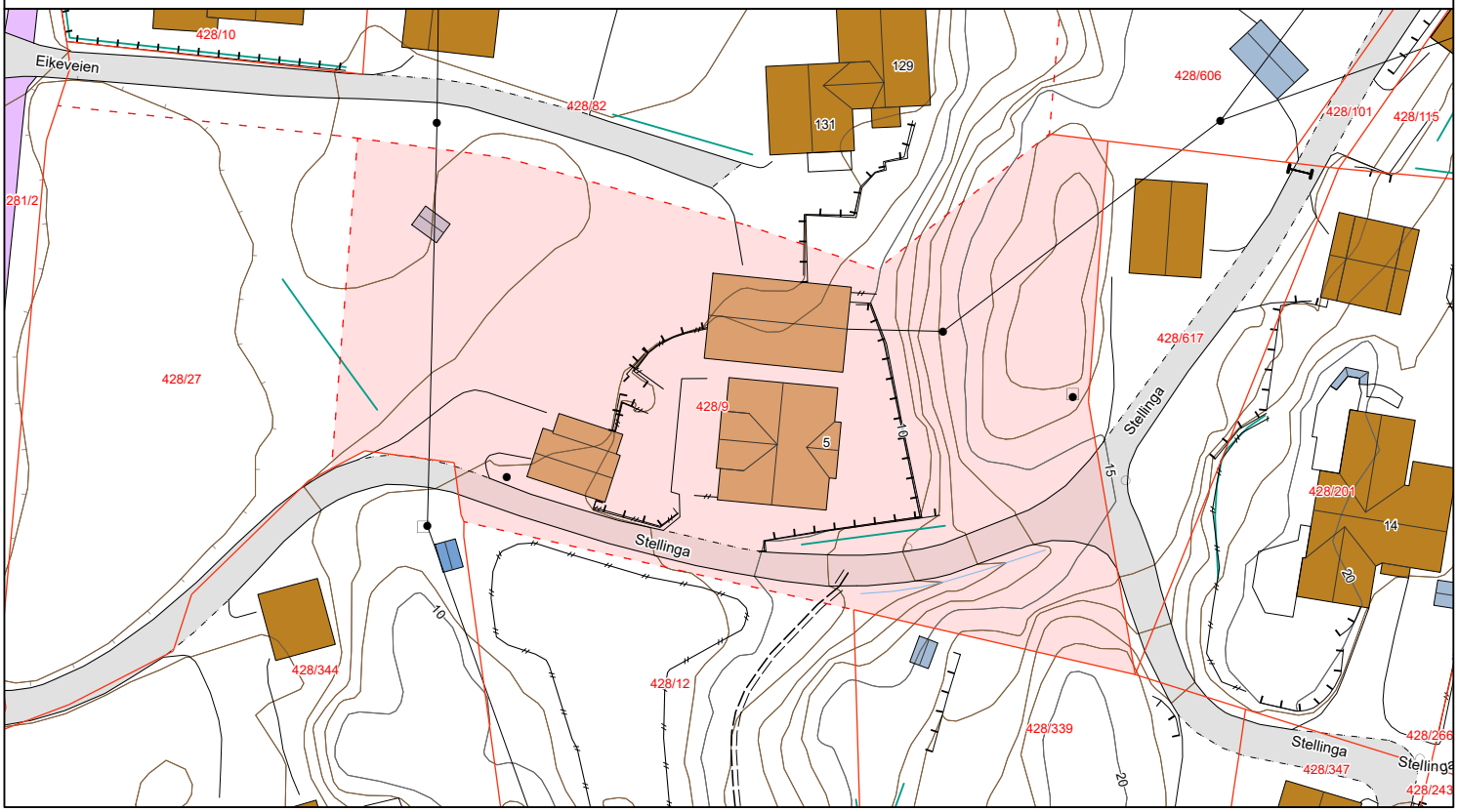
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Oversiktskart

Adresse: **Stellinga 5, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/9/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2669 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026

N



Matrikkelkart

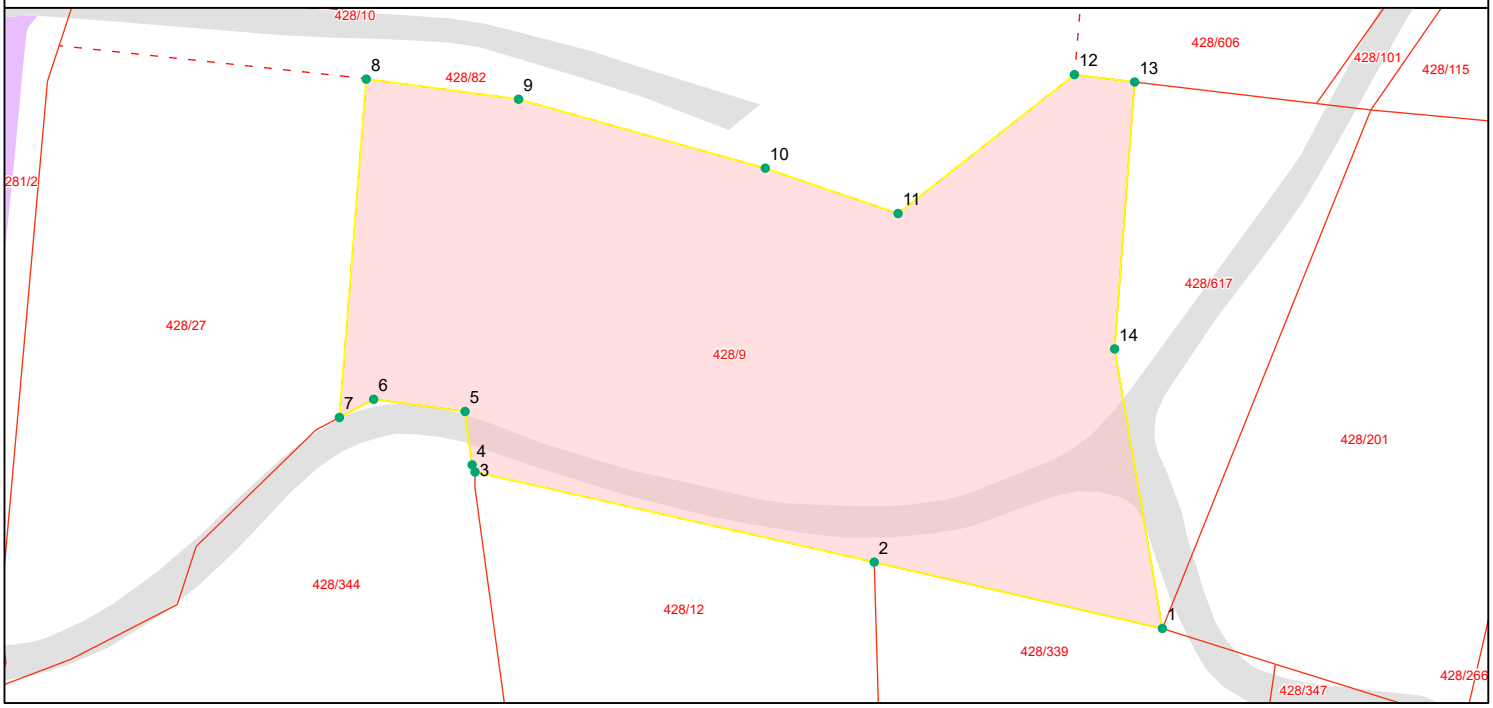
Adresse: **Stellinga 5, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/9/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2669 