



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HØLLEHEIVEIEN 8 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

📍 Hølleheiveien 8 A, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 423, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 14661-1344

Referansenummer: LC2590

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



AGDER BYGG
& TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med sveise-papp fra byggetid. Enkelte områder er skiftet i 2024.

Renner og nedløp i metall. Utvendige beslag fremstår med normal slitasje. Enkelte utvendig beslag er skiftet i 2024.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon av tre.

Vinduer i tre med utvendig alu-beslag fra tidsrommet 2006-2016.

Ytterdører i tre og med malt overflate. Balkongdør i tre med utvendig alu-beslag.

Terrasser i tre og naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater fra byggetid som fremstår i normal god stand. Vegger og himlinger er av gips med malt overflate. Gulver er belagt med parkett og fliser.

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Peis innsatts i stue med stålpipe.

Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører i tre med malt overflate.

Det er montert to luft til luft varmepumper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Malte vegger og himling på vaskerom.

Fliser på gulv. Gulvet har flat utførelse og derfor manglende fall til sluk. Det er ingen terskel ved dør slik av lekkasjevann kan renne ut. Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning med vask fremstår i god stand.

Ventiler i vindu samt åpne vindu.

Fuktmåling viser ingen tegn til svikt.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.

Malte vegger og fliser i dusjsone. Ingen tegn til svikt.

Fliser på gulv. Gulvet utenfor dusjsonen har flat utførelse. Gulv inni dusjsonen har svakt fall til sluk. Membranløsning ved terskel er

ukjent/skjult.

Plastsluk. Eventuell membran er skjult av fliselim. Uti fra byggetid og andre observasjoner i boligen er det naturlig å tro at det er brukt membran.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Eier opplyser at dusjgarnityr med blandebatteri er av nyere dato.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Fuktmåling viser ingen tegn til svikt.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Eier opplyser at badet ble renoveret i 2025.

Malt overflate på vegger og fliser i dusjsone. Himling har malt overflate.

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

Plastsluk. Membran er ikke synlig i denne typen sluk. Tg satt med bakgrunn i alder.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med høyglans fronter og benkeplate av Corian, heltre eik og rustfrittstål. Kjøkkenet er levert av HTH og er fra byggetid.

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

200l bereder fra 2007 plassert i uetg garasje.

Det er montert vannbåren gulvvarme i flere rom.

El-anlegg med automatsikringer.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

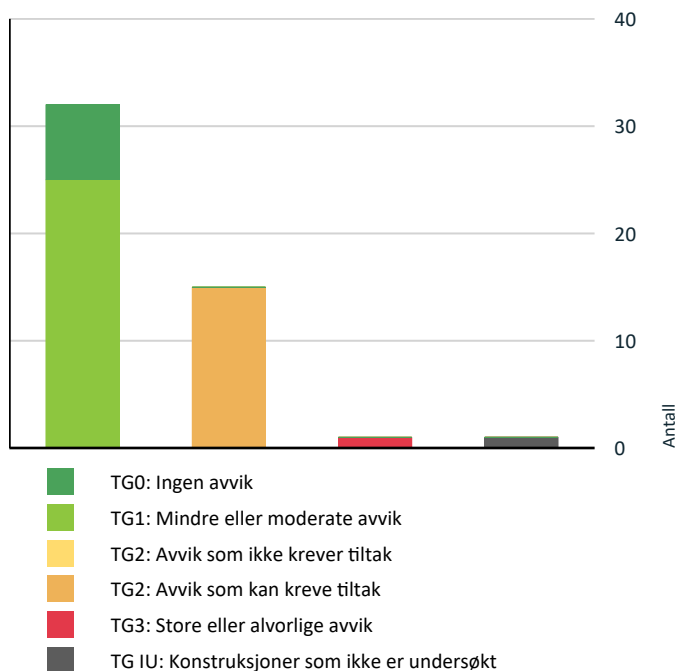
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utestue

