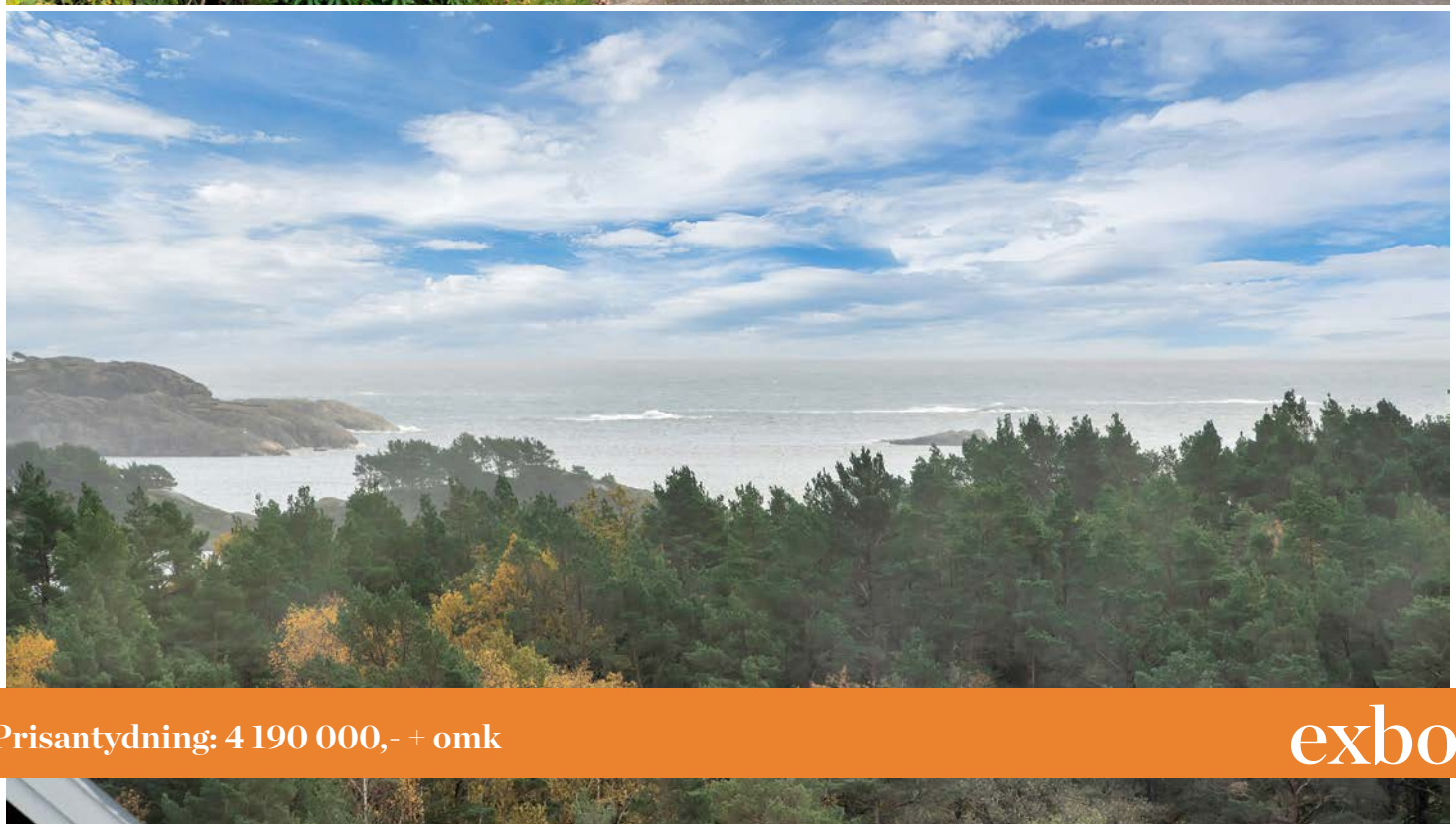
SØGNE

TJØNNEHEIA 1, 4640 SØGNE

Innholdsrik enebolig | Solrik tomt med hage og utsikt | Garasje | Barnevennlig beliggenhet



Prisantydning: 4 190 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo Eiendom v/ Hanne Kristine Meiholt har gleden av å presentere Tjønneheia 1!

Dette er en meget innholdsrik enebolig beliggende i Årosskogen. Boligen har solrik og fin beliggenhet i et etablert og svært barnevennlig nabolag. Herfra er det gangavstand til bl.a. lekeplasser, ridesenter og kollektivtransport, samt Åros barnehage og trygg skolevei til Langenes skole. Populære Årosstranden og Høllen med sandstrand og aktiviteter er også like i nærheten. Med bil tar det i underkant av fem minutter til Tangvall og ca. 15 minutter til Kristiansand sentrum.

Boligen har en spennende og innholdsrik planløsning som fordeler seg over 3. etasjer.
Vi har blant annet et stort kjøkken med kjølerom, 2 stuer, baderom, vaskerom, wc samt 3 soverom.
I tillegg er det rikelig med lagringsplass!

Velkommen!

Adresse	Tjønneheia 1
Prisantydning	4 190 000,- + omk.
Omkostning	120 540,-
Totalpris	4 310 540,-
BRA-i/BRA Total	196/226 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	519.9 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Hanne Kristine Meiholt
Eiendomsmegler
Telefon: 900 25 335
Mail: hkm@exbo.no

INNHOLD

4 Salgsoppgave

39 Egenerklæring

44 Tilstandsrapport

83 Nabolagsprofil

89 Boligkjøperforsikring

91 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 196 kvm
BRA - e: 30 kvm
BRA totalt: 226 kvm
TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 77 kvm.
BRA-e: 30 kvm. 1. etasje
BRA-i: 101 kvm.
2. etasje
BRA-i: 18 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
En liten endring i veggen mellom bod og soverom i underetasjen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
519.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.
Bod/drivhus går like utenfor tomte grensene.
Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Tomten ligger delvis under gul sone for støy/luftkvalitet.