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2669 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438713.4	428565.24	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	27.66	0
2	6438719.6	428538.34	Jord	Rør	Terrengmålt	10	38.28	0
3	6438728.03	428501.08	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	10	0.72	0
4	6438728.7	428500.81	Fjell	Rør	Terrengmålt	10	5.04	0
5	6438733.69	428500.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	8.62	0
6	6438734.83	428491.62	Jord	Rør	Terrengmålt	10	3.63	0
7	6438733.13	428488.42	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	31.81	0
8	6438764.77	428490.93	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.37	0
9	6438762.89	428505.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.96	0
10	6438756.44	428528.17	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.13	0
11	6438752.2	428540.57	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.01	0
12	6438765.19	428557.03	Fjell	Bolt	Totalstasjon	13	5.67	0
13	6438764.5	428562.65	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	25.08	0
14	6438739.54	428560.78	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	26.57	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Stellinga 5

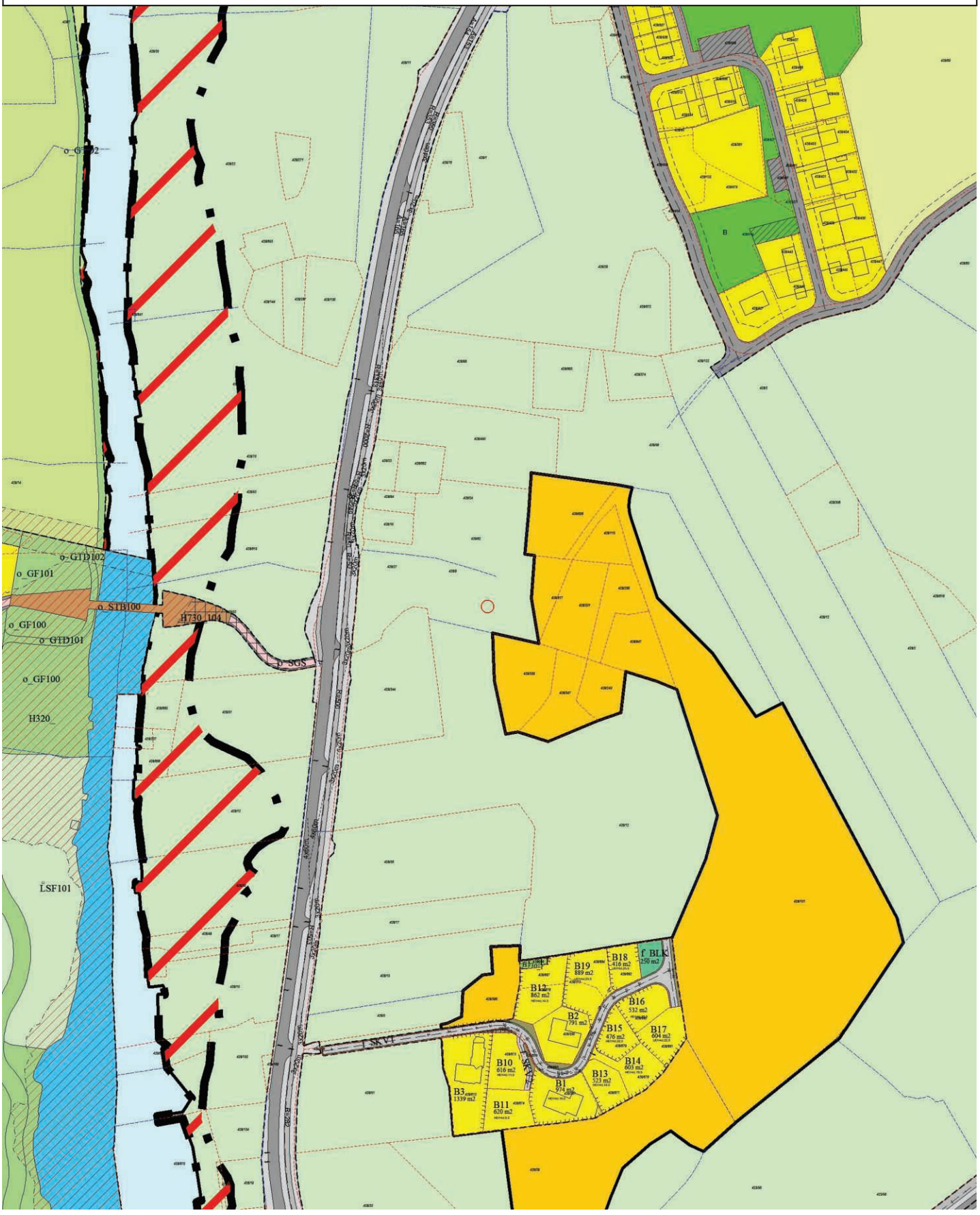
Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter andre lover - fremtidig
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

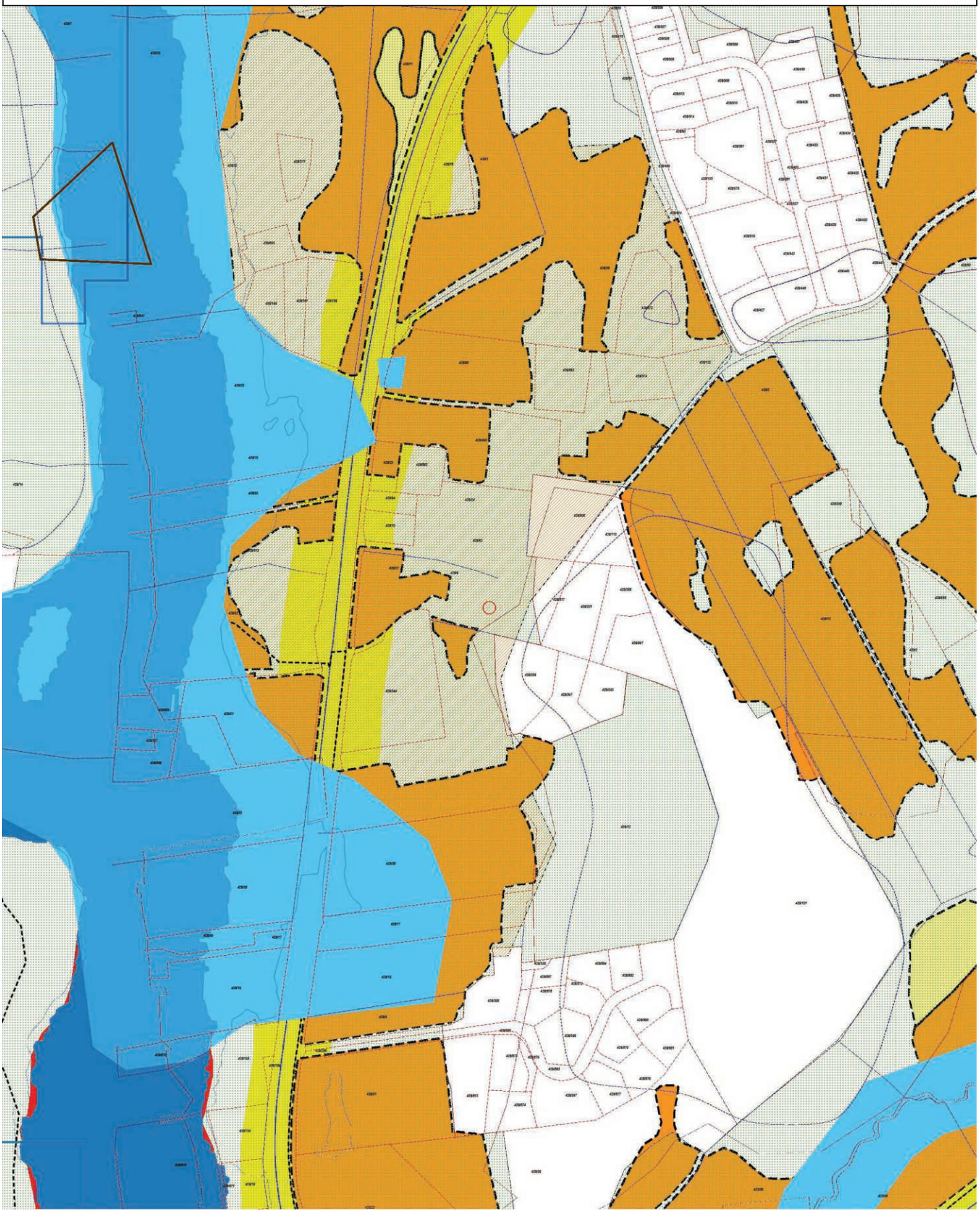
Dato: 20.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.