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

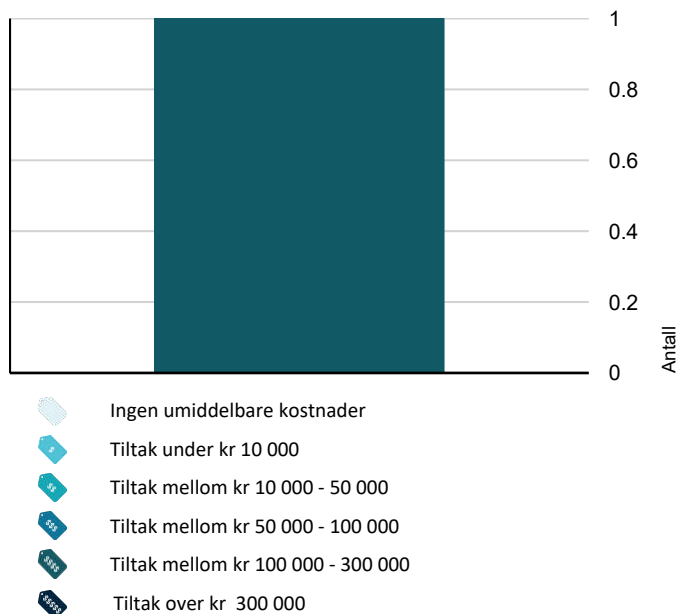
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er flere mindre råteskader i terrassedekket.

Rekkverk mangler flere steder.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige beslag nærmer seg 20år og mer enn halvparten av brukstiden er ansett som oppbrukt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er funnet en mindre råteskade i kledning i trapp ned til inngang. Det er benyttet vanlige galvaniserte spiker med antydning til rust.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under flere utvendige fliser.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmepumpe er fra byggetid og nærmer seg 20år.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Bunnlist rundt dusj hindrer eventuelt lekkasjevann fra resten av rommet tilgang til sluk.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Karm ved badekar har fall inn mot vinduskarm og det kan derfor samle seg vann er i noe grad. Dette er en uheldig løsning.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
I følge eier.

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2025	Tilbygg	Bad ble utvidet i 2etg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med sveise-papp fra byggetid, en mindre del ble skiftet ut i 2024 grunnet lekkasje rundt lyftelyre. Ingen synlige tegn til svikt. Taket er innsisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak



Tak.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Utvendige beslag fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige beslag nærmer seg 20 år og mer enn halvparten av brukstiden er ansett som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger kan bli nødvendig i fremtiden. Overvåk tilstanden.



Utvendige beslag.



Pipe er helbeslått.

Nedløp og beslag - 2

Deler av beslag mot sjøen er skiftet i 2024. Disse fremstår i god stand.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående og liggende kledning. Musesikring og lufting bak kledning er funnet i orden ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er funnet en mindre råteskade i kledning i trapp ned til inngang. Det er benyttet vanlige galvaniserte spiker med antydning til rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bord med råteskader bør skiftes ut. Det har i senere tid vist seg at syrefaste spiker er å anbefale på fasader nærme sjøen. Det er ikke tegn til nevneverdig skade eller svekkelse på spiker, overvåk situasjonen og se etter endringer i årene som kommer. Utbedring kan bli nødvendig på sikt.



Det er funnet en mindre råteskade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledd inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke avdekket tegn til svikt eller lekkasjer på innvendige overflater.

Det er anbefalt å lage tilgang slik at takkonstruksjon kan inspiseres.

Vinduer

Vinduer i tre med utvendig alu-beslag fra tidsrommet 2006-2016. Vinduer fremstår i normal god stand. Enkelte utvendige beslag var noe løse, ellers ingen tegn til svikt.

Dører

Ytterdører i tre og med malt overflate. Balkongdør i tre med utvendig alu-beslag.

Dører fremstår i god stand og er fra tidsrommet 2006-2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere mindre råteskader i terrassedekket.

Rekkverk mangler flere steder.

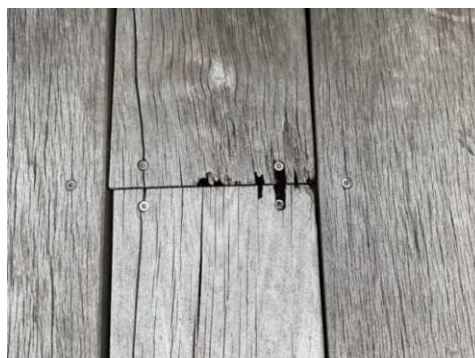
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bord med råteskade bør skiftes ut.

Rekkverk bør monteres der hvor fallhøyde er over 0,5m. Fare for personskaade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



En av flere råteskader i terrassedekket.



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

Andre utvendige forhold

Utvendige skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

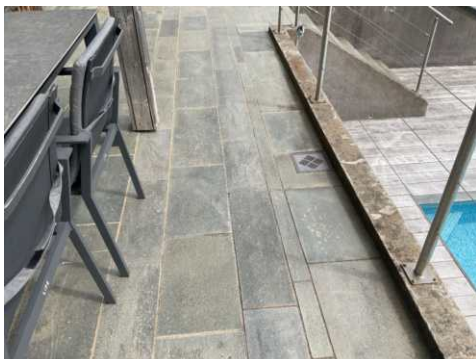
Det er registrert bom/hulrom under flere utvendige fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, men tilstanden kan forverre seg med tiden.

Tilstandsrapport



Bom/hulrom under flere utvendige fliser.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater fra byggetid som fremstår i normal god stand. Vegger og himlinger er av gips med malt overflate. Gulver er belagt med parkett og fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis innsatts i stue med stålppe.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

TG 0 Andre innvendige forhold

Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen som er fra 2025 i følge eier.

Normal brukstid på denne typen varmepumper er ca 10-15år.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen som er fra ca 2017 i følge eier. Denne varmepumpen er nylig reppareert av Oneco og virker nå normalt.

Normal brukstid på denne typen varmepumper er ca 10-15år.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og himling på vaskerom. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvet har flat utførelse og derfor manglende fall til sluk. Det er ingen terskel ved dør slik av lekkasjevann kan renne ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel 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:
- Selv om bom eller hullid 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.

Det bør lages avgrensing for lekkasjevann ved dør slik at lekkasjevann ikke kan renne ut og lage skade på tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask fremstår i god stand.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i vindu samt åpne vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i bunnsvill ble utført fra luke til fordelerskap og hulltaking ble derfor ikke nødvendig. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktsøk.

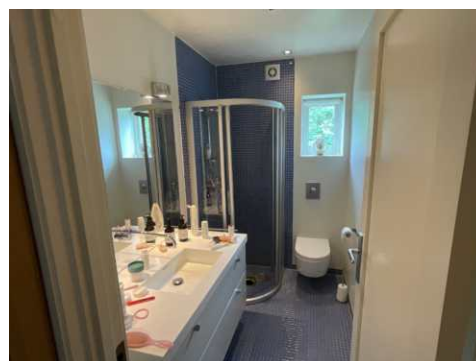


Fuktmåling.

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsonen. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.



Bad 1etg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og fliser i dusjsone. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Gulvet utenfor dusjsone har flat utførelse. Gulv inni dusjsonen har svakt fall til sluk. Membranløsning ved terskel er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Bunnlist rundt dusj hindrer eventuelt lekkasjevann fra resten av rommet tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør lages åpninger i bunnlist rundt dusj slik at hele gulvet får tilgang til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Eventuell membran er skjult av fliselim. Uti fra byggetid og andre observasjoner i boligen er det naturlig å tro at det er brukt membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Eier opplyser at dusjgarnityr med blandebatteri er av nyere dato.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktsøk.



Fuktmåling.

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Eier opplyser at badet ble renoveret i 2025.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt overflate på vegger og fliser i dusjsone. Himling har malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Karm ved badekar har fall inn mot vinduskarm og det kan derfor samle seg vann er i noe grad. Dette er en uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Fall i vinduskarmer bør endres slik at vann ledes bort fra vindu.



Karmer i våtzone har fall feil vei.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran er ikke synlig i denne typen sluk. Tg satt med bakgrunn i alder.



Rennesluk.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble renoveret i 2025. Undertegnede vurderer det derfor lite hensiktsmessig å ta hull inn mot badet. Alle våtsoner grenser også mot yttervegg noe som også taler mot hulltaking. Eier opplyser at alle arbeider på bad er utført av fagfolk. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.



Fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med høyglans fronter og benkeplate av Corian, heltre eik og rustfrittstål. Kjøkkenet er levert av HTH og er fra byggetid. Overflater har normal god stand, enkelte bruksmerker må forventes.



Kjøkken



I vaskeskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggghengt wc og servant. Mekkanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

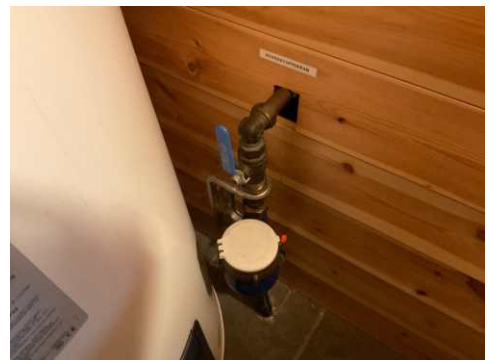
Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.



Fordelerskap 2etg.



Fordelerskap i uetg garasje.



Vanninntak med stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

TG 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2007 plassert i uetg garasje. Normal levetid på beredere er ca 15-25år. Ingen tegn til lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren gulvvarme i flere rom. Anlegget fungerer normalt i følge eier. Det er anbefalt med årlig service på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe er fra byggetid og nærmer seg 20år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer normalt i dag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.



Fordelerskap gulvvarme.



Fordelerskap gulvvarme.



Fordelerskap gulvvarme.



Vannvarmeanlegg.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med automatsikringer.

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.
2007
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?
Nei
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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?

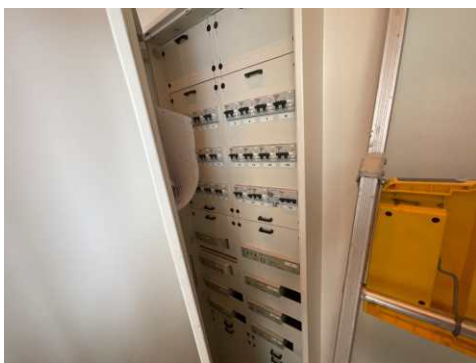
Nei

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?

Ja El-anlegg er av noe alder og det mangler dokumentasjon. En utvidet kontroll er derfor anbefalt.



Sikringsskap.



Sikringsskap i garasje

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenerende masser fra byggetid. Ingen tegn til svikt.



Stedvis synlig grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen er bygget på en støpt ringmur av betong. Ingen vesentlige sprekker registrert.

TG 0 Terrengforhold

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Det er montert dreneringskummer i gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er mest sannsynlig fra byggetid. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
I følge eier.

Standard

Garasje er oppført etter normal standard.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje konstruert i tre og med en underetasje og dekke i betong. Garasjen har likt uttrykk som boligen og er kledd med ubehandlet stående kledning av kjerneved. Taktet har fall en vei og er tekket med sveisepapp. Innvendig er vegger og himlinger kledd med panel. Det er lagt fliser på gulv og det er montert en dobbel port i lakkert stål. Fliser ved port er nylig blitt skiftet ut.

Garasje fremstår i generell god stand, men det er registrert enkelte merknader som kjøper bør være oppmerksom på:

- Det er rust nederst på skinner til port, dette har nylig blitt malt slik at levetid blir noe økt.
- Planter som vokser på kledningen kan føre til råteskader.
- Det er råteskade i dørkarm inn til bod.
- Balkongdør i uetg har delvis glidd fra hverandre i sammenføyninger, døra bør skiftes ut.
- Ventilasjon i uetg kan med fordel økes.

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



Utestue



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

I følge eier.

Standard

Bygningen er oppført med god standard.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående ute-stue konstruert i tre og med gulv og fundamenter i betong. Fasader er kledd med kledninga av kjerneved med samme utførelse som på boligen. Takflater er tekket med plastbelegg og er bygget som et pulttak. Innvendig er vegger og himling kledd med kledningsbord som videre er behandlet med beis, gulvet er av stålglattet betong. Vindu er av aluminium og foldedør er av tre med utvendig alu-beslag, dør og vindu er fra 2017. Det er montert en bio-peis.

Ute-stue fremstår i generell god stand, men det er enkelte merknader som kjøper bør være oppmerksom på:

- Dør tar i terskel og er noe treg å få åpnet.
- Dørhengsler er angrepet av rust.

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

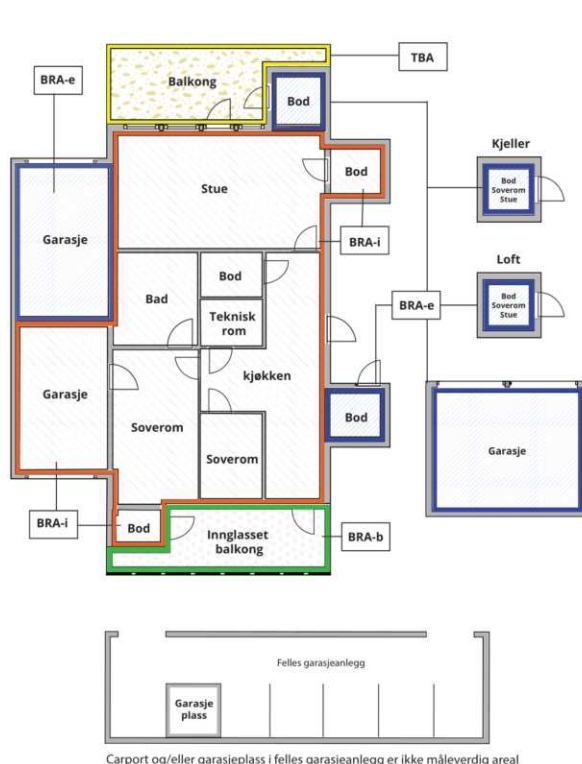
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	171			171	235
2.Etasje	50			50	
SUM	221				235
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, TV-stue, Bad		
2.Etasje	Kontor, Gang, Soverom, Bad		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt. Areal av basseng er medregnet i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42			42
Underetasje						39	39
SUM		42				39	81
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	
Underetasje		Bod, Teknisk rom	

Kommentar

Romhøyde i uetg er lavere enn 1,9m og er derfor ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i uetg er lavere enn normalt.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	215	6
Garasje	0	42
Utestue	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingenør
	Torstein Ribe	Kunde
24.6.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingenør
	Inger Johanne Estrup Ribe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	215		0	1400.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hølleheiveien 8 A

Hjemmelshaver

Ribe Inger Johanne Estrup, Ribe Torstein

Siste hjemmelsovergang

År

2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått	65	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC2590>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131250318	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Johanne Estrup Ribe	Torstein Ribe

Gateadresse	
Hølleheiveien 8 A	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad mai 2025
Arbeid utført av	Olto

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	lhht retningslinjer
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av selskapet Molo
-------------	-------------------

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, fuktinnslag, 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	Fra luftepipe på bad på utvendig tak i 1 etg i 2022
-------------	---

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

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	I 2022 på utvendig terrasse rundt basseng men gulvet ble skrudd opp og lekter under skiftet ut. Det var maur dengang, ikke etterpå
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte fra halogen til led lamper
Arbeid utført av	One co

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bmw i garasje
-------------	---------------

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tettet vannlekkasje fra luftepipe bad samt utskifting av soveromsvindu i 2 etg
Arbeid utført av	Malcom og Olto

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

Beskrivelse	Utvidelse bad i 2 etg i 2025
-------------	------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Molo har ferdigstillingsattest utstedt fra bygningsmyndigheter
-------------	--

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

Beskrivelse	Vannlekkasje fra tak
-------------	----------------------

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

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Estrup	7d7d813828ef67678a55c	19.08.2025	Signer authenticated by
Ribe	6baf2287209036caf3e	08:24:14 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Ribe	36abc7a2b8f442cf49d94	19.08.2025	Signer authenticated by
	7a464b444a66ac96459	07:10:56 UTC	One time code

Dokumentreferanse: 131250318

- 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>

Oversiktskart



Adresse: Hølleheiveien 8A, 4640 Søgne

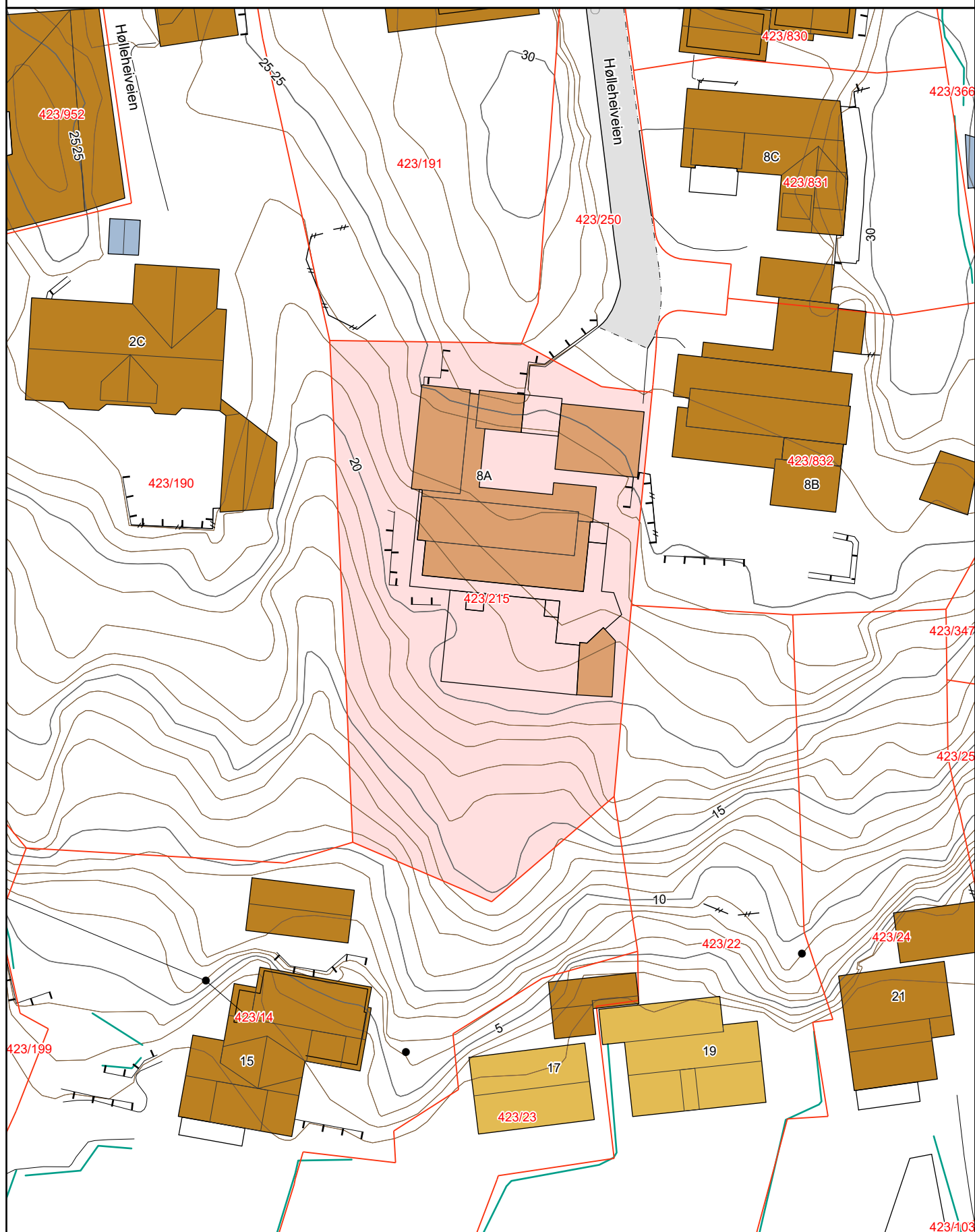
Gnr/Bnr: 4204/423/215/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1400 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 06.06.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Hølleheiveien 8A, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/423/215/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1400 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.06.2025

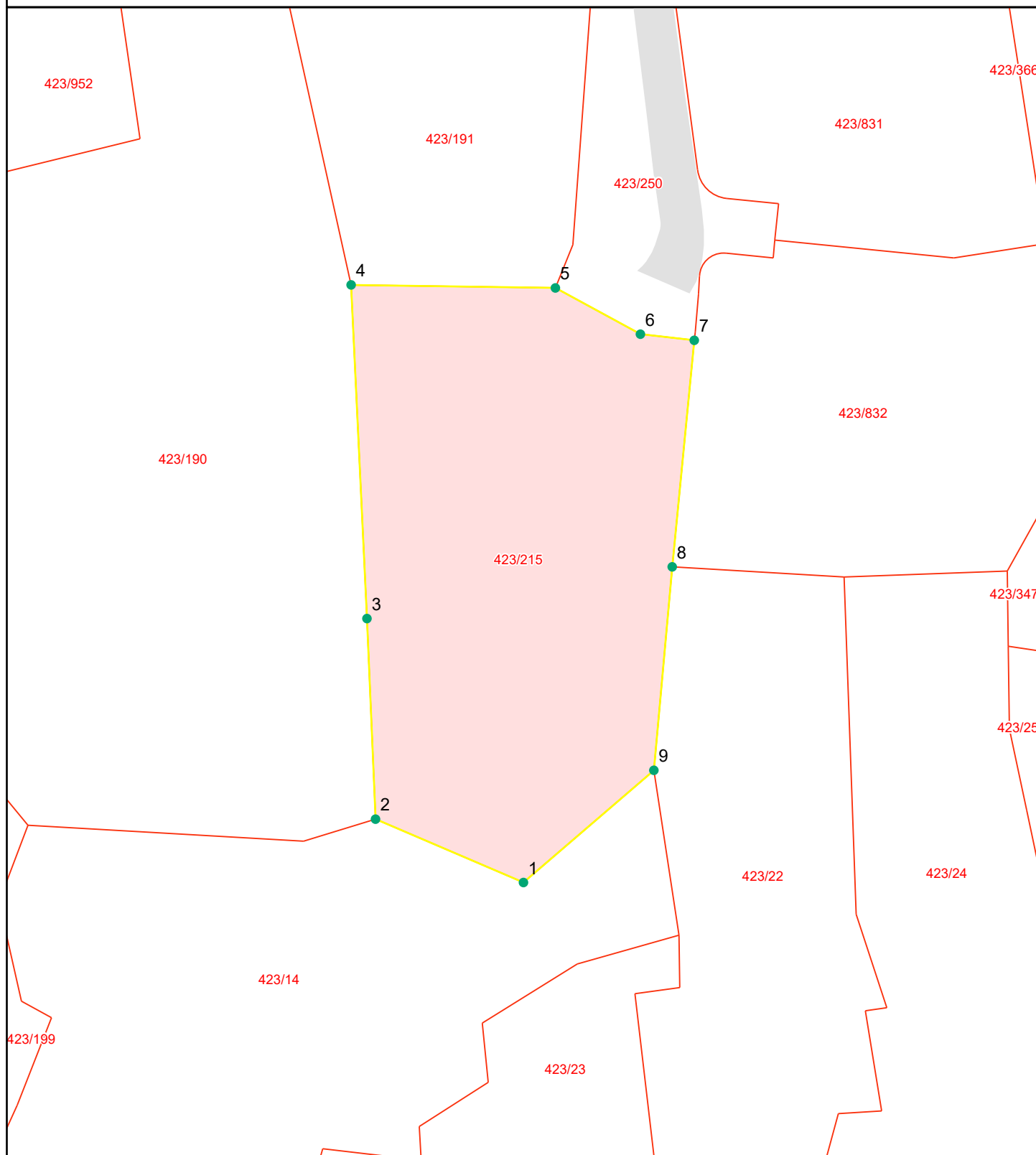


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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: 1400 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6459852.31	76543.37	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	14.82	0
2	6459858.13	76529.75	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	18.46	0
3	6459876.57	76528.96	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	30.71	0
4	6459907.25	76527.5	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	18.81	0
5	6459906.97	76546.31	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	8.91	0
6	6459902.72	76554.14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	4.99	0
7	6459902.16	76559.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	20.93	0
8	6459881.33	76557.07	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	18.78	0
9	6459862.63	76555.38	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	15.83	0



Saksnr
Snr:01/03209-46

Arkivnr
Lnr:413/04 Ark: L12 /JAJ

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for del av Hølleheia gnr.23 bnr.191,215,250,481 m.fl.

§1. Generelt.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensing skal arealene disponeres som vist.

Planområdet er inndelt i følgende formål jf. pbl. § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg: Byggeområde for boliger område BI til B4.
: Lekeplass
- Samferdsels og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur: Naturområde
- Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
- Rekkefølgebestemmelser

§2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Byggeområde for boliger

Området bygges ut i henhold til reguleringsplan dat. 17.06.04 og illustrasjonsplan dat. 12.05.04 og innenfor viste byggegrenser som viser maksimal utbygging og maksimal terrengbearbeiding.

Hver tomt kan bebygges med en boenhet. Boliger skal ha saltak eller pulttak. Mot sjøsiden skal bebyggelsen oppføres med en etg. med gesimshøyde maksimalt 3,0 m over ferdig golv 1.etg.

På reg. plan og illustrasjonsplan er angitt cotehøyde ferdig golv 1. etg. for det enkelte bygg samt maks. mønehøyder.

Tillat bruksareal (T- BRA) inkl. garasje skal ikke overstige 250 m² på hver tomt unntatt for tomt B1A og B1B hvor det kun skal tillates T-BRA inntil 200 m² inkludert garasje på hver tomt. På tomt B1A kan inntil 65 m² T-BRA av disse tillates etablert i underetasje mot tomtas nordside.

For bolig B3C skal angitte østlig byggegrense være avgrensning for østlig utsprengning av tomte! Ytterligere utsprengning østover skal ikke tillates!

Tillatt bruksareal (T-BRA) for garasje skal ikke overstige 50 m². Maks. mønehøyde for garasje settes til 4,70 over ferdig golv.

Boliger og garasje kan tillates med takvinkel inntil 30 grader.

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming med hensyn til volum, form, material- og fargebruk. Material og fargebruk skal tilpasses landskapets former og karakter og oppgis i rammesøknaden.

Forstøtningsmur og skråninger skal ikke på noe punkt være høyere enn 1,5m over eksisterende terreng. For tomt B1A og B1B tillates sprengning, oppføring av mur og nødvendige sikringsgjerdene utenfor byggegrense. Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum mot sjøsiden.

På hver tomt skal avsettes plass til garasje samt minst 1 biloppstillingsplass på hver tomt. For boliger innenfor B1A og B1B tillates biloppstillingsplass etablert innenfor tomt B1.

Garasje parallelt med veibane kan plasseres inntil 1 m fra veiformål. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense.

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som viser omsøkte tiltak (bebyggelsens plassering, biloppstillingsplasser, innkjørsel, skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og sokkelhøyder).

I tillegg til overstående kan administrasjonen kreve supplerende materiell som er nødvendig for å vurdere omsøkte bebyggelse i forhold til omgivelsene. Dette kan være snittegninger, fasader, omriss eller nødvendige detaljer for tilstrekkelig avklaring av omsøkte bebyggelse.

§2.2 Lekeplass

Felles lekeplass er for boliger i planområdet.

§3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

O_ kjøreveg skal være offentlig.

F_veg 1 skal være felles adkomstvei for boliger til området.

F_P1 felles gjesteparkeringsplasser: 5 plasser er for eiendommene i reguleringsområdet.

F_P2 skal være felles adkomstvei og parkering for boliger til området B1, B1A og B1B. Det tillates etablert 1 parkeringsplass for B1A og 1 parkeringsplass for B1B.

§4 Grønnstruktur

§4.1 Naturområde

Området skal være uberørt og det skal ikke tillates opparbeidelsestiltak i området.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570

Området er avsatt til antikvarisk spesialområde.

§6. Rekkefølgebestemmelser.

Den angitte lekeplassen skal være ferdig opparbeidet for boliger i området tas i bruk. Lekeplassen skal utstyres i henhold til kommunens norm.

Vedtatt av planutvalget 15.10.03 korrigert 01.04.04, 21.04.04, 26.05.04, 14.10.04.

Vedtatt av kommunestyret 09.09.04

Sist revidert 11.03.21.

«Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 16.09.2021 som sak 193/21

Eli Løite, ordfører

Hølleheiveien 8A

Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.)	23 min
335 elever, 28 klasser	2 km

Tangvall skole (8-10 kl.)	6 min
235 elever, 21 klasser	2.7 km

Søgne skole- og idrettssenter vgs	6 min
600 elever	2.7 km

Søgne videregående skole	6 min
180 elever, 12 klasser	3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åros feriesenter	23 min
------------------	--------

OFFENTLIG TRANSPORT

Høllen brygge	4 min
Linje 40, N40	0.3 km

Nodeland stasjon	15 min
Linje F5	10.6 km

Kristiansand Kjevik	34 min
---------------------	--------

BARNEHAGER

Sjøstjerna barnehage (1-5 år)	17 min
83 barn	1.5 km

Søgne barnehage (0-5 år)	20 min
93 barn	1.8 km

Torvmoen barnehage (1-5 år)	5 min
64 barn	2.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	8 min
-----------------	-------

Kiwi Tangvall	6 min
---------------	-------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

 Brennåsen senter	12 min 
 Apotek 1 Søgne	5 min 
 Søgne Vinmonopol	7 min 

SPORT

 Giskedalen balløkke	14 min 
 Nygård skole	21 min 
 Family Sports Club Søgne	5 min 
 PDL Center Søgne	6 min 

«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

Lett 89/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-