Beliggenhet
Boligen har solrik og fin beliggenhet i et etablert og svært barnevennlig nabolag.
Det er også gangavstand til naturskjønne områder som Kvernhusvannet, Årosveden, Åros Stranden med svømmebasseng i sesongen og Strandstien fra Åros til Høllen har du perfekte steder for turer, bading og rekreasjon. Det er også godt med turløyper i området generelt, inkludert den populære Kvernhusvann-løypa rett ved. I tillegg går det en asfaltert sykkel- og gangsti mellom Åros og Langenes, som har sitt utløp ved Langenes skole. Her har du et utmerket sted for familier, med lekeplass og fotballbane like i nærheten. Disse ble nylig opprustet i 2025 og byr på moderne lekemuligheter og aktiviteter for de aller minste og litt større barn.
Området er også preget av godt naboskap, nærhet til barnehager, skoler og et aktivt idrettsmiljø. Åros ridesenter er også like i nærheten.
Sentral beliggenhet med enkel kommunikasjon
Med noen minutters kjøring til Tangvall, har du et bredt utvalg av butikker, dagligvarebutikker og servicetilbud lett tilgjengelig. Fra eiendommen tar det ca. 15 minutter med bil til Kristiansand sentrum. For deg som reiser kollektivt, går det godt med buss like ved.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Jan Arild Tallaksen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Torgeir Dingsøyr
Halvor Jore Dingøyr

Innhold
Loft:
Bod, kott

1. Etasje:
Stue m/trapp, kjøkken, entré, trapperom, kjølerom, bad

Underetasje:
Soverom 1, soverom 2, soverom 3, wc
bod 1, bod 2, bod 3, gang, vaskerom

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
En liten endring i veggen mellom bod og soverom i underetasjen

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Undertaket er utført med duk og sutakplater.
Ytterveggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med
liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduene i deler av fronten er av nyere dato og har malte karmer og 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk.
Verandadøren av nyere dato er malt tre med 2-lags glass.
Veranda med utgang fra stue og soverom.
Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Utvendige trapp av tre og betong.

INNVENDIG
Gulvene er parkett, laminat og flis.
Veggene er med tapet, malte plater og murt forblending.
Himlingen
er med malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er montert Radonavsug i bygget.
Det er elementpipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terreng.
Det er ved hulltaking målt svakt forhøyet fuktverdier.
Hulltaking er foretatt på toalettet.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM
1. etasje › Bad
Badet inneholder badekar, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser.
Himling er utført med panel.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med
servant samt opplegg for vaskemaskin.
Gulv har overflater av belegg.
Vegger har overflater av belegg.
Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert med vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Kjølerom med overflater av panel på vegger og tak.
Gulvet har overflater av belegg.
Kjøleaggregat av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, med inntakssikringer
av eldre skrusikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.
Det er ukjent drenering og utvendig fuktsikring.
Grunnmuren er av betong.
Deler av terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og har ikke
tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her

fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger
2006: 2 Velux vindu montert i loftstue (Helge Aamodt byggmester)
2008: Sikringsskap opggradert (Søgne elektriske AS)
2007: Ny varmtvannsbereder (Aamodt VVS AS)
2010: Ny balkongdør (Byggmester Dagfinn Eftevand)
2015: Byttet tak (Erling Klev AS)
2021: Bygget aggregat til kjølerom (Lande AS)
2022: Ny dør til kjølerom (Lande AS)
2022: Montert peisovn i peis (Ovnsmontøren AS)
2022: Byttet dusjkabinett (Aamodt VVS)
2023: Byttet dimmer (stue) og stikkontakt (bad) (Søgne elektriske)
2023: Fuglesikret takbjelke (Anticimex)
2024: Byttet dusjbatteri (Try Rør)
2024: Byttet klosett i toalett, kjeller (Try Rør)
2024: Panel på vegg mot sør skiftet. Fire vindu skiftet (Skjærgårdshåndtverkeren)
2024: Malt vegg mot sør (Malisør AS)
2025: Ny støp i bunn av pipe etter pålegg fra feier (Ovnsmontøren AS)
2025: Elektrisk anlegg kontrollert av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Glitre Nett AS.

Parkering
Det følger to parkeringsplasser på tomten.
Det er også en dyp garasje som rommer to biler.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
4683341

Radonmåling
Det ble rundt år 2010 utført radonmåling som gav utslag med en verdi på omkring 50 bq.
Det ble deretter montert avsug for radon fra under støp i kjeller og tettet rundt sikringsskap ca. 2010. Selger kjenner ikke eksakt verdi på
radon, men gjort måling og det skal være innen godkjent område (system fra Alfa Radon Norge AS, lever fraRadonbutikken.no)

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det ble gjennomførte feiing i boligen den 02.06.2026. Under feiingen ble det ikke registrert avvik på ditt fyringsanlegg.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i en lengre periode. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Peis ovn og varmepumpe. Ellers elektrisk.

Det ble gjennomførte feiing i boligen den 02.06.2026. Under feiingen ble det ikke registrert avvik på fyringsanlegget.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i

disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 og avtale tegnet 01.10.25. Selger informerer også om antatt årsforbruk strøm 17 250 kWh - ca 1500 kWh per måned / ca 1500 NOK per måned i snitt.

Energikarakter
D

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke. Oppvarmingskarakter D. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 190 000

Kommunale avgifter
Kr 11 561

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming.
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Formuesverdi primær
Kr 1 161 442

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 645 767

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 420, bruksnummer 309 i Kristiansand kommune.Gårdsnummer 420, bruksnummer 387 i Kristiansand kommune.
Begge selges samlet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/420/309:

30.08.1982 - Dokumentnr: 9768 - Erklæring/avtale
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

17.12.1981 - Dokumentnr: 15497 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:420 Bnr:230

01.01.2020 - Dokumentnr: 960458 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:20 Bnr:309

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert den 04.05.1984
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg, garasje datert den 11.02.1987
Tilbygg og fasadeendring er byggemeldt den 21.09.1990
Gjerde og utehus (redskapsbod og verkstedhus) er byggemeldt den 17.08.1992

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Søgne kommune - reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Årosskogen, felt G-H.
Stadfestet/sist endret: 11.12.1975.

Kommuneplanens arealdel 2024- 2035
Kristiansand kommune
Bestemmelser og retningslinjer
Sist revidert 28.02.2024.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
120 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 310 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 40 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 7 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 91 322,-

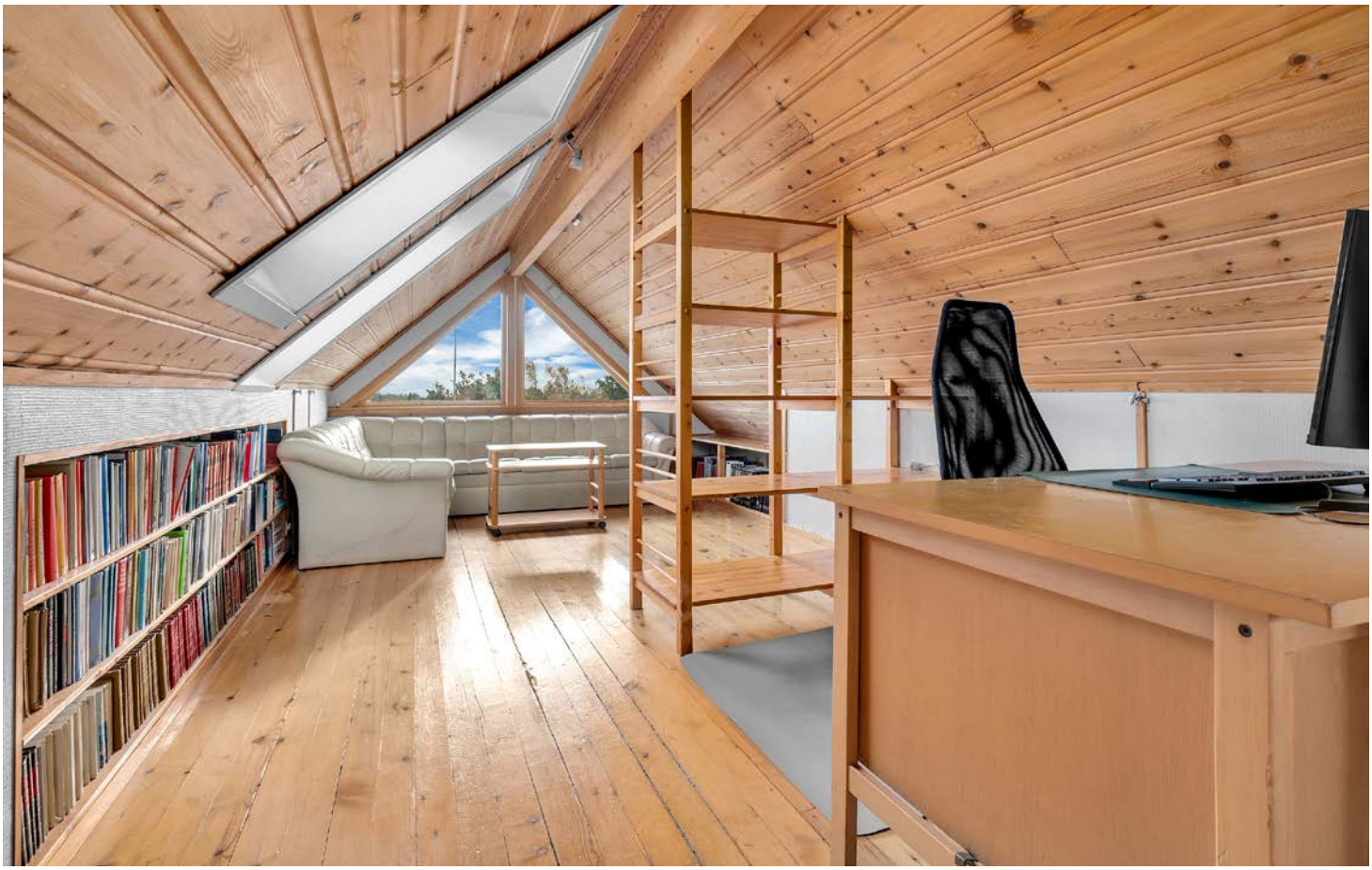
Oppdragsansvarlig
Hanne Kristine Meiholt

Eiendomsmegler
hkm@exbo.no
Tlf: 900 25 335

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
30.10.2026

Sone
30



Vedlegg

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260259

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halvor Jore Dingøyr	Torgeir Dingsøyr

Gateadresse
Tjønneheia 1

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Eldar Oddgeir Dingsøyr

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1984

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: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4683341

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: 1001260259

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet stikkkontakt på bad i 2023. Egen-rennovert bad med nye fliser en gang før 2010.
Arbeid utført av	Søgne Elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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	2025: Ny støp i bunn av pipe etter pålegg fra feier (Ovnsmontøren AS)

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	Har vært mus i skap på vaskerom for over 10 år siden Har vært noe maur, lagt ut maurfeller som har løst problemet Har vært en type insekt i kjeller, men ikke i det siste.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2023: Byttet dimmer (stue) og stikkontakt (bad) (Søgne elektriske)
Arbeid utført av	Søgne elektriske AS

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

Beskrivelse	2025: Elektrisk anlegg kontrollert av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Glitre Nett AS.

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

Document reference: 1001260259

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2023: Fuglesikret takbjelke (Anticimex) 2024: Panel på vegg mot sør skiftet. Fire vindu skiftet (Skjærgårdshåndtverkeren) 2024: Malt vegg mot sør (Malisør AS) 2015: Byttet tak (Byggfirma Erling Klev AS) Drivhus / utebod og gjerde oppført som eget arbeid (byggemeldt 1992) Terrasse nede oppført som eget arbeid.
Arbeid utført av	Anticimex / Skjærgårdshåndtverkeren / Malisør AS)

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	Lofstue innredet (1986) Bygget garasje (byggemeldt 1986) Tilbygg til kjøkken mot øst, fasadeendring mot sør (byggemeldt 1990) (også nytt soverom i forlengelse av garasje) 2006: 2 Velux vindu montert i loftstue (Helge Aamodt byggmester) 2007: Ny varmtvannsbereder (Aamodt VVS AS) 2008: Sikringsskap oppgradert (Søgne elektriske AS) 2010: Ny balkongdør (Byggmester Dagfinn Eftevand) 2021: Bygget aggregat til kjølerom (Lande AS) 2022: Ny dør til kjølerom (Lande AS) 2022: Montert peisovn i peis (Ovnsmontøren AS) 2022: Byttet dusjkabinett (Aamodt VVS) 2023: Byttet dimmer (stue) og stikkontakt (bad) (Søgne elektriske) 2024: Byttet dusjbatteri (Try Rør) 2024: Byttet klosett i toalett, kjeller (Try Rør)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se dato for byggemeldinger over.

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

Beskrivelse	Montert avsug for radon fra under støp i kjeller og tettet rundt sikringsskap ca. 2010. Kjenner ikke eksakt verdi på radon, men gjort måling og det skal være innen godkjent område (system fra Alfa Radon Norge AS, lever fra Radonbutikken.no)

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	50

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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	Garasjedør defekt Liten glipe nederst i balkongdør 2. etasje Noen vindu er vanskelige å åpne og lukke Automatisk vindusåpner i drivhus virker ikke Noe skade på belegningsstein ved inngangsparti

Document reference: 1001260259

Tilleggskommentar

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260259

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Jore Dingsøyr	3e54d4a713dc380b78b3 dccb51805530b4ecd9a2	20.10.2026 19:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Dingsøyr	e92fed44d95f9770d6a5f e373a00673bb9c8af56	20.10.2026 19:17:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260259

→ 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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tjønneheia 1, 4640 SØGNE
KRISTIANSAND kommune
gnr. 420, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 196 m²

Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-3223 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OV2302

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med duk og sutakplater.
Ytterveggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduene i deler av fronten er av nyere dato og har malte karmer og 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk.
Verandadøren av nyere dato er malt tre med 2-lags glass.
Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Utvendige trapp av tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat og flis.
Veggene er med tapet, malte plater og murt forblending. Himlingen er med malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er montert Radonavsug i bygget.
Det er elementpipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt svakt forhøyet fuktverdier. Hulltaking er foretatt på toalettet.
Det er malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM Gå til side

1. etasje › Bad
Badet inneholder badekar, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med panel.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av belegg.
Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert med vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med overflater av panel på vegger og tak.
Gulvet har overflater av belegg.
Kjøleaggregat av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, med inntakssikringer av eldre skrusikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ukjent drenering og utvendig fuktsikring.
Grunnmuren er av betong.
Deler av terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

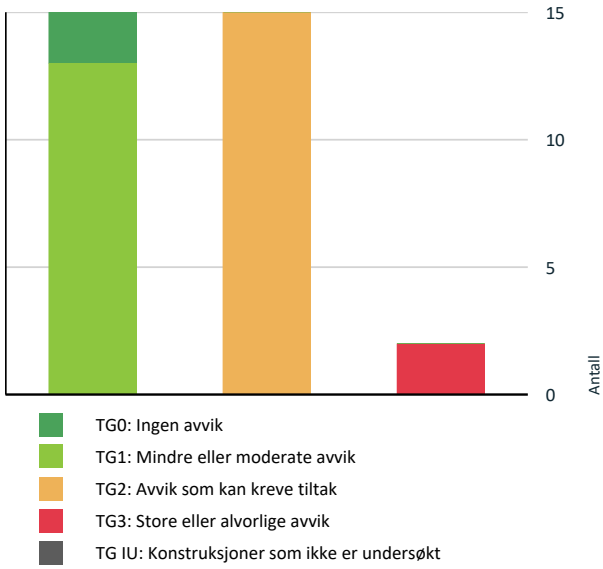
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

En liten endring i veggen mellom bod og soverom i underetasjen.

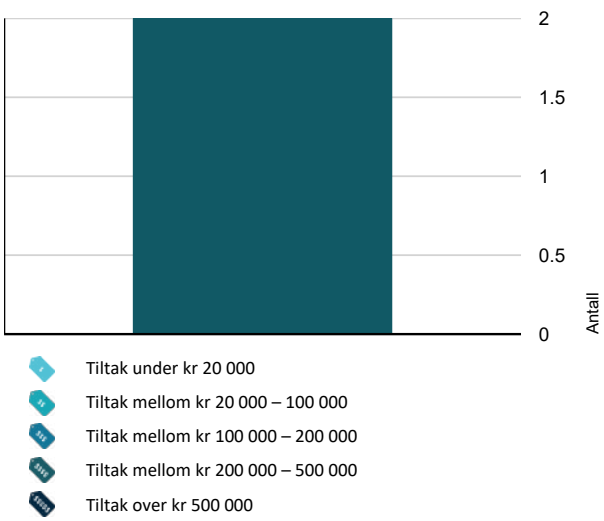
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 23.10.2026 Klokka 13.00
Det var sol og 11 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen.
Brannteknisk forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - delvis ødelagt.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket, kun deler av taket er besiktiget da det ikke er forsvarlig å bevege seg rundt uten sikring. Tilstandgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier om alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med duk og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Oppbyggingen av taket med eldre Su-taksplater under diffusjonsåpent duk er en uheldig løsning da Su-taksplatene er tettere enn duken.

Vurdering av avvik:

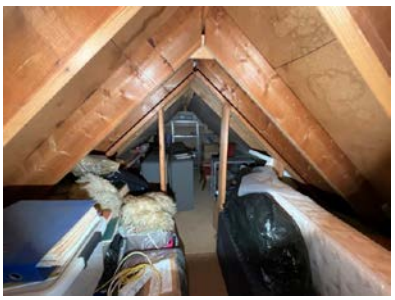
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Uheldig oppbygging med Su-taksplater under en difusjonsåpen duk, da det er delvis isolert opp mot platene.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon av kaldtloftet med egne ventiler tilpasset konstruksjonen. I områder med skråtak bør luftespalte og luftgjennomstrømning kontrolleres og eventuelt forbedres.
Ventilasjon av loft bør holdes adskilt fra lufting bak ytterkledning for å unngå uønsket transport av fuktig luft inn i takkonstruksjonen.
Det anbefales jevnlig inspeksjon av loft og takkonstruksjon for å avdekke eventuell fuktpåvirkning eller begynnende skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Su-taksplater og trepanel.

Fuktmerker, holdes videre under oppsikt.

17,2 helt på grensen for hvor tiltak må gjøres.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport

Deler av fronten med lufting.

Eldre deler av bygget har ikke lufting etter dagens krav.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduene har datostempling på 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer nyere dato

Beskrivelse

Vinduene i deler av fronten er av nyere dato og har malte karmer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og verandadører i malt tre.

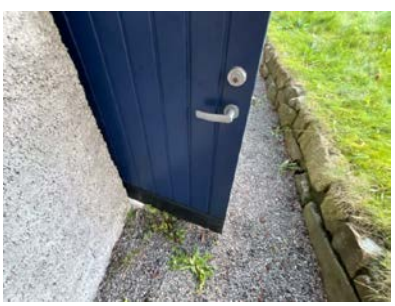
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Bulk i garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Eier opplyser: Garasjedøråpner er defekt. Utskifting må påregnes.



TG 1 Verandadør

Beskrivelse

Verandadøren av nyere dato er i malt tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp av tre og betong.

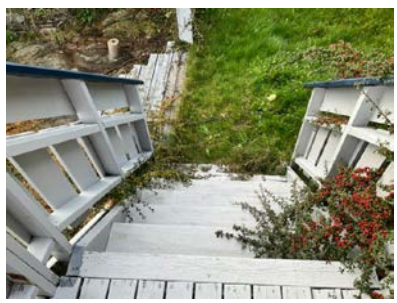
Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Skifer som regelmessig utsettes for vanneksponering, kan under frostforhold gjennomgå frostpåvirkning og bevegelser, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.
I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løsneffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.



Løst trinn i trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat og flis.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, malte plater og murt forblending. Himlingen er med malte plater og trepanel.
De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

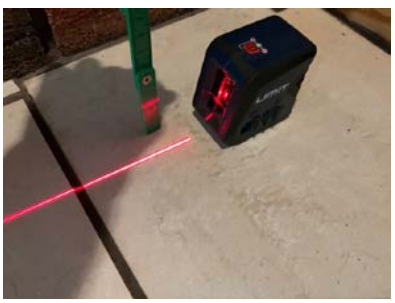
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

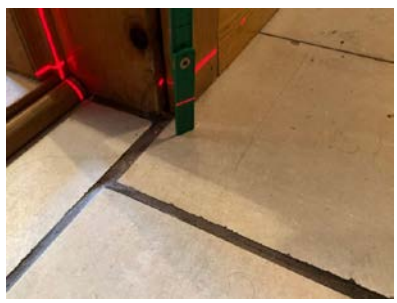
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Etasjeskille mot garasjen er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Avviket skyldes oppfort gulv i tilbygget. Ingen videre konsekvens.
- Platene som er i taket på garasjen skal som hovedregler være gasstett. Avviket vil kunne gjøre at avgass trekker opp i bygget.





Anbefaler å tette mot garasjen.

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er montert Radonavsug i bygget. Eier bekrefter i egenerklæring at verdiene er på 50 bq.

Avsug i underetasjen.

Avsug på kaldtloftet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Pipe/skorstein er av eldre dato og har på bakgrunn av alder usikker gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak

• TG2 settes på grunn av usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Riss i pipevangen, bør undersøkes nærmere.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt svakt forhøyet fuktverdier. Hulltaking er foretatt på toalettet.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utforet og isolert fra innsiden, uten utvendig isolering. Denne løsningen er fuktteknisk mindre gunstig, da grunnmuren blir kaldere og risikoen for fuktbelastning i den innvendige konstruksjonen øker. Utvendig isolering av grunnmuren vil redusere risikoen for kondens og fuktskader i den utforede veggen.
Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for råteskader i veggen. En må være obs på vann og fukt utenifra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt.

18,9 vektprosent.

Plast på innsiden av veggene.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er spor etter mus på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

Tilstandsrapport

Spor etter mus på kaldtloftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp av eier etter byggeår, opplyst rundt 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet inneholder badekar, toalett og baderomsinnredning med servant.
Gulv har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med panel.
Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert utettheter i slukløsningen og ufagmessig utførelse, løsningen som er valgt med slukforlenger av pvc rør er ikke å anse som tilstrekkelig tett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Ingen synlig membran.

Lekker fra koblingen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Vaskerommet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av belegg. Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert med vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utettheter på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen er montert mellom 2005 og 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med overflater av panel på vegger og tak.
Gulvet har overflater av belegg.

Vurdering av avvik:

• Døren er ikke fagmessig innsatt og har dårlig feste på hengsel.

Konsekvens/tiltak

• Justere døren, nye hengsler bør påregnes.

1. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.
Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Produsert i 2007.

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 har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, med inntakssikringer av eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mottatt samsvarserklæring på Bytte dimmer wire spotter stue, ny stikk på baderomsinnredning, ellers ingen dokumentasjon.
På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent drenering og utvendig fuktsikring.
Terreng og vegetasjon ligger stedvis tett inntil grunnmuren. Det er registrert fuktighet/fuktpåvirkning i kjeller. Dreneringens og fuktsikringens øvrige utførelse og tilstand er skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.
Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.
Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Dette gir mindre gunstige avrenningsforhold og kan føre til at overflatevann blir stående inntil bygget eller belaster grunnmur og drenering ved kraftig nedbør og snøsmelting. Terrengjustering anbefales for å sikre bedre avrenning bort fra bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon.
Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng.
Terrenget rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.
Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - delvis ødelagt.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

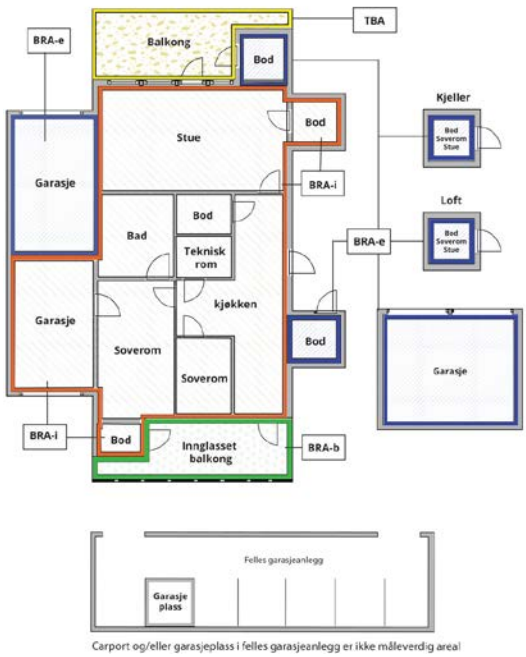
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	18			18	
1. etasje	101			101	16
Underetasje	77	30		107	
SUM	**196**	**30**			**16**
SUM BRA	**226**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bod, kott		
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, entré, trapperom, kjølerom, bad		
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, bod 3, gang, vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: En liten endring i veggen mellom bod og soverom i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser:
2021: Bygget aggregat til kjølerom (Lande AS)
2022: Ny dør til kjølerom (Lande AS)
2022: Montert peisovn i peis (Ovnsmontøren AS)
2022: Byttet dusjkabinett (Aamodt VVS)
2023: Byttet dimmer (stue) og stikkontakt (bad) (Søgne elektriske)
2023: Fuglesikret takbjelke (Anticimex)
2024: Byttet dusjbatteri (Try Rør)
2024: Byttet klosett i toalett, kjeller (Try Rør)
2024: Panel på vegg mot sør skiftet. Fire vindu skiftet (Skjærgårdshåndtverkeren)
2024: Malt vegg mot sør (Malisør AS)
2025: Ny støp i bunn av pipe etter pålegg fra feier (Ovnsmontøren AS)
2025: Elektrisk anlegg kontrollert av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Glitre Nett AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	309		0	519.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tjønneheia 1

Hjemmelshaver
Dingsøyr Eldar Oddgeir

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	29.10.2026		Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest

Adresse **Tjønneheia 1, 4640 SØGNE**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373639**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9017534**
Gårdsnummer **420**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,44**

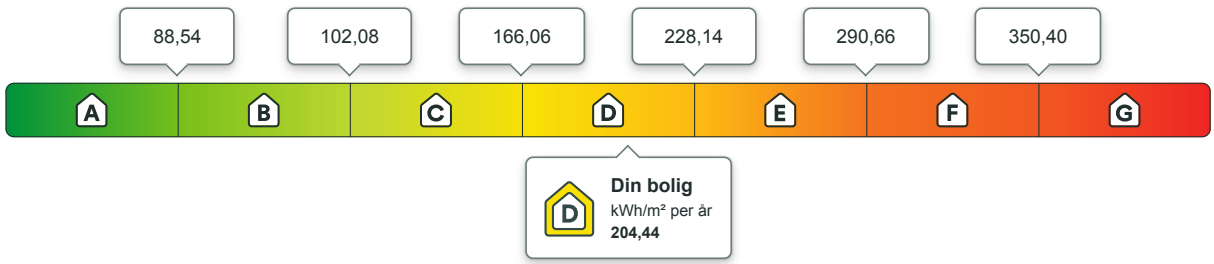
Tjønneheia 1, 4640 SØGNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
42 192,77	**175,22**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tjønneheia 1, 4640 SØGNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tjønneheia 1, 4640 SØGNE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kristiansandsregionen brann og redning IKS

Torgeir Dingsøyr
Frydenbergveien 14
7050 TRONDHEIM

Saksnummer	26/12762
Dokumentdato	17.06.2026
Kontrolldato	02.06.2026
Saksbehandler	Harald Rafoss
Gnr/bnr.	420/309
Adresse	Tjønneheia 1
Leilighet	H0101

Feiing gjennomført

Vi gjennomførte feiing hos deg den 02.06.2026. Under feiingen ble det ikke registrert avvik på ditt fyringsanlegg.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 99 18 01 eller e-post harald.rafoss@kbr.no.

Med vennlig hilsen
Harald Rafoss
Kristiansandregionen brann og redning IKS

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tjønneheia 1

Dato: 20.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

SØGNE KOMMUNE - REGULERINGSBEWTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅROSSKOGEN, FELT G-H, TIDLIGERE STADFESTET 11.12.75.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes som vist på planen.

Bebyggelsen skal oppføres som anvist innenfor byggelinjene med hensyn til plassering og møneretning. Møneretning regnes i byggets lengderetning.

§ 2.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes hus.
Hvor underetasje er innredet og ved 2-etasjes bygg skal raftehøyde ikke overstige 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng.

Takvinkel skal for 1 og 2-etasjes hus være 21 - 25°, og høyde på loft skal ikke overstige 2,0 m.

Takvinkel for 1½-etasjes hus skal være 35 - 45°.

For atriumshus kan flate tak anvendes.

Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og ens taktekking.

§ 3.

Bygningers grunnflate, inklusive garasje, skal:

a) for atriumshus ikke overstige 50 % av netto tomteareal.

b) for øvrige hus ikke over 40 % av netto tomteareal.

§ 4.

Hvor forholdene tilsier det, kan tillates oppført frittliggende garasje i 1 etasje og inntil 35 m^2.
Hvor garasje ikke kan oppføres på egen grunn, anlegges fellesgarasjer som innregulert på planen.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger hovedhuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for minst 1 bil.

§ 5.

I friområdet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Der kan i friområde kun oppføres bygning og anlegg som har direkte tilknytning til friområdet, der dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

§ 7.

Flettverksgjerder o.l. skal unngås og erstattes med levende hegn, steingjerder eller skjermvegger i forbindelse med bygningene. Gjerder mot vei og lekeplasser skal i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Unntagelser fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 7. desember 1981
til Søgne kommune.

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

Etter fullmakt

E. M. Jacobsen

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
Tinghuset, 4600 Kristiansand. Tlf. 042/28000.

Vår ref.:
2697/81/AK/kf/714.8.Sø.

Dato:
7. desember 1981

SØGNE KOMMUNE - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅROSSKOGEN FELT G OG H, TIDLIGERE STADFESTET 11.12.1975.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73, har fylkesmannen ved brev av i dag til Søgne kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Søgne kommunestyre i møte den 22. oktober 1981.

Etter fullmakt

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

STREKSYMBOLER M.V.

A$_n$: BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL
A$_b$: BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL
u : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD

REGULERINGS — OG BEBYGGELSPLAN FOR:
Årosskogen felt G og H
SØGNE KOMMUNE

REVISJONER

	DATO	SIGN

	DATO
KRISTIANSAND S	5.9.1981
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	
GODKJENT AV ARBEIDSTILSYNET	
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET	22.10.81
STADFESTET AV	

SØRPLAN A/S
LEIF HAUGEN - ARILD LAUVLAND
ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 17
4600 KRISTIANSAND
TLF. (042) 21520

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMAL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG FORTAU
- VEGGRUNN

4. FRIOMRÅDER

- PARK TURVEG LEK

5. FAREOMRÅDER

- HÖGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND
- TRAFO KIOSK

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS

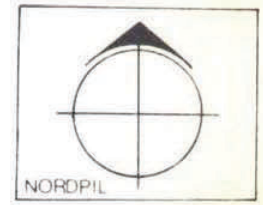
STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGAR PLANEN
- VANN

An : BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL

Ab : BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL

u : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD



MALESTOKK

10 0m 60m

REGULERINGS – OG BEBYGGELSPLAN FOR:

Årosskogen felt G og H

SØGNE KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN

KRISTIANSAND S.	DATO	5. 9. 1981	
VEDTATT AV BYGNINGSÅDET			
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN			
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET		22. 10. '81	
STADFESTET AV			

SØRPLAN A S

LEIF HAUGEN – ARILD LAUVLAND
ARKITEKTER MNAL

SKIPPERGATEN 97
4600 KRISTIANSAND
TLF. (042) 21 520

Nabolagsprofil

Tjønneheia 1 - Nabolaget Åros - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Tjønneveien Linje 40, 40E, N40	1 min 0.1 km
Høllen brygge Linje 92	22 min 1.9 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	6 min 3.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 11.5 km
Kristiansand Kjevik	34 min

Skoler

Langenes skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	4 min 2.8 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	6 min 3.6 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	10 min 6.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min 3.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Åros feriesenter	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

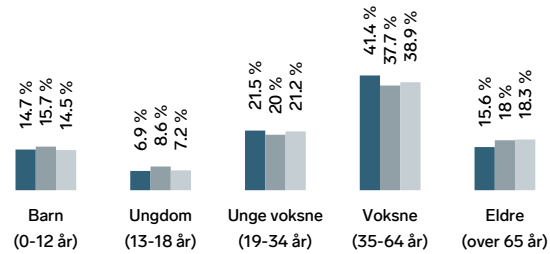
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åros	1 020	439
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åros barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 2 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	23 min 1.9 km
Kiwi Tangvall	6 min

FINN

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

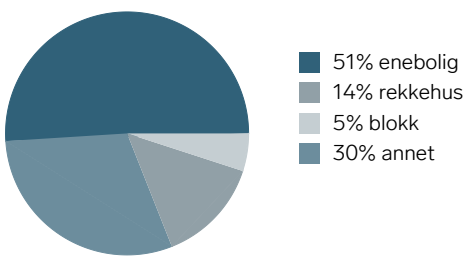
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Årosskogen Ballspill	4 min 0.4 km
Agder folkehøgskoles gymsal Aktivitetshall	13 min 1 km
Family Sports Club Søgne	5 min
PDL Center Søgne	6 min

Boligmasse



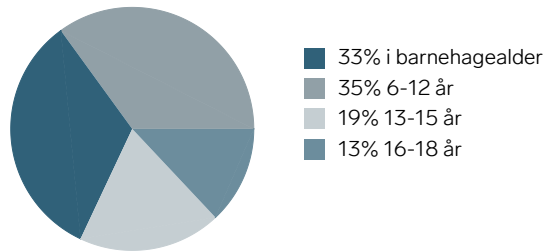
«Jeg liker meg på Åros på grunn av nærheten til sjø og strand!»

Sitat fra en lokalkjent

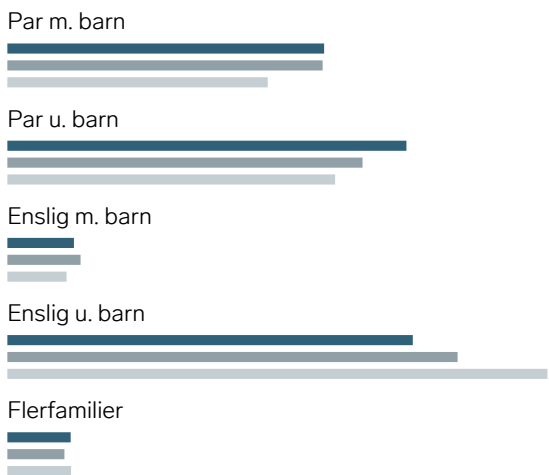
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	12 min
Apotek 1 Søgne	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



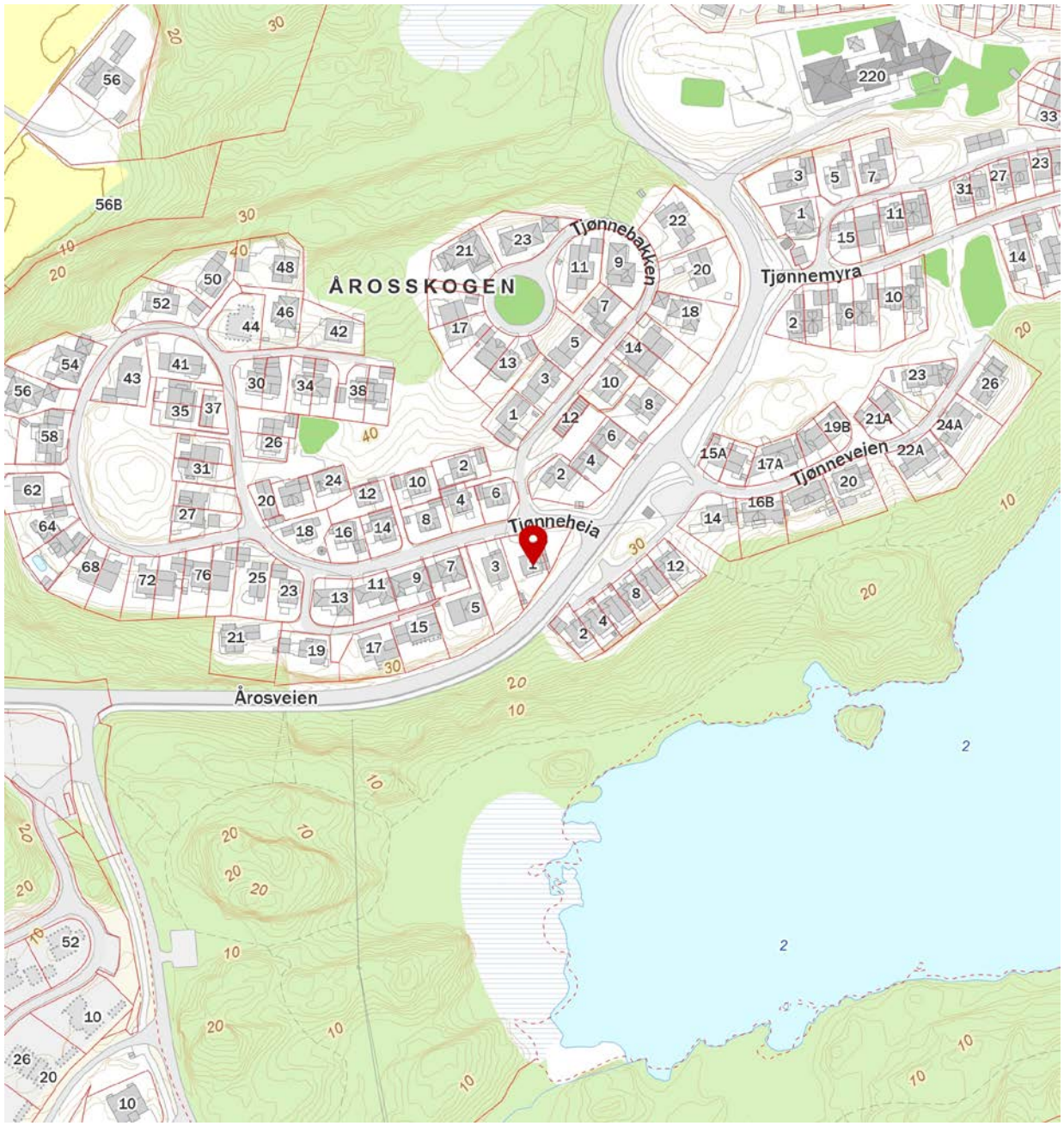
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kristiansandsregionen brann og redning IKS

Torgeir Dingsøyr
Frydenbergveien 14
7050 TRONDHEIM

Saksnummer	26/12762
Dokumentdato	17.06.2026
Kontrolldato	02.06.2026
Saksbehandler	Harald Rafoss
Gnr/bnr.	420/309
Adresse	Tjønneheia 1
Leilighet	H0101

Feiing gjennomført

Vi gjennomførte feiing hos deg den 02.06.2026. Under feiingen ble det ikke registrert avvik på ditt fyringsanlegg.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 99 18 01 eller e-post harald.rafoss@kbr.no.

Med vennlig hilsen
Harald Rafoss
Kristiansandregionen brann og redning IKS

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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, bud-givere 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Hanne Kristine Meiholt
T: 900 25 335
hkm@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank