ÅROSSKOGEN

TJØNNEBAKKEN 1, 4640 SØGNE

Innholdsrik enebolig med nydelig sjøutsikt | 272 kvm BRA | Gode solforhold | Rolig og barnevennlig





Prisantydning: 5 350 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Tjønnebakken 1 presentert av Terje Kvelland Skaara.

Boligen har 199 kvm fordelt over to plan og har nydelig sjøutsikt og utsikt over Kvernhusvannet. Hovedetasjen har en lys stue med peis og store vindusflater, kjøkken fra 2011, to soverom, bad og vaskerom. Fra stuen er det utgang til en veranda mot sørøst. Underetasjen inneholder en entré, hall med vedovn, to soverom, et innredet rom (benyttet som soverom men ikke søkt bruksendret), walk-in garderobe, bad/vaskerom og to boder. Solrik terrasse på ca. 60 kvm og en hage med plen og drivhus.

Stor dobbel garasje med hobby-rom over, som i dag brukes som verksted. Selveiet tomt.
Totalt 272 kvm BRA for hus og garasje.

Utsikten må oppleves- husk påmelding til visning!

Adresse	Tjønnebakken 1
Prisantydning	5 350 000,- + omk.
Omkostning	149 540,-
Totalpris	5 499 540,-
BRA-i/BRA Total	199/272 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1984
Tomt	485.5 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

37 Egenerklæring

42 Tilstandsrapport

67 Nabolagsprofil

112 Boligkjøperforsikring

114 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: 199 kvm
BRA - e: 73 kvm
BRA totalt: 272 kvm
TBA: 79 kvm

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 96 kvm. 1. etasje
BRA-i: 103 kvm.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
60 kvm1. etasje
19 kvm

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 31 kvm. 1. etasje
BRA-e: 42 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Lovlighet
Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

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

Garasje
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
1 etasje har takhøyde på rundt 2,08m.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
485.5 kvm

Tomtebeskrivelse
Selveiet opparbeidet tomt på ca. 485,5 kvm. Tomten har plen, busker og trær, plantekasser og drivhus, og en stor terrasse på solsiden av boligen. Noe naturtomt. Mot veien er tomten avgrenset med forstøtningsmur og rekkverk.

Beliggenhet
Tjønnebakken 1 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde ca. 4 km fra Tangvall og ca. 17 km fra Kristiansand sentrum. Boligen er vendt mot sør/vest, så det er gode solforhold på veranda og terrasse fra formiddag til kveld.

Busstopp, lekeplasser og balløkke ligger like ved, og skoleveien til Langenes skole er kort. En asfaltert gang- og sykkelsti går mellom Åros og Langenes. I tillegg er det kort vei til barnehager, og området har et aktivt idrettsmiljø.

Det er gangavstand til flotte friområder med turterreng og bademuligheter. Ved Kvernhusvannet finnes Kvernhusvann-løypa, og Årossanden har badestrand og utendørs svømmebasseng i sesongen. Ellers ligger Årosveden, Strandstien fra Åros til Høllen og Åros ridesenter i nærheten.

Tangvall har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og det tar bare noen minutter med bil å komme dit. Til Kristiansand sentrum tar det ca. 20 minutter med bil, og bussen går like ved boligen.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Anne Hartveit Dønnestad

Innhold
1. Etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 soverom. Underetasje: Vindfang, hall, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, innredet rom, garderobe, 2 boder.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1982-1983.
Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig

UTVENDIG
Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.
Betongtakstein fra byggeår som taktekking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår.
Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende og stående kledning.
Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra byggeår på langvegg på baksiden. Vinduer i tre fra byggeår med 2-lags glass og et vindu med 3 lags glass. Glass i de aller fleste vinduer ble skiftet ut rundt 2005.
Inngangsdør og balkongdør i stue fra byggeår.
Balkongdør på soverom fra 2004 og utgangsdør på vaskerom.
Veranda i treutførelse. Terrasser i treutførelse på terreng.

INNVENDIG
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med varmebehandlet bambus parkett, laminat og fliser. Malte vegger, tapet, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad i 1 etasje pusset opp i 2007 har gulv med fliser og sokkel fliser.
Panelplater på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, boblekar og dusjkabinett.

Vaskerom i 1 etasje fra byggeår har gulv med belegg, vegger med panel og takplater i himling. Utslagsvask.
Bad/vaskerom i underetasjen pusset opp i 2006 har gulv med fliser og sokkel fliser. Toalett, søylevask, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 300 liters varmtvannstank fra 2005.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet

Enebolig
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje
- Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

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.

Parkering
Dobbel garasje og oppstillingsplasser foran garasjen.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

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.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: vedovn og peis, ellers elektrisk. 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 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
E

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 350 000

Kommunale avgifter
Kr 13 183

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. Det dekker vann, avløp, feiing og eiendomsskatt.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 471

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 044 276

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 177 102

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 286 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

1983/10441-2/93 09.08.1983 ERKLÆRING/AVTALE
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 14.02.1984.
Påbygg/redskapsbod på garasje er byggemeldt 21.02.1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.02.1984.

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

5 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
133 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
134 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
149 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
5 484 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 499 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 149 540

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:
1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- 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)
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Oppdragsansvarlig
Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

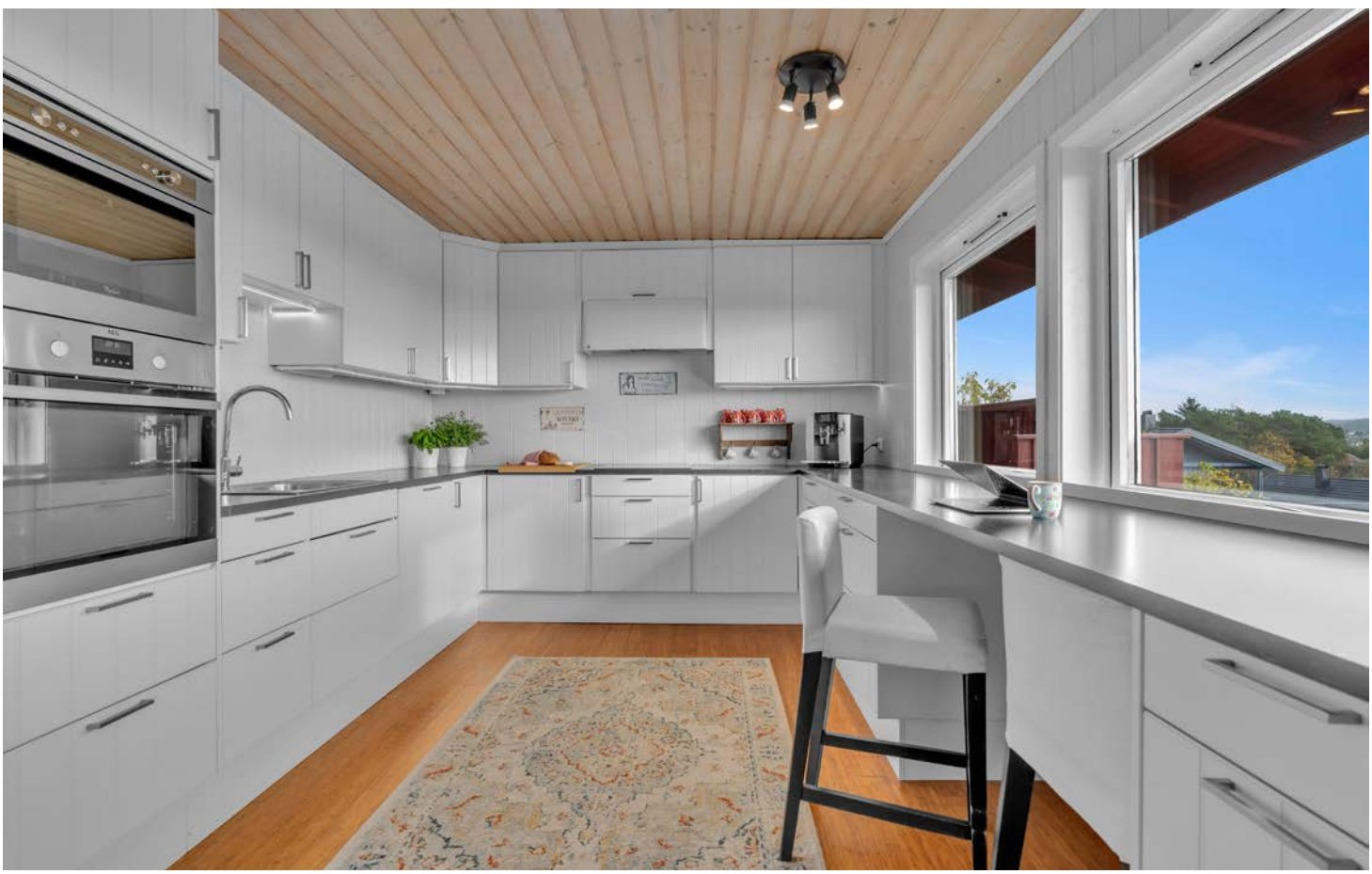
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
20.11.2026






















































KITCHEN







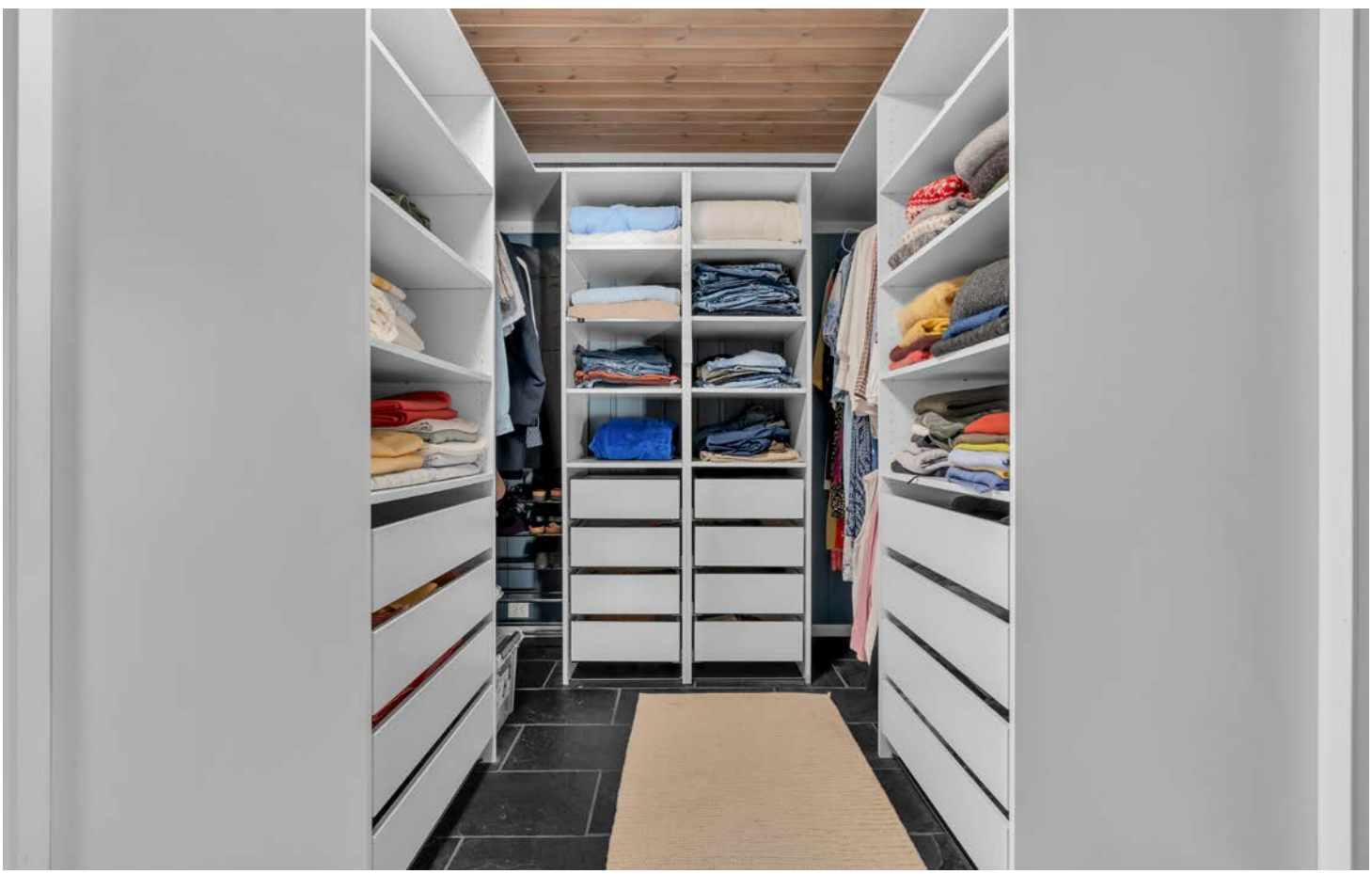




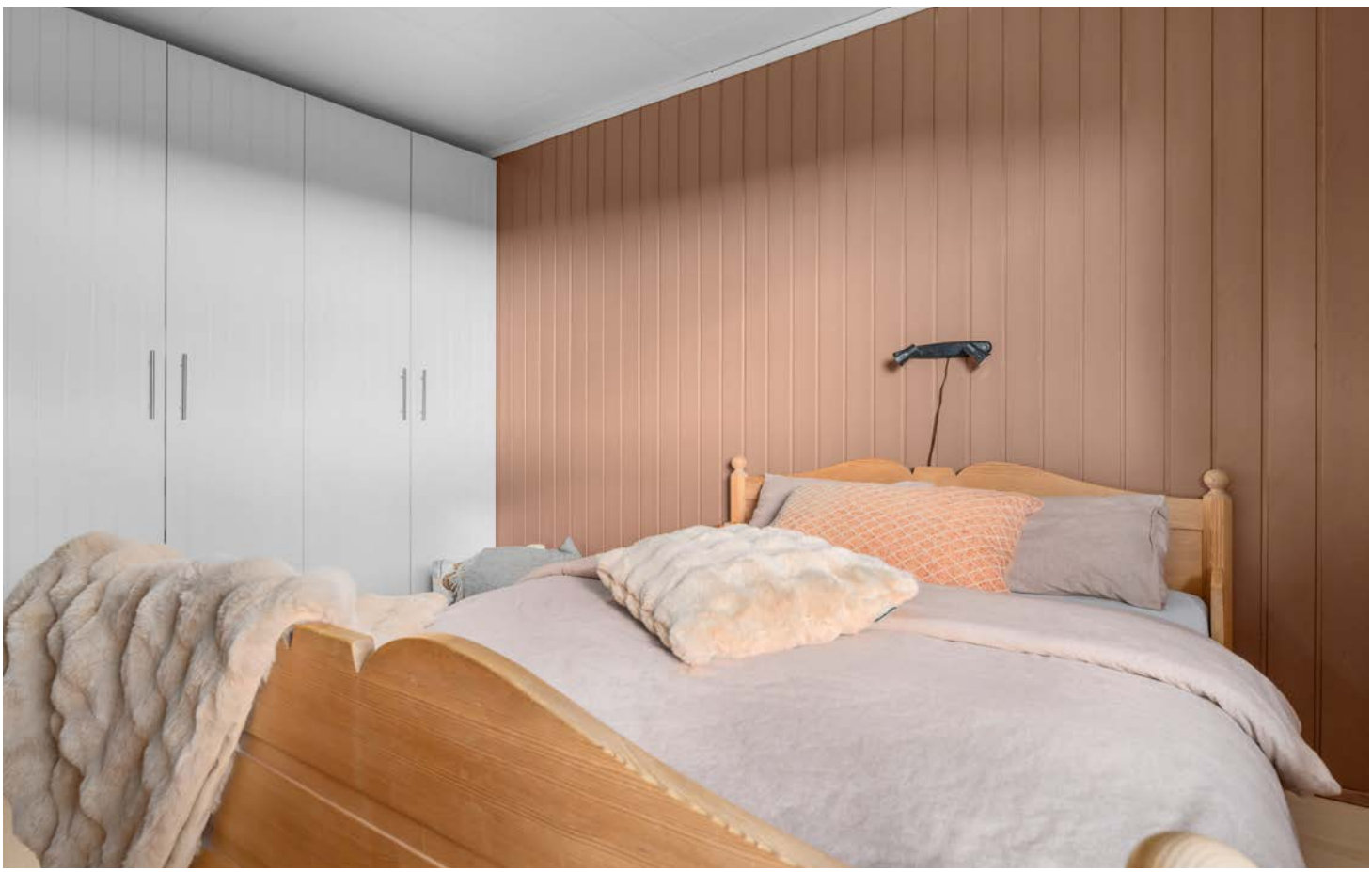















Cocraft

















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

PLAN TEGNING



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260252

Selger 1 navn
Anne Hartveit Dønnestad

Gateadresse
Tjønnebakken 1

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260252

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: AAmodt VVS har blant annet installasjoner på bad ifm oppussing. En annen rørlegger installerte dusjen 1 etasje ukjent firmanavn

Arbeid utført av: Aamodt VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran før oppussing av bad.

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

Beskrivelse: Sluk på bad og vaskerom har vært tette i 2 etg og har blitt utbedret med å stake opp avløpet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Stakingen etter tett sluk på badet og vaskerom 2 etg. er utfør av eier. Lekkasje i avløpsmuffe over himling 1 etg (muffe hadde sklidd opp) antatt 6 år siden. Utbedret med at muffe ble satt i rett stilling av huseier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har kommet inn vann langs pipehatt som var løsnet, dette er utbedret med å feste ny skrue (Avløpslufting) Det er tilsynelatende fukt langs pipe for vedfyring. Det er har vært litt synlig fukt ved listen opp mot himling i stue, etter kontroll av pipen lengre oppe så kan det se ut som det er kommet inn noe fukt i feierluke på kaldtloft.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i garasjens 2 etg. kan det se ut som noe av dekket er utkraget, her har vært sprekker og litt setninger, utbedret med å fylle på litt betong og sparklet med flytsparkel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært maur i 1 etg. Der de kom inn er utbedret av huseier, ikke vært problemer siden.

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: EL installasjon ifm. med nytt kjøkken Nye kurser, stikk og lys, skiftet bryter / enhet på bad inkl. varmekabelstyring på bad (2011) Ombygging ombygging og utvidelse av bad 1 etg. Stikk over arbeidsbenk, stkk vaskemaskin og tørketrommel, armatur over servant og varmekabler 2 inf. stikk vaskerom 2 etg Bytt av armatur vaskerom 2 etg. (2005)

Arbeid utført av: A4 Elektro AS, Simens AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 1001260252

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært EL kontroll i 2025 (mai)

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

Beskrivelse: Membran og flisarbeider på bad oppe og nede Ombygging av kjøkken Utført av huseier med bistand av faglært kammerat.

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: Byttet kledning mot vest, syd og øst på bolig Byttet kledning mot syd og øst på garasje Utvidet terrasse i 2 etg + byttet gjerde 2 etg. Egeninnsats: Alle terrasser og uteområder nede er gjort i egeninnsats. garasje er bygget i egeninnsats i betongarbeider er bygget av firma, murmester Bernt Kleiven

Arbeid utført av: Byggmester Vidar Reger

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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: Ikke annet enn at det ble makeskiftet ett areal med kommunen ifm. bygging av garasje, for å sikre utkjøring fra garasje. Antatt justert i eiendomsregister / kartverket.

Document reference: 1001260252

Tilleggskommentar

Boligen selges grunnet bortfall av ektemann til selger. Det var han som hadde "kontrollen" på det tekniske ifm. boligen. Enke etter avdød mann har etter beste evne memorert og notert det som er vært å nevne i denne rapporten.

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: 1001260252

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Hartveit Dønnestad	84ece61cc99f90db0bbb 5f3d926354ec23a7798b	12.10.2026 17:55:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260252

- 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

Tjønnebakken 1, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 420, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 01.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6284 **Eiendomsverdi ref nr:** PS1995

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi. iVerdi 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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 med 1 etasje og underetasje oppført i 1982-1983.
Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende og stående kledning. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra byggeår på langvegg på baksiden. Vinduer i tre fra byggeår med 2-lags glass og et vindu med 3 lags glass. Glass i de aller fleste vinduer ble skiftet ut rundt 2005. Inngangsdør og balkongdør i stue fra byggeår. Balkongdør på soverom fra 2004 og utgangsdør på vaskerom. Veranda i treutførelse. Terrasser i treutførelse på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med varmebehandlet bambus parkett, laminat og fliser. Malte vegger, tapet, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje pusset opp i 2007 har gulv med fliser og sokkel fliser. Panelplater på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, boblekar og dusjkabinett.
Vaskerom i 1 etasje fra byggeår har gulv med belegg, vegger med panel og takplater i himling. Utslagsvask.
Bad/vaskerom i underetasjen pusset opp i 2006 har gulv med fliser og sokkel fliser. Toalett, søylevask, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 300 liters varmtvannstank fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

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.

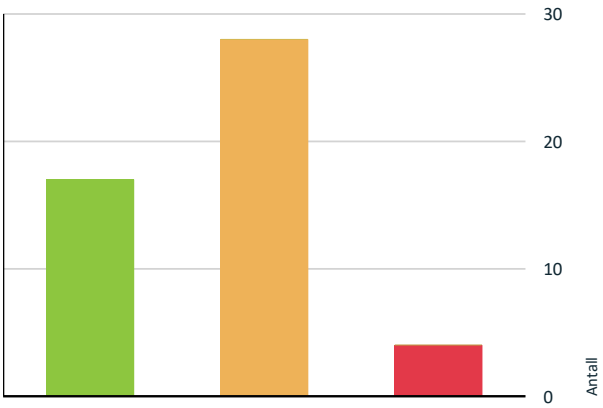
Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

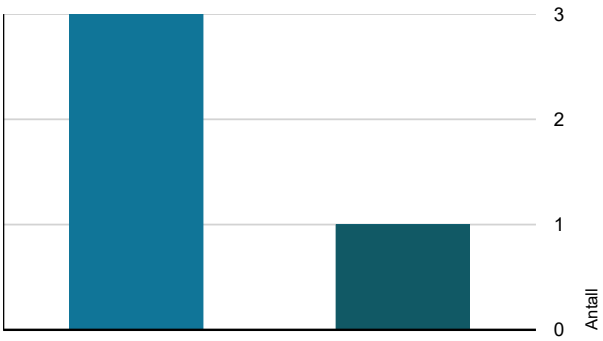
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
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
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på taket.	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.	
⚠	Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 91cm. Dagens krav 100cm.	
⚠	Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 74,5cm og 89cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Byggeår 1982-1983 i henhold til tegninger/byggesøknad.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Taktekking med vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Store deler av forventet brukstid på takstein, papp, sløyfer og lekter er oppbrukt. Taktekking med begrenset rest brukstid.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på baksiden.
• Takrenner og beslag med varierende slitasje. Topp for kloakklufting på luftelyre er defekt.
• Det mangler snøfangere på taket.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Takrenner og beslag med begrenset rest brukstid. Topp for kloakklufting på luftelyre må fikses/beslag skiftes ut.
• Det bør monteres snøfangere ved behov.
• Hvis pipe ikke feies fra feierluke på loft må stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport









TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

• På luftelyrekasse og på undertak/takkonstruksjon ved pipe og langs gavl er det noen opptørkede fuktmerker etter tidligere lekkasjer. Det har kommet noe sotvann ut av feierluke som er litt synlig ved taklist/pipe i stue.

Konsekvens/tiltak

• Loft bør holdes et øye med inntil taktekking er skiftet ut.









Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende og stående kledning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning fra byggeår på langvegg på baksiden.

Vurdering av avvik:

• Kledning med normal slitasje og lite lufting.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår med 2-lags glass og et vindu med 3 lags glass. Glass i de aller fleste vinduer ble skiftet ut rundt 2005.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har på utsatte steder vær slitasje og et vindu på kjøkken tar mot karm. Glass fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass. Et vindu i underetasjen har defekt beslag/skruer i håndtak som ikke fester seg.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør i stue fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Inngangsdør og balkongdør med normal slitasje. Glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak

• Inngangsdør og balkongdør med begrenset rest brukstid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør på soverom fra 2004 og utgangsdør på vaskerom.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• Rekkverk har avvik/skjevhet.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 91cm. Dagens krav 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Behov for oppretting.

• Det er ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

• Terrasser har vær slitasje, noe sig/skjevhet og rekkverk med skjevhet.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 74,5cm og 89cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen utskiftinger og oppretting/bedre fundamentering.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk på forstøtningsmur langs trapp og i bunnen av trapp blir det liggende noe vann.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med varmebehandlet bambus parkett, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Parkett har enkelte merker, gulv flis riss og enkelte gulv fliser med bom (hulrom under). Laminatgulv med noen topper i skjøter og defekt gulv med fukt på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Behov for noen utskiftinger.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger, tapet, malt strie, panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 25mm gjennom hele rom og i underetasjen opptil 17mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Pipe/puss har noen riss på loft. Over halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

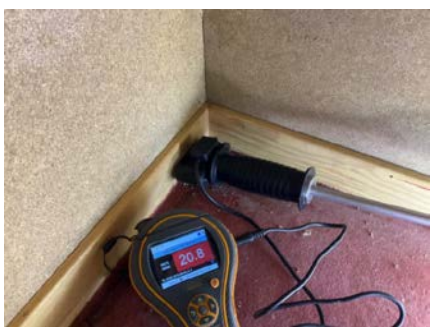
Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng.

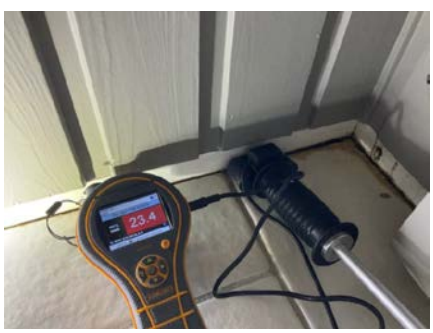
Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påført vegg mot grunnmur under terreng ble målt opptil 23,4 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

• Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukten kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.





Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Noen dørblad med litt merker og enkelte dørblad tar litt imot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noe justering.







VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2007.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og panel i himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:
• Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk og gulv med noe feil fall. 50mm oppkant med flis ved dør. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader. Fliser med bom kan løsne/sprekke.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Membran er ikke synlig i sluk fra byggeår. Dusjkabinett har avløp til rør i vegg.

Vurdering av avvik:
• Membran /tettesjikt er udokumentert og ikke synlig. Sluk med begrenset rest brukstid. Det er ikke tett i åpning i vegg for avløp til dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskifting av sluk/renovering av gulv nærmer seg. Og tetthet i åpning i vegg for avløp til dusjkabinett må undersøkes nærmere/fikses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Toalett, baderomsinnredning, boblekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er et løst panel/løs vegg i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Må fikses/festes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har lufteventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) og luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Vaskerom med synlig utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med panel og takplater i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

• Gulv har lite fall. Det er 7mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant rundt sluk, sluk er litt nedsenket og 22mm oppkant med belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Fare for noe vannansamling i enkelte områder på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg fra byggeår er klemt under klemring i sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Belegg og sluk fra byggeår med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tettesjikt og sluk kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i hull skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom pusset opp i 2006.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og panel i himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Gulv har lite fall. Det er 15mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og ingen oppkant med membran ved dør. Mange gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Oppkant med membran ved dør bør etableres. Fliser med bom kan løsne/sprekke. Fare for vannansamling i områder på gulvet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er ikke synlig i sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Membran /tettesjikt er udokumentert og ikke synlig. Sluk med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Behov for utskifting av sluk/renovering av gulv nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, søylevask, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har 2 lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og blandebatteri er skiftet ut.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer som hovedsikringer. El-kontroll utført 14.05.2025 uten at det ble funnet avvik.





Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs utvendig grunnmur er det stedvis synlig toppen av grunnmursplate/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har begrenset effekt da det ble målt fukt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må graves opp og dreneres langs utvendig grunnmur hvis underetasjen skal bli tørr. Eldre fuktsikring og drenering med redusert funksjonsevne har økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur langs veien.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Undertegnende har ikke fortatt ytterligere kontroll da dette krever oppgraving og langvarige målinger.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

• Fjell på baksiden skrår ned mot boligen. Terreng på langs grunnmur på baksiden er flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Store deler av forventet brukstid på utvendig vann- og avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:

• Det mangler snøfangere på taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 91cm. Dagens krav 100cm.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 74,5cm og 89cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere ved behov.

• Hvis pipe ikke feies fra feierluke på loft må stigetrinn for feier må monteres.

• Det er ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår
1984

Kommentar
I henhold til tegninger/byggesøknad. Påbygd i 1990.

Standard
Garasje med normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på grunnmur, støpt gulv og etasjeskille av støpt dekke. Vegger av bindingsverk i tre med liggende og stående kledning. Betongtakstein som taktekking. Garasje er ikke tilstandsvurdert men har blant annet dårlig garasjeport, dør, sprekker i gulv i garasje og skjevheter i gulv/støpt dekke i 1 etasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

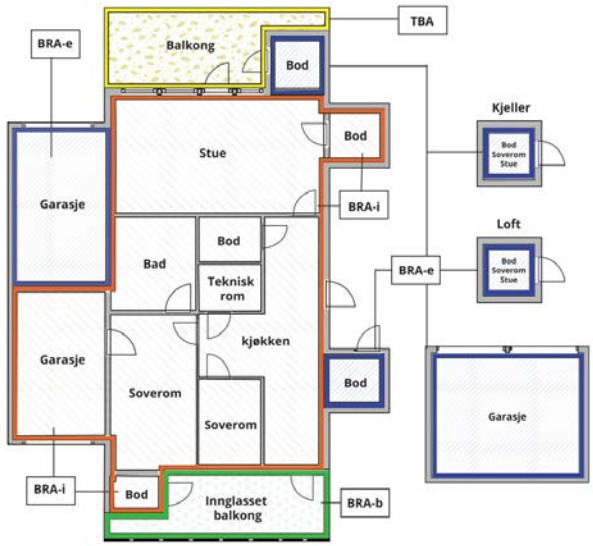
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	103			103	19
Underetasje	96			96	60
SUM	**199**				**79**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, 2 soverom		
Underetasje	Vindfang, hall, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, innredet rom, garderobe, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		42		42	
Underetasje		31		31	
SUM		**73**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		2 boder	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

1 etasje har takhøyde på rundt 2,08m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Anne Hartveit Dønnestad og sønnen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	286		0	485.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjønnebakken 1

Hjemmelshaver

Dønnestad Anne Hartveit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	14.02.1984	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	01.11.2026	Mottatt tegninger av påbygg garasje

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 branntekniske 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 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.»*

Nabolagsprofil

Tjønnebakken 1 - Nabolaget Åros - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Tjønneveien Linje 40, 40E, N40	2 min 0.1 km
Høllen brygge Linje 92	6 min 3.2 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	6 min 3.8 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 11.6 km
Kristiansand Kjevik	35 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	5 min 2.9 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	6 min 3.7 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	10 min 6.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min 3.4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Åros feriesenter	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

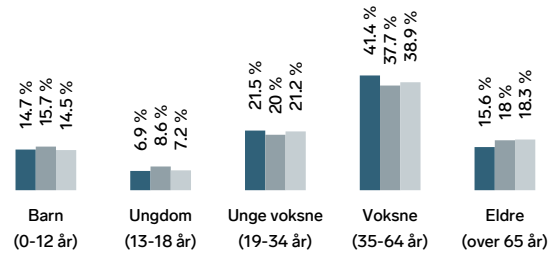
Naboskapet

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 0.4 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 2.1 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	25 min 2 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

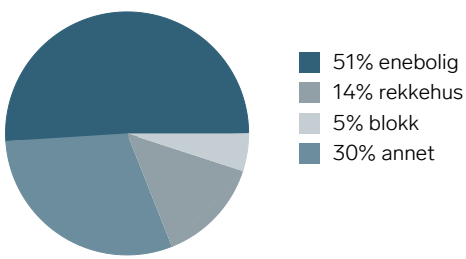
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Årosskogen Ballspill	5 min 0.4 km
Agder folkehøgskoles gymsal Aktivitetshall	14 min 1.1 km
Family Sports Club Søgne	6 min
PDL Center Søgne	6 min

Boligmasse



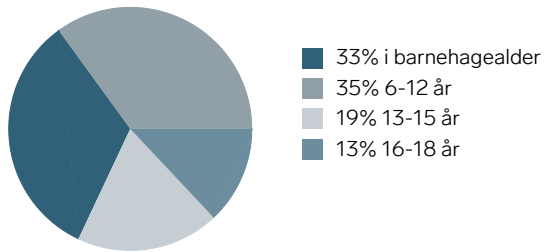
«Jeg liker meg på Åros på grunn av nærheten til sjø og strand!»

Sitat fra en lokalkjent

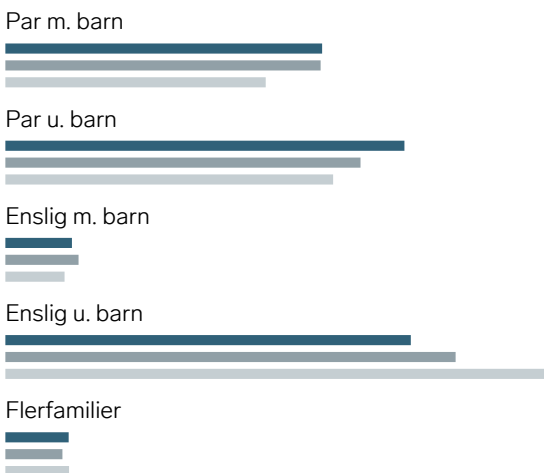
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	12 min
Apotek 1 Søgne	6 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

KRISTIANSAND KOMMUNE

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 420 **Bnr.: 286** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Tjønnebakken 1

Areal i m2: 485

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 13.10.2026

Sign.: Suzana Rijic



SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr 503/1
Dato 16.4.82

DELEGERT MYNDIGHET 64/82. Saksbehandler: Ole Hallandvik

BOLIGHUS PÅ TJØNNEBAKKEN 1, GNR. 20 BNR. 286.

Byggherre: Søgnebygg A/S, Kvernstien 9, 4630 Søgne
Anmelder: - " -

Byggemelding dat. 16.3.82
Situasjonsplan dat. 17.3.82
Tegning dat. 4.3.82
Nabovarsel dat. 16.3.82
Søknad om ansvarsrett dat. 17.3.82.

Det søkes om tillatelse til å føre opp et bolighus med en grunnflate på 108 m2 og et leieareal på 145 m2.
Huset får en etasje med underetasje.
Takvinkelen blir 22,5° og taktekkinga blir av takstein.
Plasseringa blir i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Garasjeplassering er regulert paralellt med huset ca. 1 m fra veien.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes byggemelding m/tegning i samsvar med bygningslov, vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet på grunnlag herav. Vedlagte bestemmelser samt følgende betingelser må følges:

1. Bygget må trekkes 1 m. bort fra nabogrensa mot Tjønnebakken 3 da vann- og kloakkledningen til det overforliggende området er lagt i nabogrensa.
   Byggets endelige plassering skal godkjennes på stedet av bygningskontrollen.
2. Avgift for tilkopling til kommunalt vann- og kloakkanlegg må innbetales til Søgne kommune i samsvar med gjeldende forskrifter vedtatt av kommunestyret den 19.3.81.
3. Dersom avstanden til nabohuset på Tjønnebakken 3 blir mindre enn 8 m (ca. 7 m på reg.plan) må alle innvendige vegger og himlinger kles med tennvernende kledning min. A 10. Jfr. bygningslovens § 70 og byggeforskriftenes kap.26

Kristian Jakobsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.
Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.
Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1 og 2, være oppfylt."

OK. 1,5 m FRA GRENSE OK

Sendes: Byggherre/Anmelder.

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.

SØGNE, den 16. april 1982

L. Tollevik
bygningssjef

Kopi: B-rådet

Ole Hallandvik
avd.ing. II

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
TJØNNEBAKKEN 1			gnr. 20 bnr. 286	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolighus	16.3.82	16.4.82	DM 64/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Søgnebygg A/S		Kvernstien 9, 4630 Søgne		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Johan Wathne		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kristian Jakobsen				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Tekn. Etat Søgne
Arkiv. nr 503.1
Dato 3.6.82

Sted og dato		Stempel	
Søgne	2.6.82 ~~16.4.82~~	Søgne Kommune teknisk etat	L. Tollevik Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
TJØNNEBAKKEN 1			GNR. 20 BNR. 286	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje	21.8.84	5.9.84	DM 149/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
Tønnes Dønnestad	Tjønnebakken 1, 4630 Søgne	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Søgne bygg v/john Wathne	Kvernstien 9, 4630 Søgne	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Tønnes Dønnestad	Tjønnebakken 1, 4630 Søgne	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

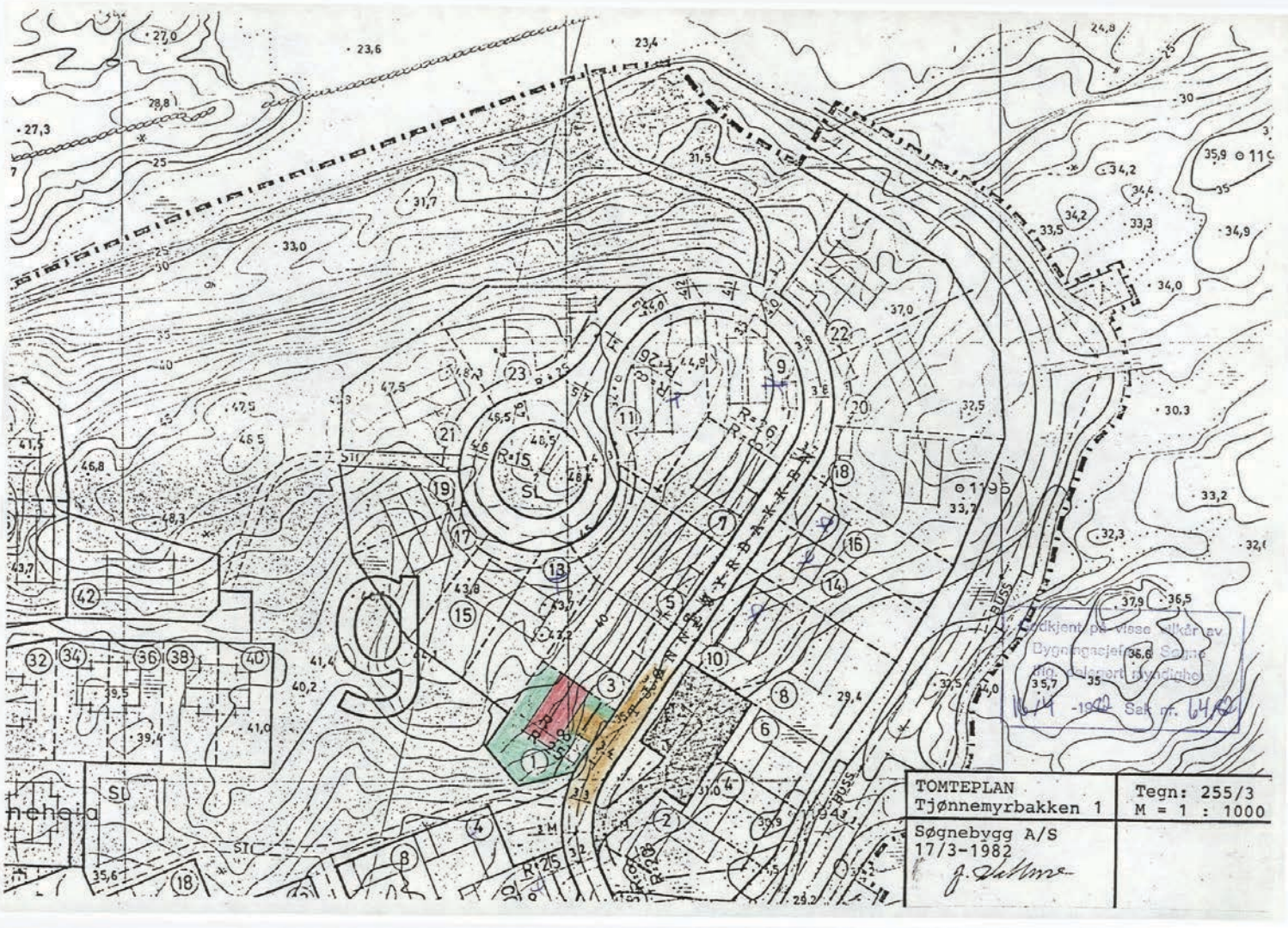
Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr 511
Dato 11. oktober 84

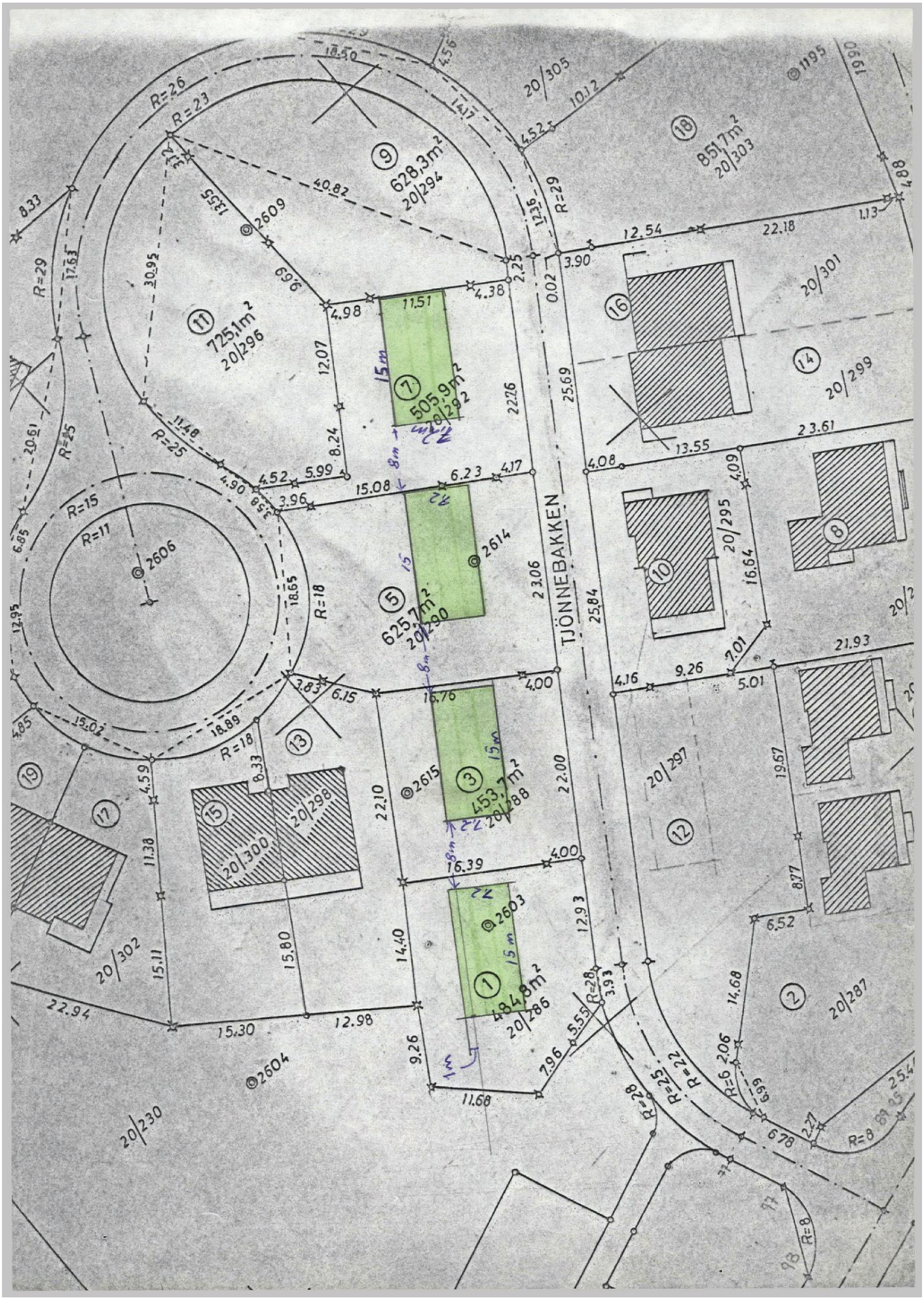
Sted og dato		Stempel	
SØGNE	10.10.84	Søgne Kommune teknisk etat	L. Tollevik
			Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-83


TOMTEPLAN
Tjønnemyrbakken 1
Tegn: 255/3
M = 1 : 1000
Søgnebygg A/S
17/3-1982
Godkjent på visse vilkår av
Sak nr. 64/82



TJÖNNEBAKKEN
9
628,3m²
20/294
11
725,1m²
20/296
7
505,9m²
20/292
5
625,7m²
20/290
3
453,7m²
20/288
1
484,8m²
20/286
18
851,7m²
20/303
16
14
20/301
20/299
10
20/295
8
12
20/297
2
20/287
13
15
20/300
20/298
17
19
20/302
20/230
2609
2606
2614
2615
2603
2604
1195
R=26
R=23
R=29
R=25
R=15
R=11
R=18
R=22
R=28
R=6
R=8

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Tjønnebakken 1			Gnr 20 Bnr 286	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolighus	16.3.82	10.4.82	DM 64/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Søgne Bygg A/S	Kvernstien 9, 4630 Søgne	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Johan Watne	- " -	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Kristian Jakobsen	- " -	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr 511
Dato 16.2.84

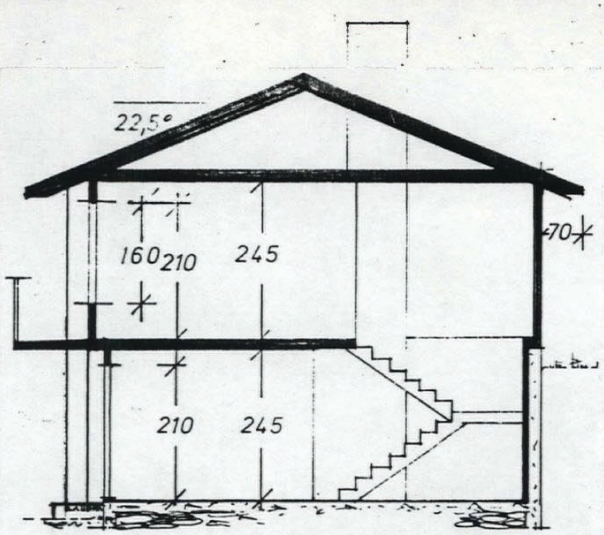
Sted og dato		Stempel
SØGNE	14.2.84	L. Tollevik
		Underskrift

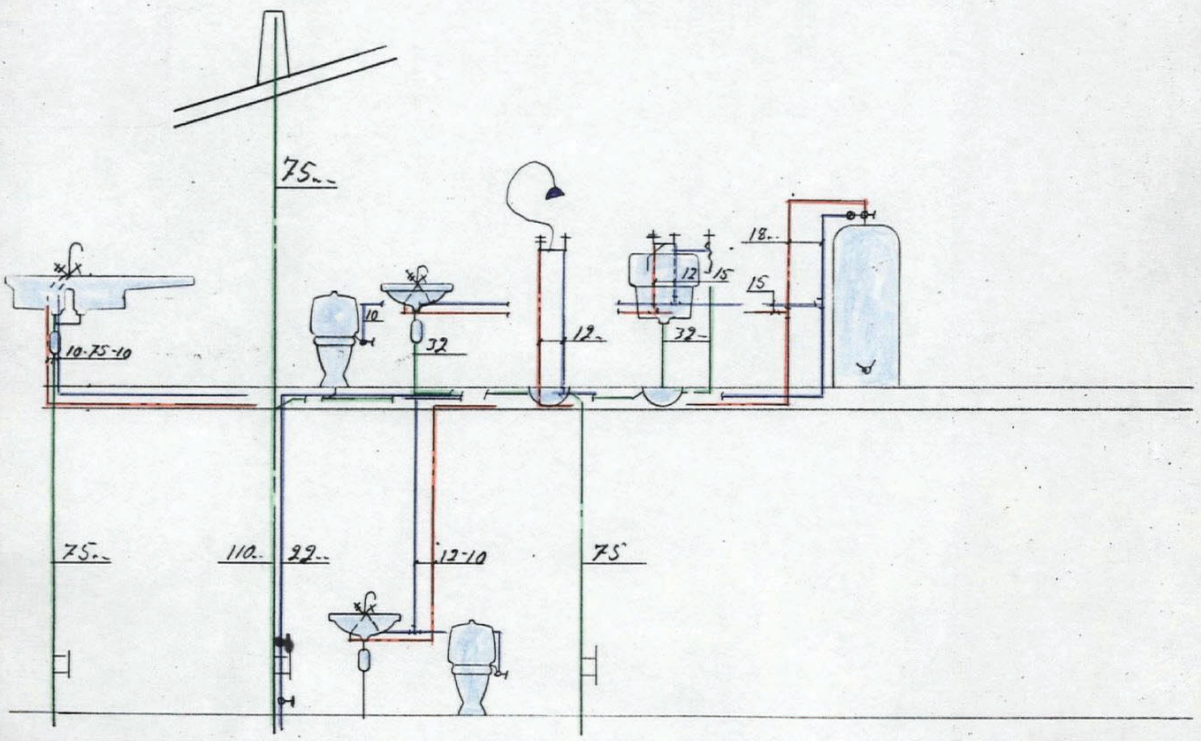
Byggekontro: Rolf Tag

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Folke reg. Feieren

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



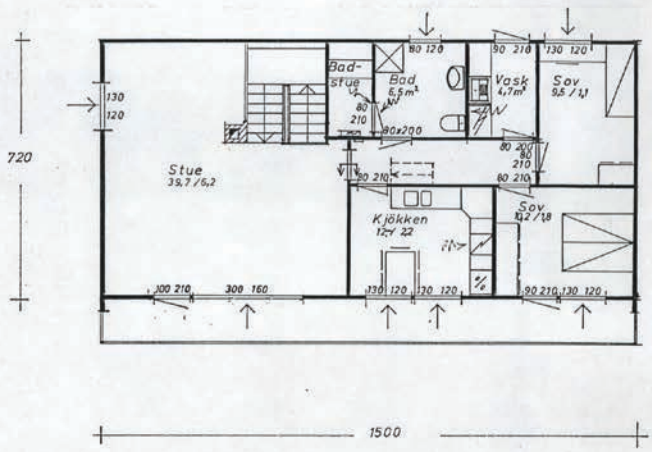


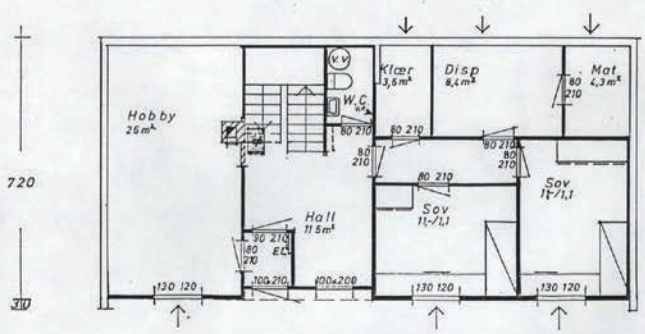
Oppleggskjema 1:50

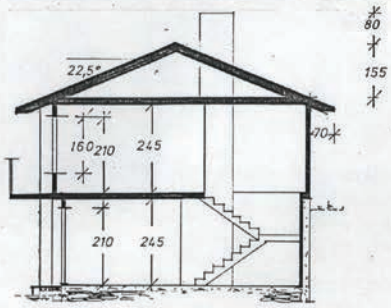
Asbjørn Aamodt
Aut. rørleggermester
Tlf. (042) 50 988, 4630 SØGNE

Enebolig Tjönnebakken	Målestokk 1 : 100	Tegn.	255 / 2
		Trac.	R.E.
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Plan og snitt	Søgne: 4.3.82. Søgnebygg		
	Erstattet av:		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



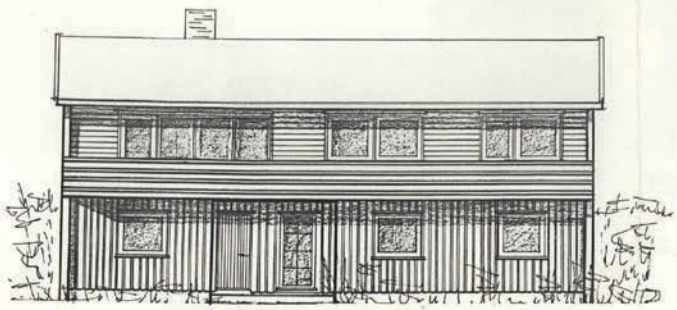




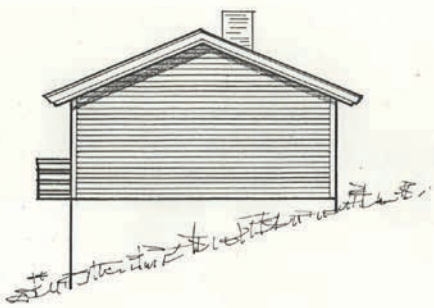
Godkjent på visse vilkår av Bygningsrejsten i Sø- og Ligg. delegert myndighet
16/4 -1982 Sak nr. 65/82

Enebolig Tjönnebakken 3	Målestokk 1 : 100	Tegn.	255 / 2
		Trac.	R.E.
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Plan og snitt	Søgne: 4.3.82. Søgnebygg A/S		
	Erstattet av:		

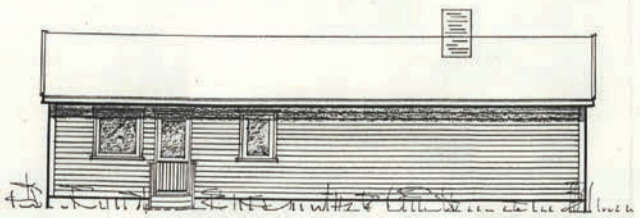
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



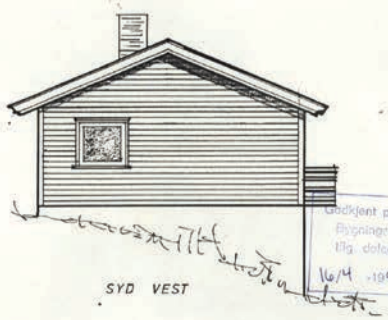
SYD ÖST



NORD ÖST



NORD VEST



SYD VEST

Godkjent på visse vilkår av Bygningsrejelen i Sogne tilg. delegert myndighet 16/4 -1982 Sak nr. 64/82

Enebolig Tjönnebakken 1	Målestokk 1 : 100	Tegn.	255 / 1
		Trac.	R. E.
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Fasader	Søgne: 4. 3. 82. Søgnebygg 5		
	Erstattet av:		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr. 511
Dato 7. september 1984

DELEGERT MYNDIGHET 149/84. Saksbehandler: O. Hallandvik

GARASJE PÅ TJØNNEBAKKEN 1, GNR. 20 BNR. 286.

Byggherre: Tønnes Dønnestad, Tjønnebakken 1, 4630 SØGNE.
Anmelder: Søgne bygg v/Johan Wathne, Kvernstien 9, 4630 SØGNE.

Byggemelding dat. 21.8.84
Tegning m/situasjonsplan dat 21.8.84
Nabovarsel dat. 21.8.84
Søknad om ansvarsrett dat. 21.8.84

Det søkes om tillatelse til å føre opp en frittstående dobbelgarasje med en grunnflate på 36 m^2.
Garasjen skal føres opp i en etasje med vegger og dekke av betong.
Dekket skal benyttes til veranda og kommer i ca samme høyde som gulvet i underetasjen.
Avstanden til bolighuset blir 1.0, til nabogrensa ca 0.5 og til veimidte 7,5 m.
Området er regulert til boligbebyggelse.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes byggemelding m/tegning i samsvar med bygningslov, vedtekter og forskrifter samt bestemmelser utarbeidet på grunnlag herav. Vedlagte bestemmelser samt følgende betingelser må følges:

1. Byggets plassering skal godkjennes på stedet av bygningskontrollen.
2. Ameringstegning som beregning av dekket må forelegges bygningskontrollen.

Tønnes Dønnestad godkjennes som ansavarshavende for byggearbeidet.
Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.
Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1 og 2 være oppfylt."

Sendes: Byggherre
Anmelder

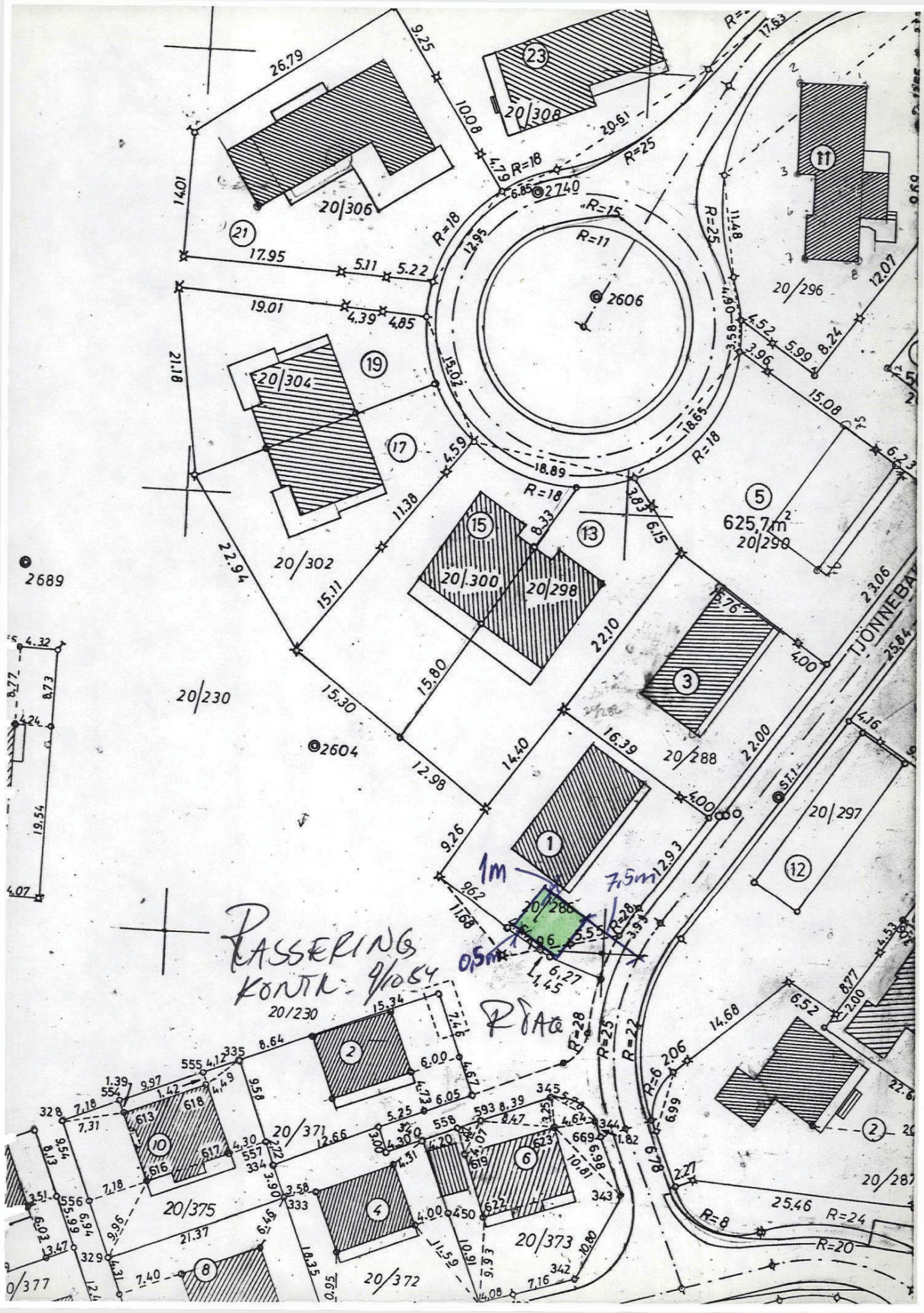
En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottattt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.

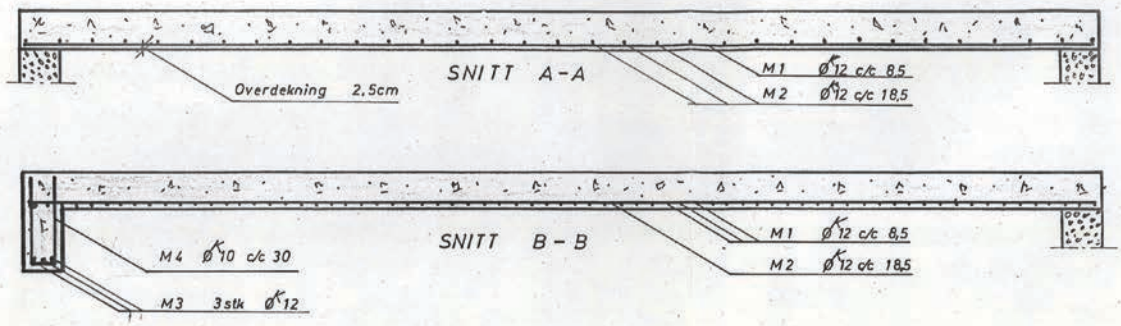
SØGNE, den 5. september 1984

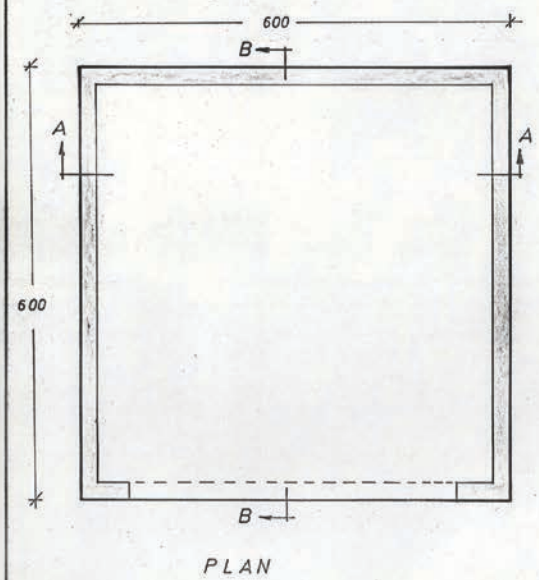
L. Tollevik
bygningssjef

O. Hallandvik
avd. ing. II

Kopi: Bygningsrådet


PLASSERING
KONTR. 9/1084
RIAG
1m
7,5m
0,5m
625,7m²
TJONNEBA
20/306
20/308
20/304
20/302
20/300
20/298
20/230
20/288
20/296
20/297
20/286
20/287
20/375
20/373
20/372
20/371
2689
2604
2606
2740





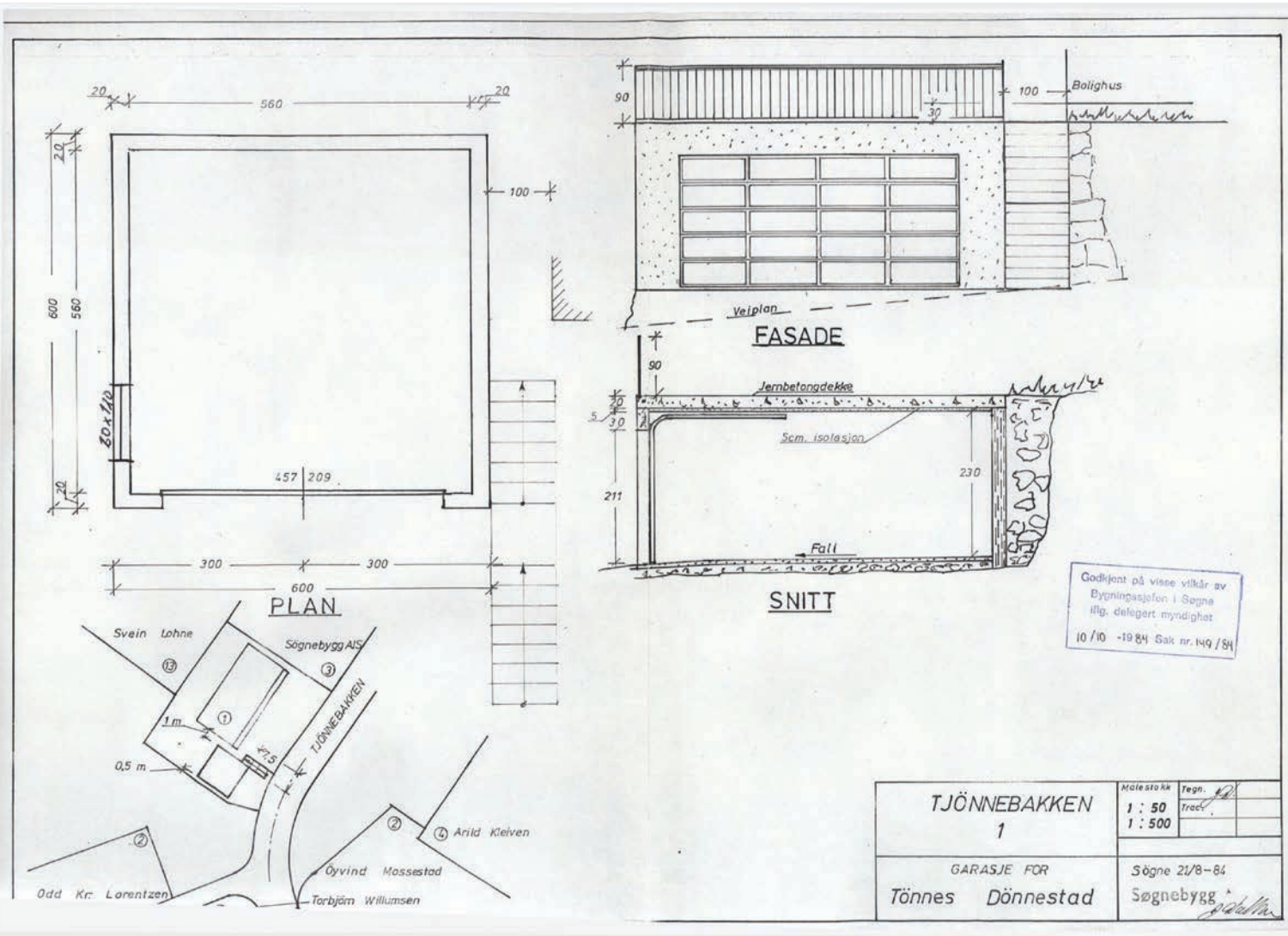
BÖYELISTE				
M	SKISSE	DIM.	KAPPL.	ANTALL
1	595	Ø12	595	71
2	595	Ø12	595	33
3	470	Ø12	470	3
4	45 | 15 | 45	Ø10	105	16

TJÖNNEBAKKEN 1	Målestokk 1 : 50 1 : 20	Tegn.	255
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Tönnes Dönnestad Dekke over garasje	Søgnebygg 4 10 SEPT. 1984		
	Erstattet av:		

Godkjent på visse vilkår av Bygningssjefen i Søgne Ifg. delegert myndighet 10/10 -1984 Sak nr. 149/84

A.S Tørrkopi A.S.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

(Kommune)

SØGNE

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad

Byggherre (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad
Tjønnebakken 1
4640 SØGNE

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
TJØNNEBAKKEN 1	20	286		

Deres søknad	Dato 01.02.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Påbygg/redskapsbod på garasje		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 21.2.90	Saksnr. 26/90 D.

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Søgne kommune
teknisk etat

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
SØGNE	28.02.90	Odd Aaserød avd. leder e.f.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Kåre Johansen	
[ ] andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 eksemplarer)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
	Kåre Johansen (tømmermann)

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: Tjønnebakken 1	Gnr.: 20	Bnr.: 286	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: Tønnes Dønnestad	Adresse: Tjønnebakken 1		Tlf.: 51099	
Arbeidets art					
Byggets art	Redskapsbod				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder: [X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet - spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner [ ] vedlegges, bilag [ ] innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat: 042 47489
Arb.:

Sted	Dato	Underskrift
Søgne		Kåre Johansen

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Søgne		Tønnes Aa. Dønnestad

[X] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden).

[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift
Søgne	22/2-90	SØGNE BYGNINGSRÅD O. Dønnestad i.f.

Vedlegg: [ ] Byggetillatelse [ ] Instruks for ansv.havende [ ] [ ]

Kopi sendes til: [ ] Byggherren [ ] [ ] [ ]

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

(Kommune)

SØGNE

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad

Byggherre (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad
Tjønnebakken 1
4640 SØGNE

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
TJØNNEBAKKEN 1	20	286		

Deres søknad	Dato 01.02.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Påbygg/redskapsbod på garasje		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 21.2.90	Saksnr. 26/90 D.
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

Søgne Kommune
teknisk etat

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
SØGNE	28.02.90	Odd Aaserød avd. leder e.f.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[X] ansvarshavende	Kåre Johansen	
	[ ] andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

SØGNE KOMMUNE

LAGRET: D-26-90.oh
ARKIV NR.:

PÅBYGG/REDSKAPSBOD PÅ GARASJE, TJØNNEBAKKEN 1. GNR 20 BNR 286.

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.: Sign.:
Bygningsjefen	21.02.90	2690dm	O. Hallandvik

Byggherre: Tønnes Aa. Dønnestad, Tjønnebakken 1. 4640 Søgne
Anmelder: Ds.

Byggemelding udat. Mottatt 01.02.90
Situasjonsplan udat:
Tegninger udat:
Nabovarsel dat: 29.01.90
Søknad om ansvarsrett udat:

Det søkes om tillatelse til å føre opp et påbygg på et eksisterende flatt garasjetak. Garasjen er frittstående og har en avstand på ca. 1m til nabogrensa (friområde)og samme avstand til bolighuset på tomta.
Garasjetaket er utført av armert betong.
Påbygget skal utføres av treverk, med saltak og skal inneholde redskapsrom/lager.
Området er regulert til boligformål.

Vedtak.

I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av påbygg/redskapsbod som omsøkt på følgende vilkår:

1. Behandlings og kontrollgebyr p.t. Kr 340.- må inbetales til Søgne kommune.
   Regning sendes separat.

2. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforeskrifter må følges.

Kåre Johansen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Sendes: Byggherren

Leif Tollevik
Bygningsjef

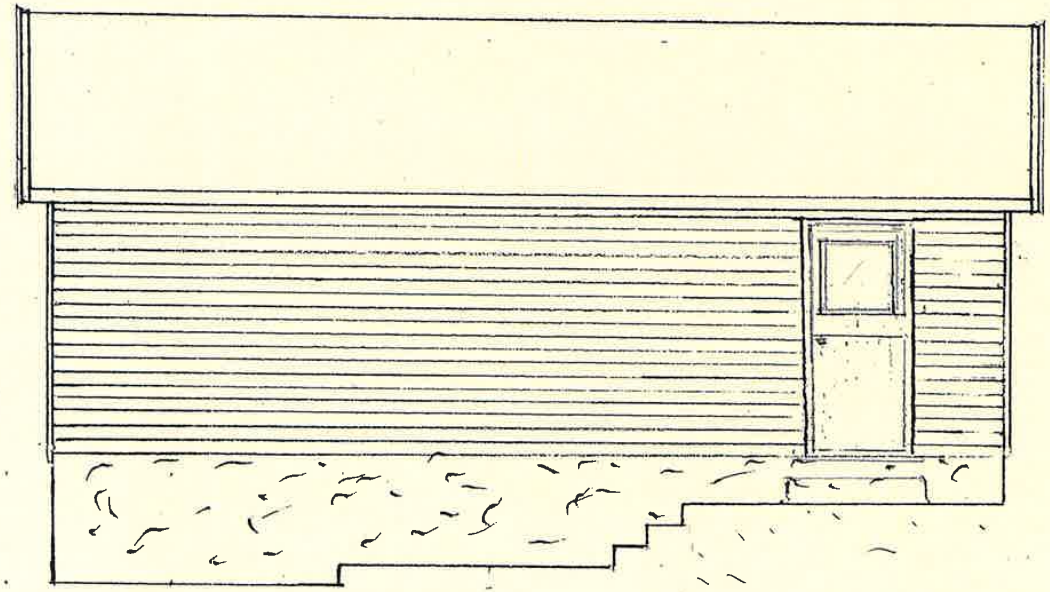
Odd Aaserød
Avd.leder.

Kopi: Bygningsrådet

PS: Vennligst ikke betal før regning er mottatt, og benytt da den tilhørende blankett.

FASADE MOT ØST

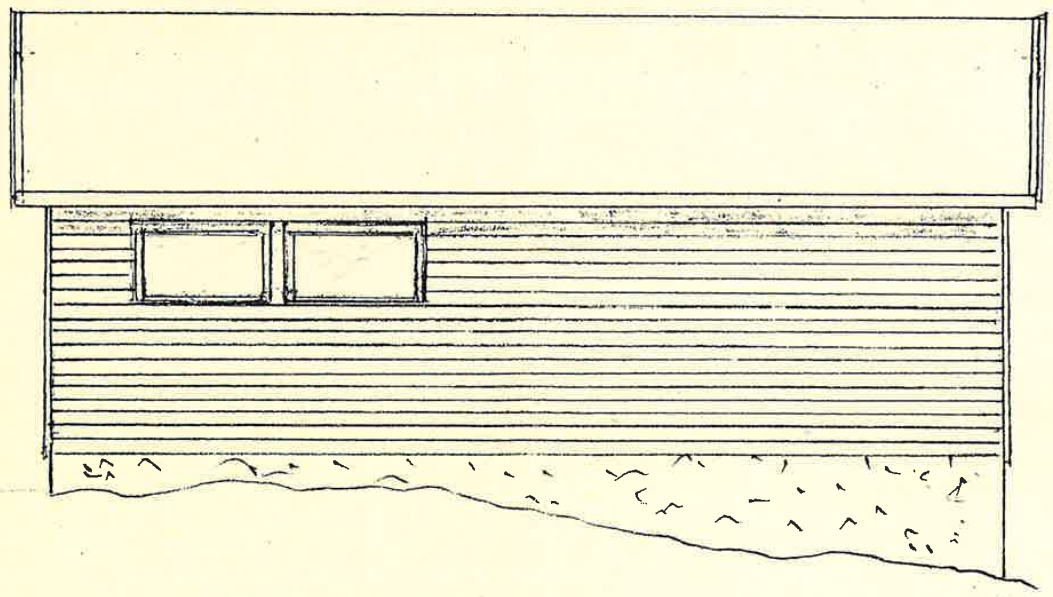
Godkjent på visse vilkår av
Byggingsavdelingen i Bergne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 Sak nr. 26 /90



MÅL 1:50

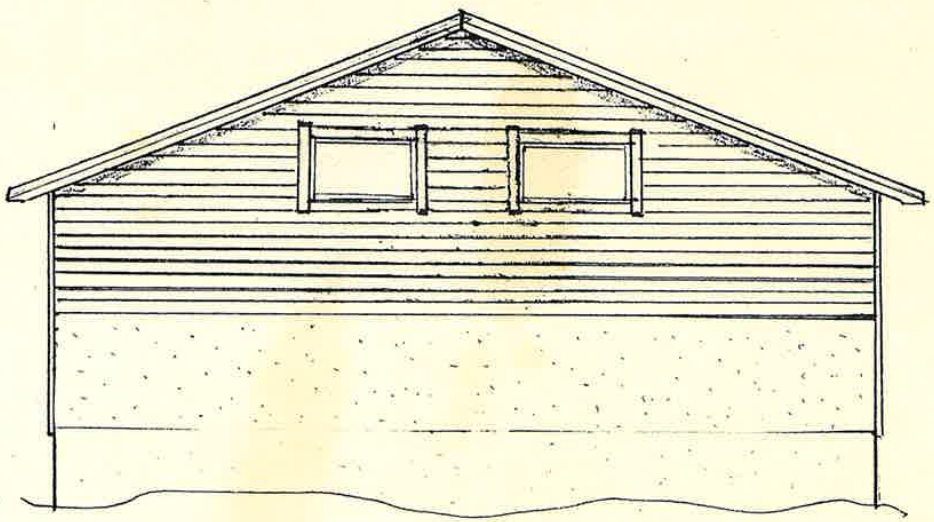
FASADE MOT VEST

Godkjent på visse vilkår av
Bygnin[illegible] i Sogne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 Sak nr. 26/90



FASADE MOT NORD

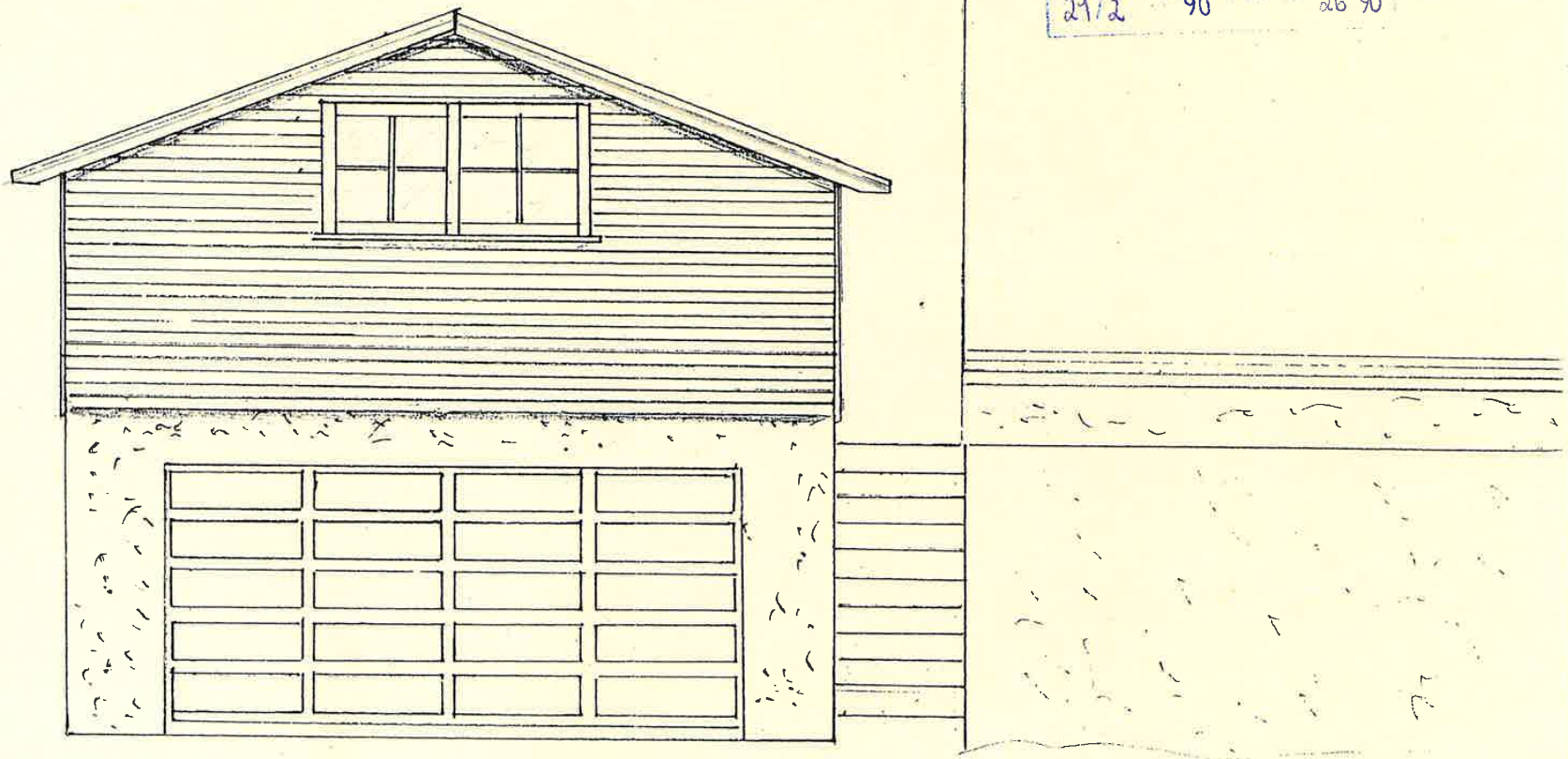
Godkjent på visse vilkår av
Bygningssjefen i Sogne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 26/90



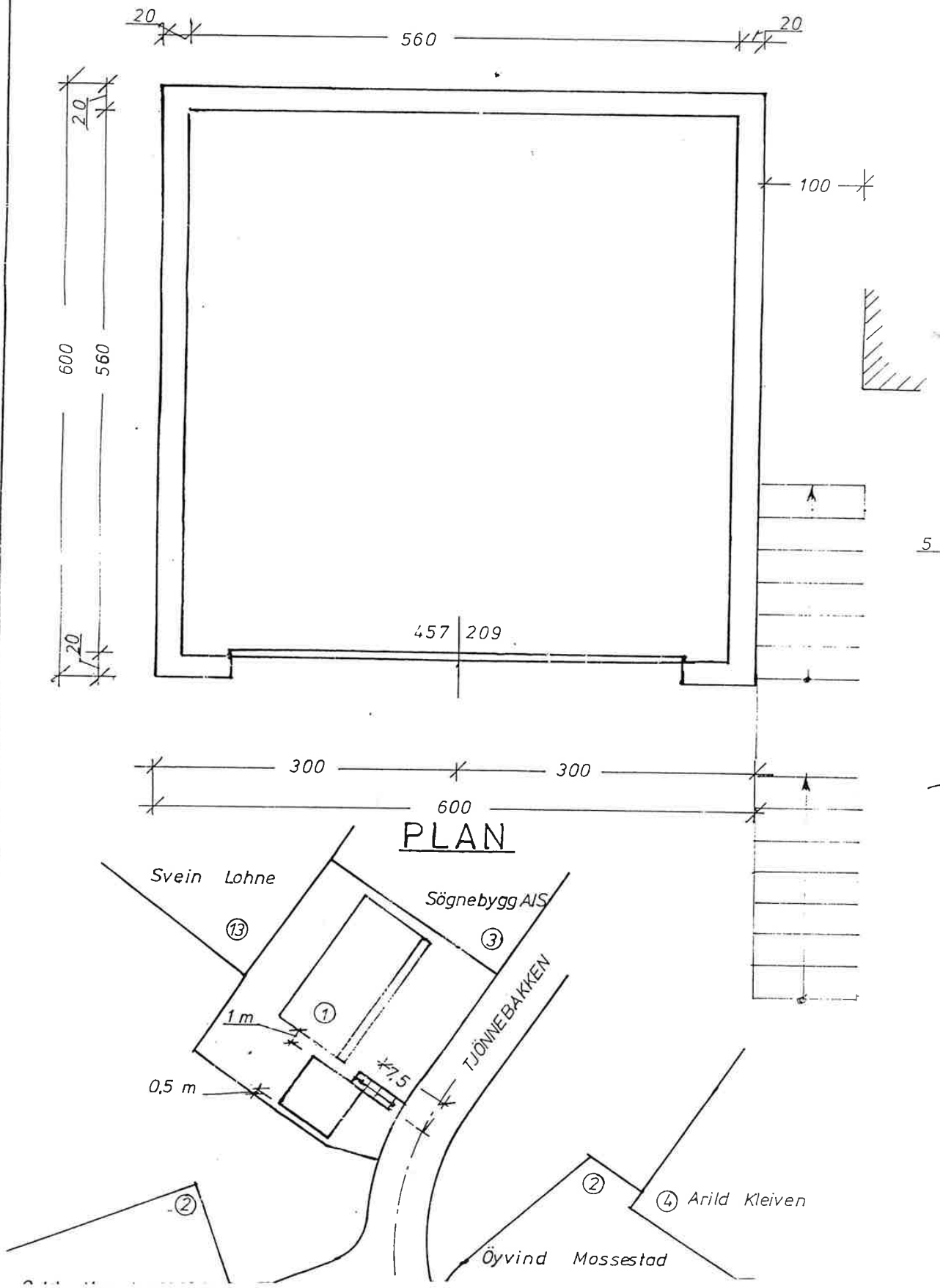
MÅL 1:50

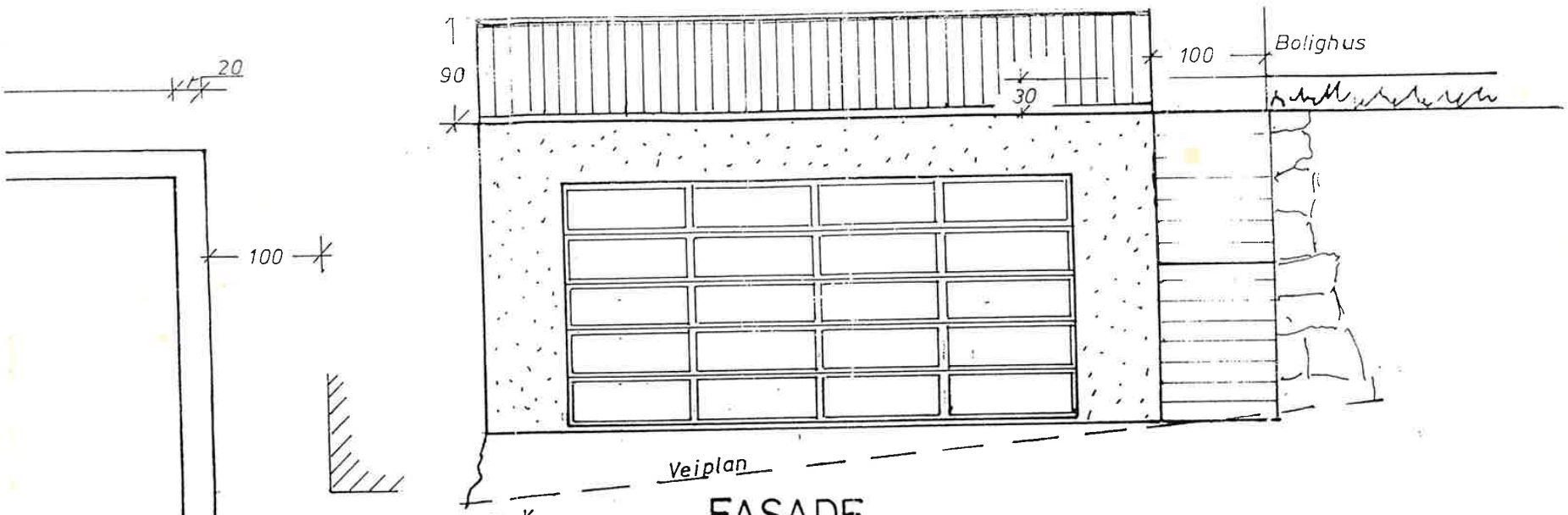
FASADE MOT SYD

Godkjent på visse vilkår av
Bygnin[illegible] i Bærum
iflg. [illegible]
21/2 [illegible]90 [illegible] 26 90

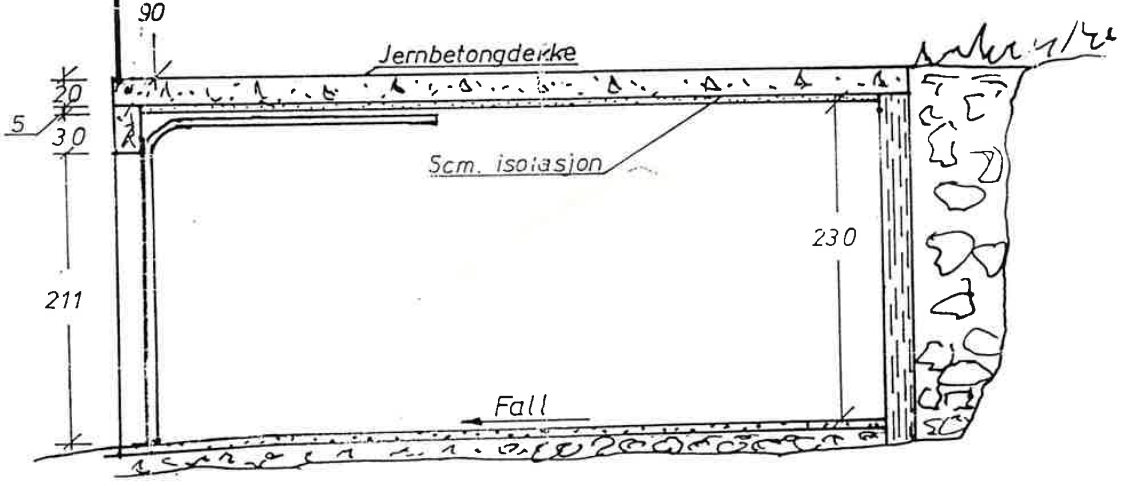


MÅL 1:50


20
560
20
20
600
560
100
20
457
209
300
300
600
PLAN
Svein Lohne
Sögnebygg AS
13
3
1
1 m
0,5 m
1,5
TJÖNNEBAKKEN
2
2
4 Arild Kleiven
Öyvind Mossestad



FASADE



SNITT

enova

Energiattest



Adresse **Tjønnebakken 1, 4640 SØGNE**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368121**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **3626318**
Gårdsnummer **420**	Bruksnummer **286**
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 **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **272,85**

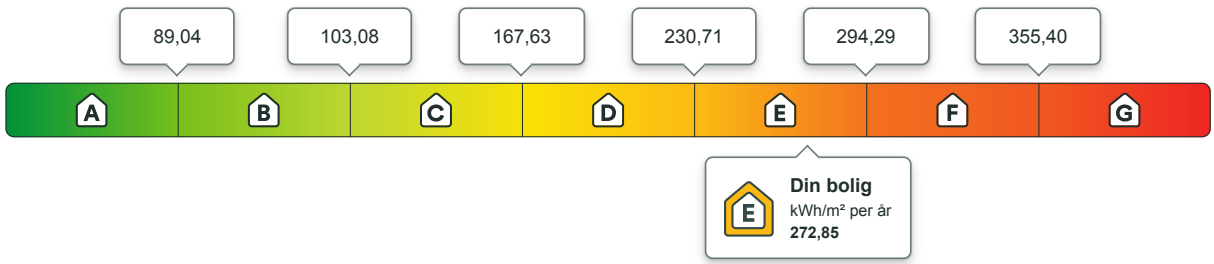
Tjønnebakken 1, 4640 SØGNE

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
45 082,34	**227,69**

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

Tjønnebakken 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**

Tjønnebakken 1, 4640 SØGNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

(Kommune)

SØGNE

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad

Byggherre (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad
Tjønnebakken 1
4640 SØGNE

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
TJØNNEBAKKEN 1	20	286		

Deres søknad	Dato 01.02.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Påbygg/redskapsbod på garasje		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 21.2.90	Saksnr. 26/90 D.

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Søgne kommune
teknisk etat

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
SØGNE	28.02.90	Odd Aaserød avd. leder e.f.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Kåre Johansen	
[ ] andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 eksemplarer)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
	Kåre Johansen (tømmermann)

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: Tjønnebakken 1	Gnr.: 20	Bnr.: 286	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: Tønnes Dønnestad	Adresse: Tjønnebakken 1		Tlf.: 51099	
Arbeidets art					
Byggets art	Redskapsbod				

Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder: [X] hele arbeidet [ ] del av arbeidet - spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner [ ] vedlegges, bilag [ ] innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat: 042 47489
Arb.:

Sted	Dato	Underskrift
Søgne		Kåre Johansen

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted	Dato	Underskrift
Søgne		Tønnes Aa. Dønnestad

[X] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden).

[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted	Dato	Underskrift
Søgne	22/2-90	SØGNE BYGNINGSRÅD O. Dønnestad i.f.

Vedlegg: [ ] Byggetillatelse [ ] Instruks for ansv.havende [ ] [ ]

Kopi sendes til: [ ] Byggherren [ ] [ ] [ ]

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

(Kommune)

SØGNE

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad

Byggherre (navn, adresse)

Tønnes Aa. Dønnestad
Tjønnebakken 1
4640 SØGNE

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
TJØNNEBAKKEN 1	20	286		

Deres søknad	Dato 01.02.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Påbygg/redskapsbod på garasje		
Behandling/ vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 21.2.90	Saksnr. 26/90 D.
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

Søgne Kommune
teknisk etat

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
SØGNE	28.02.90	Odd Aaserød avd. leder e.f.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[X] ansvarshavende	Kåre Johansen	
	[ ] andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

SØGNE KOMMUNE

LAGRET: D-26-90.oh
ARKIV NR.:

PÅBYGG/REDSKAPSBOD PÅ GARASJE, TJØNNEBAKKEN 1. GNR 20 BNR 286.

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.: Sign.:
Bygningsjefen	21.02.90	2690dm	O. Hallandvik

Byggherre: Tønnes Aa. Dønnestad, Tjønnebakken 1. 4640 Søgne
Anmelder: Ds.

Byggemelding udat. Mottatt 01.02.90
Situasjonsplan udat:
Tegninger udat:
Nabovarsel dat: 29.01.90
Søknad om ansvarsrett udat:

Det søkes om tillatelse til å føre opp et påbygg på et eksisterende flatt garasjetak. Garasjen er frittstående og har en avstand på ca. 1m til nabogrensa (friområde)og samme avstand til bolighuset på tomta.
Garasjetaket er utført av armert betong.
Påbygget skal utføres av treverk, med saltak og skal inneholde redskapsrom/lager.
Området er regulert til boligformål.

Vedtak.

I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av påbygg/redskapsbod som omsøkt på følgende vilkår:

1. Behandlings og kontrollgebyr p.t. Kr 340.- må inbetales til Søgne kommune.
   Regning sendes separat.

2. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforeskrifter må følges.

Kåre Johansen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Sendes: Byggherren

Leif Tollevik
Bygningsjef

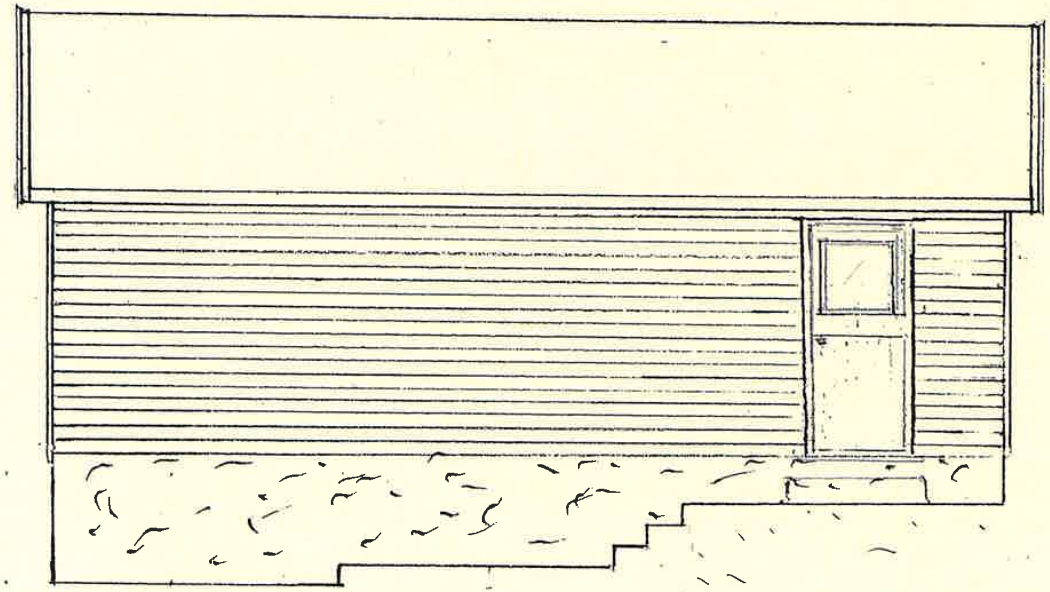
Odd Aaserød
Avd.leder.

Kopi: Bygningsrådet

PS: Vennligst ikke betal før regning er mottatt, og benytt da den tilhørende blankett.

FASADE MOT ØST

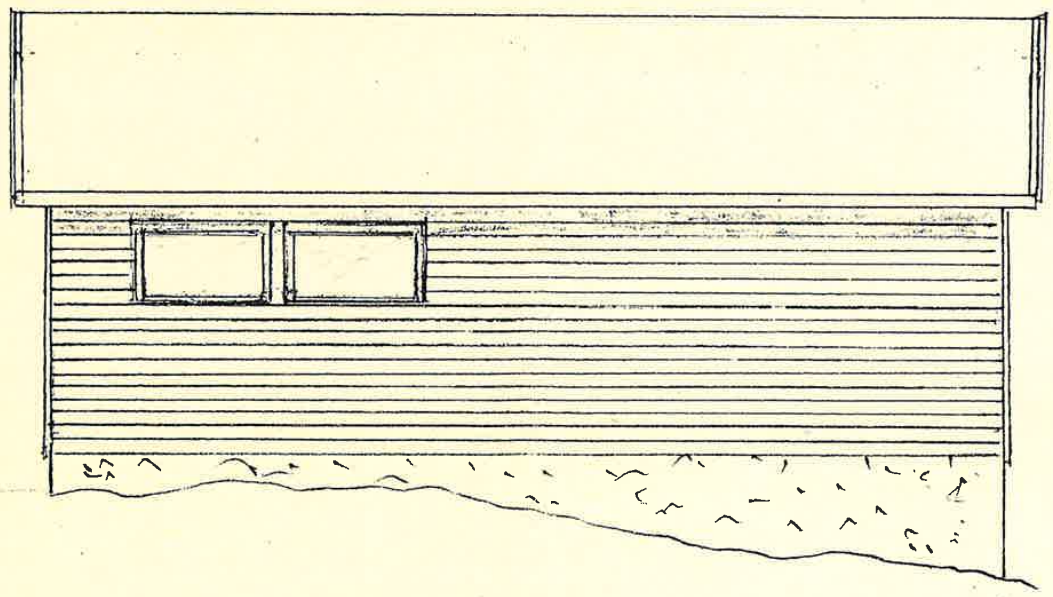
Godkjent på visse vilkår av
Byggingsavdelingen i Bergne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 Sak nr. 26 /90



MÅL 1:50

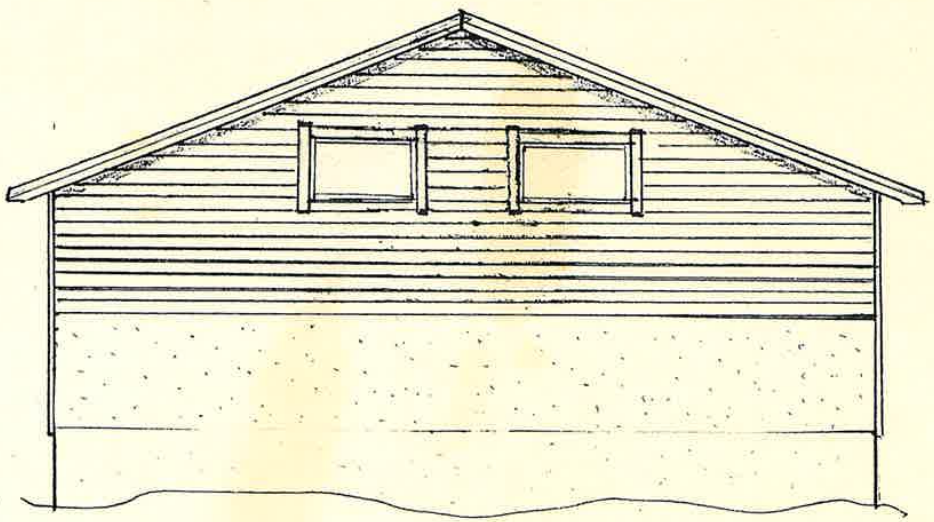
FASADE MOT VEST

Godkjent på visse vilkår av
Bygnin[illegible] i Sogne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 Sak nr. 26/90



FASADE MOT NORD

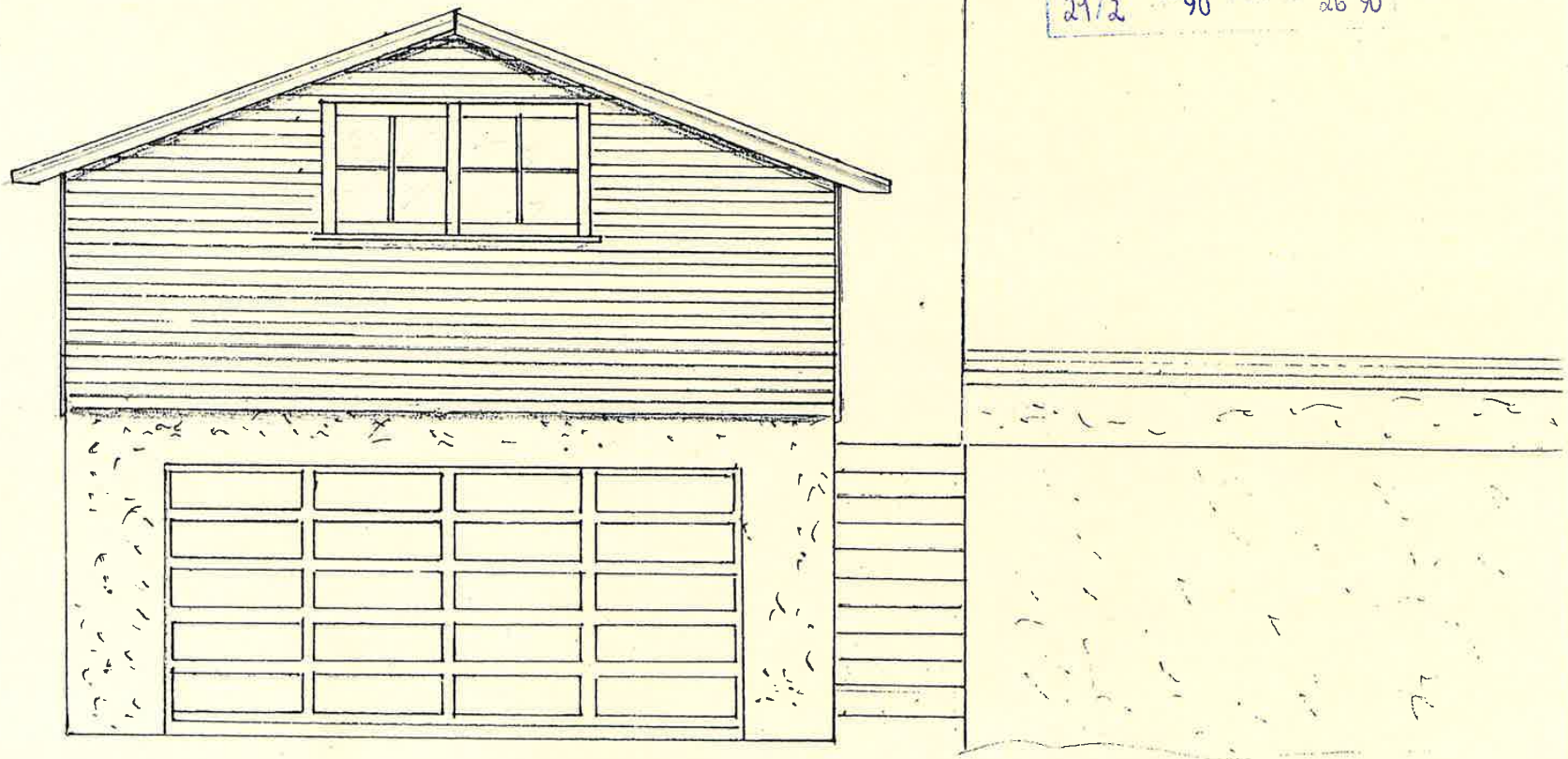
Godkjent på visse vilkår av
Bygningssjefen i Sogne
iflg. delegert myndighet
21/2 -1990 26/90



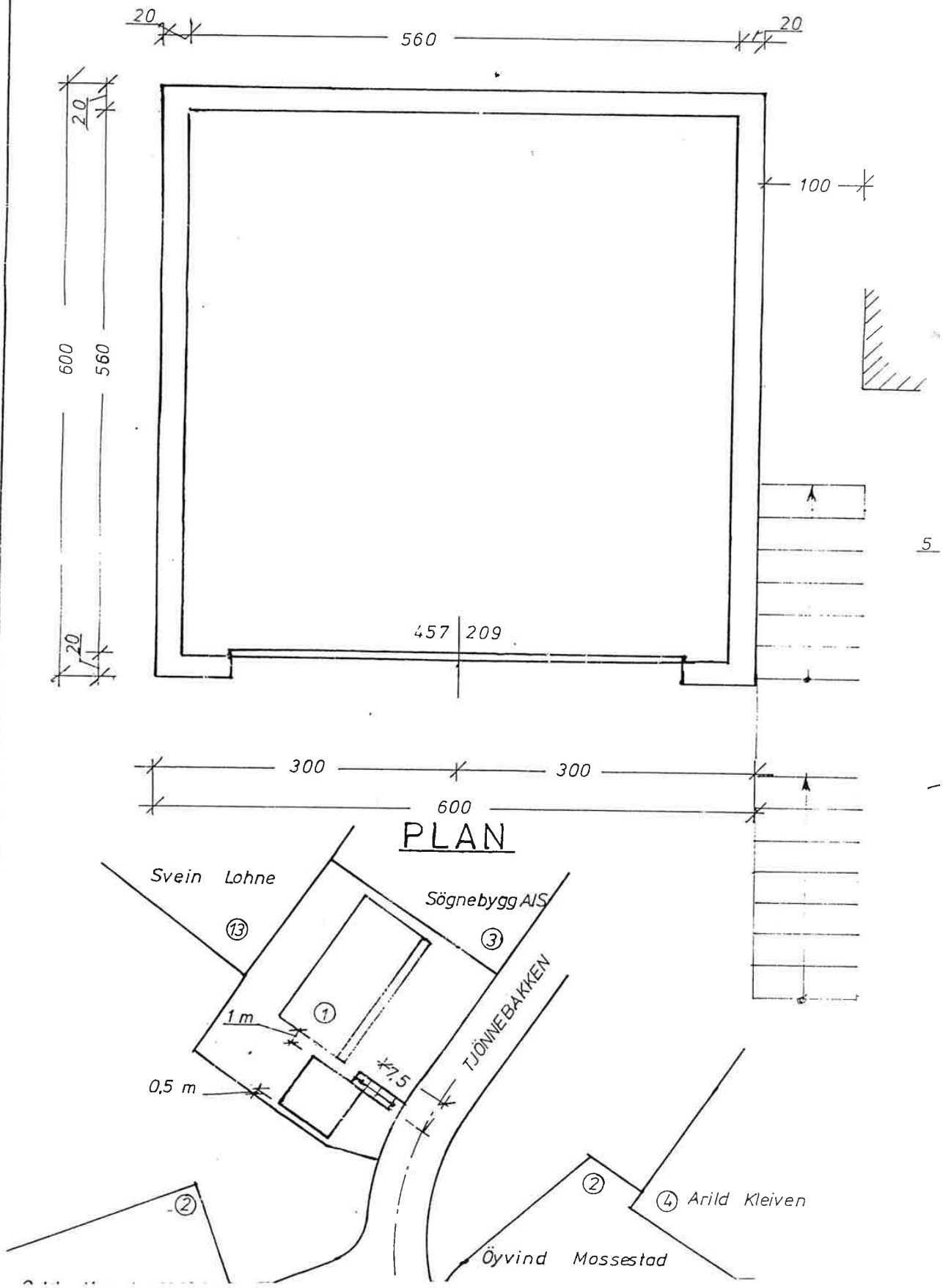
MÅL 1:50

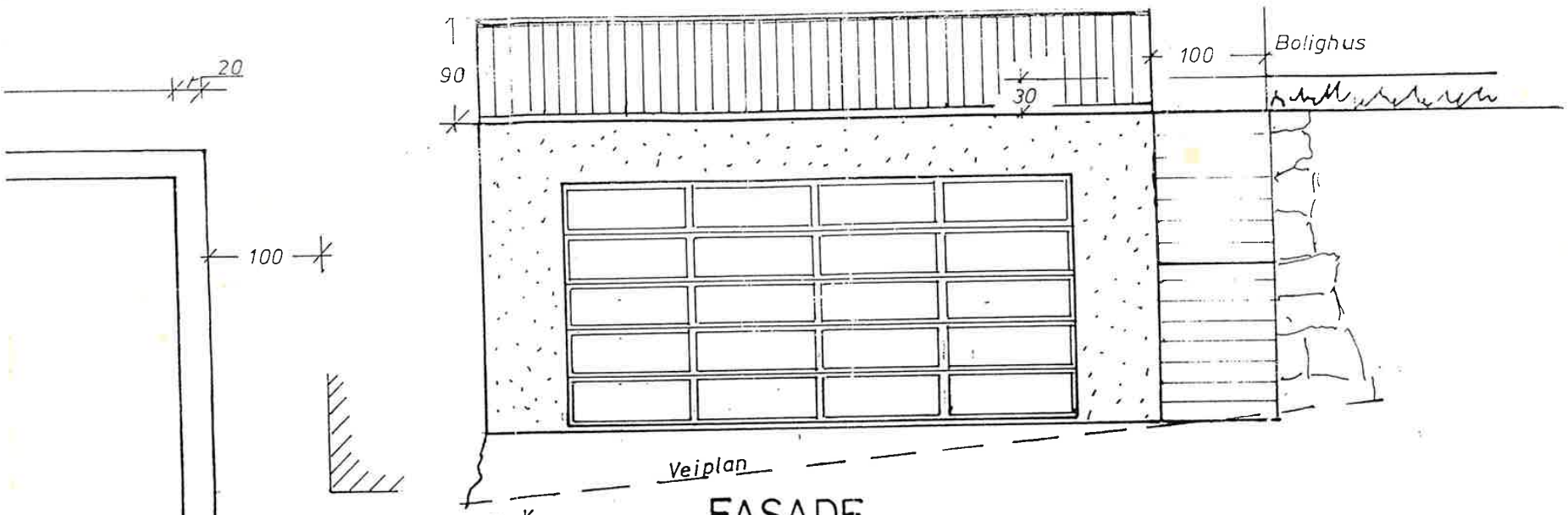
FASADE MOT SYD

Godkjent på visse vilkår av
Bygnin[illegible] i Bærum
iflg. [illegible]
21/2 [illegible]90 [illegible] 26 90

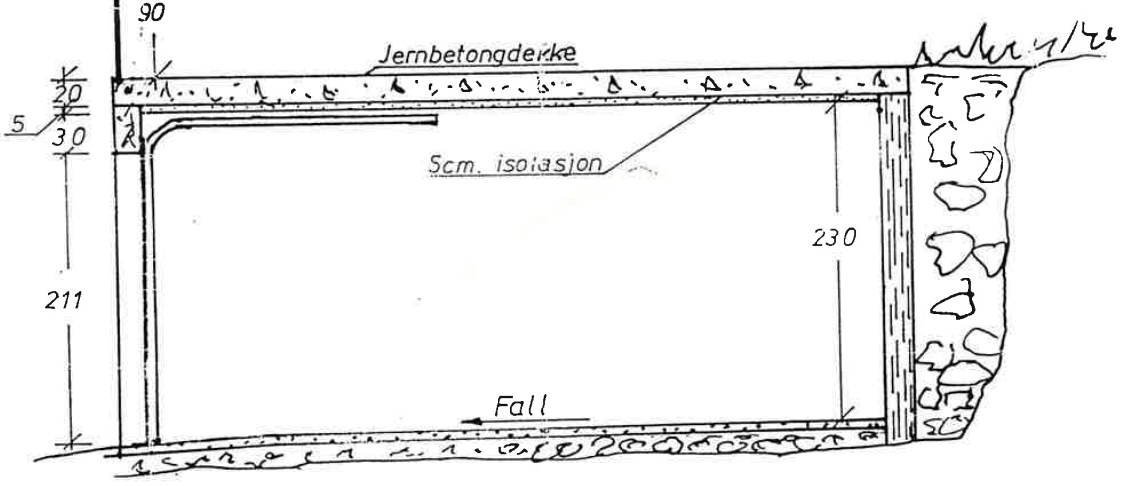


MÅL 1:50


20
560
20
20
600
560
100
20
457
209
300
300
600
PLAN
Svein Lohne
Sögnebygg AS
13
3
1
1 m
0,5 m
1,5
TJÖNNEBAKKEN
2
2
4 Arild Kleiven
Öyvind Mossestad



FASADE



SNITT

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

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara
T: 982 80 349
ts@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank