

Olstø 9

Søgne/Mandal - Tånevig/ Olstø



Prisantydning: **kr 4 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Tånevigkilen / Olstø - Enebolig m stor utleiedel -Stort båthus/sjøbu og 2 garasjer -Solrikt og landlig -Ingen boplikt!

OMRÅDE

Søgne/Mandal - Tånevig/ Olstø

ADRESSE

Olstø 9, 4640 SØGNE

Prisantydning

kr 4 190 000,-

Omkostninger: **kr 125 050,-**

Totalpris: **kr 4 315 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 061 187,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 835,- per år**

BRA-i: 314 m²

BRA-e: 155 m²

BRA Total: 469 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1521.9 m²



Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 442, bruksnummer 44 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 314 m²

BRA - e: 155 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 469 m²

TBA: 19 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Stue, Gang, Bod, Badstue, Gang 2, Soverom, Bad, Gang 3, Hobbyrom, Vaskerom, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 175 m² Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Bod utleie, Gang utleie, Bad/vaskerom utleie, Soverom utleie, Stue/kjøkken utleie

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Loftstue hoveddel, Loftstue utleie, Soverom utleie, Soverom utleie

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse og balkongareal

2. etasje

12 m² Terrasse og balkongareal

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Båthus

2. etasje

BRA-e: 40 m² Innredet loftetasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Bod/verksted, Garasje

Ikke målbare arealer

Terrasse og balkongareal: Her er det kun oppmålt veranda/balkong som med utgang fra boligen som er over bakkeplan. Terrasser og plattinger på bakkeplan er ikke oppmålt eller medtatt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1521.9 m²

Beliggenhet

Usjenert og svært innholdsrik eiendom like ved sjøen som består av stor enebolig med to boenheter (bygget som generasjonsbolig), garasje og båthus. Eiendommen ligger så og si i grensen mellom Kristiansand og Lindesnes kommune, men er en del av Kristiansand. Det er derfor ikke boplikt på eiendommen. Landlig og usjenert beliggenhet like ved sjøen på Olstø, innerst i Tånevigkilen. Idyllisk, med kort gangavstand ned til medfølgende båthus. Eiendommen har gode solforhold, med kveldssol. Flotte turområder, både på land og i skjærgården og sjøen like ved eiendommen

Adkomst

Eiendommen ligger helt vest i Kristiansand kommune, på Olstø innerst i Tånevigkilen, helt ved grensen til Lindesnes kommune. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Tak, yttervegg og fasade

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja- Lekasje i forbindelse med overgang fra veranda til kledning/vegg over stuevindu.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja- 2024: I forbindelse med lekkasje fra overgang veranda til kledning/vegg er det satt opp ny vindsperre og skiftet råtne bord. Det er også skiftet noen råtne bord på veranda, og rekkverk. Utført av Byggmester A Klavenes AS. I forbindelse med lekkasje fra overgang veranda til kledning/vegg er det lagt på ny takshingeldel for å lede vann til takrenne.

Kjeller

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja- Da jeg arvet boligen juni 2023 var et gulv i kjellerbod i sokkeletasje meislet delvis opp og det var fuktig. Murmester Bjunes AS har utført arbeid i rommet/boden og det har ikke vært observert antydninger til fukt der det siste året. Arbeidet er dokumentert. Søgne Elektriske AS har montert fuktstyrt vifte med luftekanal i kjellerboden. De har også montert tre manuelle luftekanaler i andre kjeller rom for bedre lufting. Arbeidet er dokumentert.

Elektrisitet

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja- Fant papirer i sikringskap at det var feilsøkt jordfeil i 2014 av Søgne Elektriske AS. Badstuovn ble koblet fra og jordfeilen forsvant.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja- 2014: se pkt 9

Rør

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja- Jeg vet ikke hvilken type det er. Men det er egen brønn og egen septik tank.

Sopp og skadedyr

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja- I forbindelse med kjellerbod ble det observert fukt og sopp ved overtakelse av huset. -se også punkt "Kjeller". Etter utbedring i 2023 er det ikke observert mugg/fukt.

Planer og godkjenninger

Er det utført radonmåling? ja- Måletidspunkt 01.12.2013 - 01.04.2014.

Målested Leilighet/soveværelse 1: Radoninnhold måleperiode 62 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 47 Bq/m³.

Målested Leilighet/Stue: Radoninnhold måleperiode 126 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 95 Bq/m³

Andre opplysninger

Synlig skjevhet på sjøbod nedre ytre del. Har vært uendret slik siden 80-tallet. Oppstod visstnok av isen.

Byttet termostat på varmekabler i tilbygg i stuen juli 2024, arbeidet utført av Søgne Elektriske AS. Byttet

panelovn på toalettrom juli 2024, arbeid utført av Søgne Elektriske AS. Innvendig del av ringeklokke virker ikke og er fjernet. Nytt toalett 2024. Ny parkett i kjellerstue og ny laminat på soverom i 2024. Utvendig malt 2023, terrasser er beiset 2024.

Innhold

Hoveddel:

1.etasje- Vindfang, hall, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og wc

U.etasje- Gang, soverom, hobbyrom/ lager innredet som stue (ikke godkjent til varig opphold) , bod/

brendsel innredet som soverom (ikke godkjent til varig opphold), vaskerom, bad og boder

2.etasje- Loftstue

Utleiedel:

1.etasje- Entre, stue og kjøkken, soverom, bad og bod

2. etasje- Loftetasje er innredet med stue og 2 soverom (rommene er ikke godkjent til varig opphold)

Garasje

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 05.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Eiendom bestående av hovedhus med parkikantdel, garasje og frittliggende garasje. Tilhørende båthus ved sjøen nedenfor eiendommen. Hovedhus fra 1981. Praktikantdel samt tilbygd del i stue hoveddel fra 2002. Frittliggende garasje fra 1984. Båthuset er fra 1986/87 med innredet loftsrom fra ca 1992. Bygningsdeler med noe varierende alder og slitasje. Hovedsakelig bygningsdeler av eldre dato/byggetid. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Mindre

bygg som redskapsbod ol. på eiendommen er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg3

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell. Baderom fra byggetid, 1981. Kun kosmetiske oppgraderinger på overflater utført over tid. Baderom gis i hovedsak TG3 grunnet alder som tilsier at normal levetid er oppnådd. Baderom har panel i taket. Malt tapet på vegger. Vinyl på gulvet med overliggende vinylflis som er av nyere dato. Selve belegget er fra byggetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom gis TG3 av følgende grunner:

- Alder som tilsier at normal levetid er oppnådd. Videre bruk gjøres dermed på egen risiko.
- Avvik på fallforhold.
- Vindu plassert i dusjsone er en uheldig løsning

Baderom anbefales full oppgradering. Det må likevel bemerkes at det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Videre bruk med dagens stand er likevel på eget ansvar.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell. Vaskerom er fra byggetid og holder enkel standard. Murflater på deler av vegger og gulv med malt overflate. Plater i taket. Tapet på to vegger av trekonstruksjon. Utslagsvask med kran. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom gis TG 3 grunnet følgende forhold:

- Ingen membranløsninger i rommet
- Ujevne fallforhold

- Enkel standard og gamle overflater og utstyr.

Vaskerom vil kunne fungere med dagens løsning/standard, men det innebærer risiko grunnet manglende membran/tettesjikt ved en eventuell lekkasje.

Tg2

Utvendig > Takteking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Takteking er fra byggetider, 1981 og 2002. Taket er tekket med betongstein og underliggende takplater. På takteking fra byggetid, 1981 tilsier alder at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Normal levetid på denne type teking er 40-60 år. Takfalter har generell alderslitasje på overflater. Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett forventes.

Utvendig > Nedløp og beslag. Utvendige beslag antas å være fra byggetider. Luftelyrer og piper er beslått. Takrenner og nedløp av plast og stål. Diverse beslag i overganger og kilrenner. Beslag er kontrollert fra verandaer og bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Beslag har oppnådd høy alder. Dette gjelder spesifikk på beslag fra opprinnelig byggetid, 1981. Her er det slitasje i form av rust på oppheng og avskalling av plastbelegg på overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør påregnes diverse utskiftninger i nær tid. Forhold må uansett holdes under jevnlig oppsyn siden det kan være potensielle punkter for lekkasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Murte vegger i underetasje med pussede overflater utvendig. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning. Vanlig vedlikehold må forventes. TG 2 gis på kledning fra 1981. Vanlig vedlikehold og lokale utskiftninger kan måtte påregnes.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i hoveddel er fra byggetider 1981 og 2002. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Det gjøres oppmerksom på alder. Isolerglass har risiko for punktering. Det vil være naturlig å vurdere og påregne utskiftninger av vinduer fra 1981 i nær tid, selv om de i hovedsak fungerer til sin hensikt idag. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.

Utvendig > Dører. Ytterdøre i hoveddel er fra byggetider, 1981 og 2002. Høy alder på dører fra byggetid 1981. Inngangsdøren har punktert isolerglass.

Balkongdør i 2 etg fra 2002 har slitasje og heng i karm. Vedlikehold og utskiftinger kan forventes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Diverse terrasser rundt og ut fra boligen som er av trekonstruksjon. Terrasser fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassedekke som har utgang fra utleiedel har noe skjevt/ ujevnt dekke. Bord som grenser inn mot fjell eller kledning er ekstra utsatt for slitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes. Dårlige bord skiftes ved behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Forhold anses ofte som normale i denne type bolig basert på alder og type konstruksjon. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Registrert planavvik er ofte normalt i eldre hus. Ingen umiddelbare tiltak er angitt. Ved skifte av gulv vil det trolig være behov for noe oppretting av underlag.

Innvendig > Pipe og ildsted. I utleiedel er det vedovn i stue. Tillkoblet elementpipe med pussede flater. Ingen vesentlige sprekker registrert. Fliser på gulvet med utstikk foran vedovn og feieluke. Inne i vedovn har brannplate slitasje i form av riss/sprekker. Kan være behov for utskiftinger dersom disse kan skaffes. I hoveddel er det montert vedovn i begge etasjer. Skifterflis foran ovner med tilstrekkelig utstikk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ingen umiddelbare tiltak angitt.

Innvendig > Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. I underetasje er det synlige murvegger og i enkelte rom påføret trevegg på innside. Hulltaking i påføret vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. Ved bruk av fuktindikator på valgte steder (murvegger) ble det registrert svake utsalg på nedre del av vegger. Det må bemerkes at registrerte forhold ofte anses som normalt ved denne type bolig/løsninger. I første omgang ut fra dagens bruk anbefales forhold å holdes under oppsyn. Det må forventes noe fuktvandring i denne type murkonstruksjon.

Innvendig > Innvendige dører. Varierende alder på dører. Enkelte dører har betydelig heng i karm/svill. Eksempelvis bod og baderomsdør i underetasje. Tilpasning eller utskifting kan påregnes.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Overflater vegger og himling. Trepanel i takflater og på vegger. Materiale på vegger (trepanel) anses ikke som fukbestandig materiale. Rommet fungerer med dagens avvik (trepanel), men det må benyttes tett dusj/kabinett for å unngå direkte fuktpåkjening på overflater.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Overflater Gulv. Fliser på gulvet. Høydeforskjell/opkant mot terskel er lavere enn anbefalt løsning. Det er hulrom/bom under enkelte fliser. Manglende oppkant ved dørterskel kan medføre risiko for at lekkasjevann kan ledes ut ved døren. Hulrom under enkelte fliser tilsier at de er løsnet fra underlag/liming. Tiltak/utbedring vil være naturlig å se i sammenheng med en eventuell renovering av badet. Badet fungerer med dagens løsninger, men innebærer risiko som beskrevet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Sluk, membran og tettesjikt. Hovedsakelig skjulte løsninger på eventuell membran. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling. Panel i taket. Våtromplater på vegger. Våtromplater på vegger er ikke montert med bunnlist som normalt gjøres dersom det skal være fuktpåkjening på plater. Ved dagens løsning må bruk av kabinett opprettholdes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv. Belegg på gulvet. Oppbrett mot vegg er tilstrekkelig for å ivareta krav til lekkasjesikring. Ujevne fallforhold på gulvet. Stedvis svanker som vil kunne gi vannansamlinger ved vannsøl/lekkasje på gulv. Baderom vil fungerer med dagens avvik, men bruk av kabinett må opprettholdes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Baderom inneholder dusjkabinett og vask med kran. Dusjkabinett skiftet ved oppgraderingen. Vask med kran fra byggetid. TG 2 på vask og kran fra byggetid. Skiftes ved behov.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Åpne vegg mot tilstøtende rom. Her ble det registret synlige fuktmerker og svake fuktutslag. Noe usikker på årsak, men kan skyldes fukttoppsug over tid. Eier trodde at tidligere leietaker hadde hatt lekkasje fra vaskemaskin som kan ha forårsaket vannsøl på gulv over tid. Forhold må påregnes utbedring. Fuktskadet materiale skiftes.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Toalettrom med plater i taket. På vegger er det tapet og panel. Furugulv. Vask med kran fra byggetid. Toalett er skiftet i 2024 av firma. Ventil i taket med naturlig avtrekk samt åpnevindu for ventilasjon. TG 2 gis grunnet alder til utstyr og overflater fra byggetid. Funksjon ok ved befaringen, men det vil være naturlig å måtte forvente oppgradering/utskiftinger.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon. Badstue i undertasje med panel på vegger og tak. Belegg på gulvet. Selger opplyste at ovnen er frakoblet og defekt. Ovn må skiftes dersom rommet skal benyttes som badstue. Skiftet av ovn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Rørøpplagg fra byggetider, 1981 og 2002. I opprinnelig del er det kobberrør. Tilbygd del med type plastrør av type rør i rør system. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. TG gjelder i hovedsak rørøpplagg i opprinnelig del fra 1981. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør fra byggetider, plastrør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Ved eventuelle oppgraderinger i hoveddelen vil det være naturlig å skifte diverse avløpsrør. Feks ved skifte av kjøkken og renovering av baderom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - utleiedel. Bereder i utleiedel er plassert i bodrom med gulvsluk for å ivareta krav til lekkasjesikring. Ingen synlig tegn til svikt på bereder. Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år. Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Se tilstandsrapport

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er kun den opprinnelige delen som har rom under terreng. Det er registrert synlig tegn til grunnmursplast enkelte steder over terreng. Hovedsakelig overbygd/skjult drenering/løsning. I bodrom underetasje er det nylig utført diverse innvendige arbeider for å bedre fuktproblematikk i rommet. Gulvet er ifølge selger pigget opp og støpt på nytt. Det er påsmurt membran og maling som skal begrense fukttoppsug. Dette er utført av firma, men utførende har opplyst at løsning ikke kan anses som fullverdig løsning siden fukt likevel kan ledes fra utside/terreng, men anses som tiltak for å begrense fuktproblematikk. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ut fra type bruk og innredning ser det ut som det fungerer med dagens løsning, men det gjøres oppmerksom på alder og noe begrenset virkning på dreneringen. Forhold må holdes under jevnlig oppsyn. Type bruk og innredning må hensyntas fremover.

Tomteforhold > Terrengforhold. Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte

heller, grus og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg. På inngangsside vil det ledes vann mot garasjedel samt noe svak avrenning i område ved inngangsdør. Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses siden det ved større nedbørmengder kan føre til vannansamling. Bedre avrenning kan eventuelt vurderes dersom det viser seg å være behov.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tilhørende båthus fra ca 1986/87. Innredet loft noen år senere, antatt ca 1992. Årstall gitt fra eier. Båthus over to etasjer. 1 etasje med båtparkering og ellers opparbeidet gulv/terrasse. 2 etasje er innredet som loftsrom med utgang til veranda. Rommet er ikke ment til bruk for varig opphold med tanke på rømningsforhold.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/ stekeovn/ koketopp

Parkering

Garasje i tilknytning til boligen og en frittstående garasje med bod/ verkstedrom på eiendommen, for øvrig er det rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringselskap

Jbf Forsikring Gjensidig-54

Radonmåling

Boligen har utleiedel og er radonmålt til (verdi) Bq. Måletidspunkt 01.12.2013 - 01.04.2014. Målested Leilighet/soveværelse 1: Radoninnhold måleperiode 62 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 47 Bq/m³. Målested Leilighet/Stue: Radoninnhold måleperiode 126 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 95 Bq/m³

Diverse

Tilhørende båthus i fellesanlegg like nedenfor eiendommen, ligger på et eget bruksnummer, som eies sammen med øvrige boligeiere i dette feltet. Det er organisert som et realsameie. Det vil si at båthuset ikke kan omsettes/selges for seg selv, det må selges sammen/følge boligeiendommen. Det er ikke årlige/faste avgifter i tilknytning til medfølgende båthus. Strømmen på båthuset har ligget rundt kr 500 per år. (Hvis man bruker mye strøm må man betale mer). Veien ned til båthuset styres av veilaget som er opprettet.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Hoveddel energiklasse Orange G
Sekundærdel energiklasse Orange D

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 7 835

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 7.835 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, kloakk abonnementsgebyr slamtømming, slamavskiller, tilsynsgebyr private avløpsanlegg. (Ekstra tømminger faktureres eier ca 4.500,-)

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.820,- Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 6.130,- pr. år (2024) for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 061 187

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 032 512

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Det er eget sikringsskap i sjøboden og strømmen betales etter forbruk.
Brøyting av privat vei ca kr 2000,- pr år

Velforening

Velforening til sjøbodene.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/442/44:

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 4204 GNR: 442 BNR: 55 IDEELL: 1/6

Heftelser i eiendomsrett:

24.02.2022 - Dokumentnr: 218020 - Jordskifte

Sak 20-023339REN-JAGD/JKRI Tånevik-Olstø

Gjelder ny utforming av eiendom og alltivarende bruksrett - makebytte

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

01.06.1978 - Dokumentnr: 6000 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:442 Bnr:2

30.01.2003 - Dokumentnr: 1460 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1018 Gnr:42 Bnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1537839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:42 Bnr:44

01.06.1978 - Dokumentnr: 5999 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:2

14.07.1978 - Dokumentnr: 7943 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:2

Bestemmelse om kloakkledning

Eiendommens rettigheter:

14.07.1978 - Dokumentnr: 7947 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:92

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1981 - Dokumentnr: 2132 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:2

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

15.02.1985 - Dokumentnr: 2693 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:442 Bnr:2

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før

1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det

foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring,

påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.22.1982.

Brukstillatelsen gjelder Nybygg- boligbygg, gjenstående arbeid:

1. Det skal være min 30 cm fra feieluke til brennbart materiale
 2. Kloakkluftingen skal være min. 75 mm i diameter. Luftingen skal isoleres på kaldt loft
 3. Ventilasjonskanalene fra kjøkken, bad og vaskerom skal isoleres på kaldt loft
 4. Trappa ned til sokkeletasje må utstyres med 2 sidig gripelist
 5. Det må dreneres bedre bak grunnmuren. Takvannet må føres ut fra grunnmuren
 6. Det må bygges utvendig trapp
 7. Sperrene må vries på plass i toppen og laskes
-

8. Murene må pusses ferdig utvendig
9. Det gjenstår litt arbeid i kjelleren

Det foreligger byggetillatelse på garasje/ lager datert 22.03.1984

Det foreligger ferdigattest for generasjonstilbygg til bolig bra + 139 kvm datert 19.11.2003 At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. U. etasje: Kjellerstue er byggemeldt som hobbyrom/ lager og hobbyrom er byggemeldt som bod / brensel. I 2. etasje utleie: det er innredet 2 soverom og loftstue. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Frittliggende bod med overbygg er ikke byggesøkt. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Felles båthus beliggende på gnr 442 og bnr 55 er et realsameie og kan ikke selges uten sammen med eiendommen. Det er gitt byggetillatelse til båthus den 21.12.1987. Båthuset består av 6 enheter og er oppført i 1 1/2 etasje, med båthus i 1.etasje og loft. Loftet er innredet med stue og kjøkken. Det foreligger ikke tegninger innvendig på loft. Rommet er ikke ment til bruk for varig opphold med tanke på rømningsforhold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over gnr 442/ bnr 2- Hjemmelshaver Tom og Synnøve Tånevik. Veiretten er tinglyst. Det er dugnad når det er behov for vedlikehold av vei. Det spleises på kostnader til vedlikehold f.eks grus. Veien blir brøytet ved snø, årlig utgift ca kr 2.000,-

Privat vann fra egen brønn som er nedgravd på eiendommen. Brønnen ble laget i 2002 med egen pumpe

Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Ekstra tømning utenom det som er inkludert i kommunale avgifter er ca kr 4.000,- pr gang. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Del av Tånevik - Olstø, datert 17.02.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde/ felles lekeareal. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

Boligen er bygget som en generasjonsbolig og har utleiedel, som leies ut for 7.000 kr. pr. mnd

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 4 190 000

Totalpris

Kr 4 315 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 104 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 125 050,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller

som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 nødvendig 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 124 050,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Thorbjørn Værp

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.08.2024





Stue



Kjøkken



Kjøkken





Stue



Stue



Stue



Stue



Entré



Entré



Soverom 1.etasje



Soverom u.etasje



Toalett 1.etasje



Bad u.etasje



Bad 1.etasje



Kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)



Kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)



Badstue u.etasje



Hobbyrom u.etasje (ikke godkjent til varig opphold)



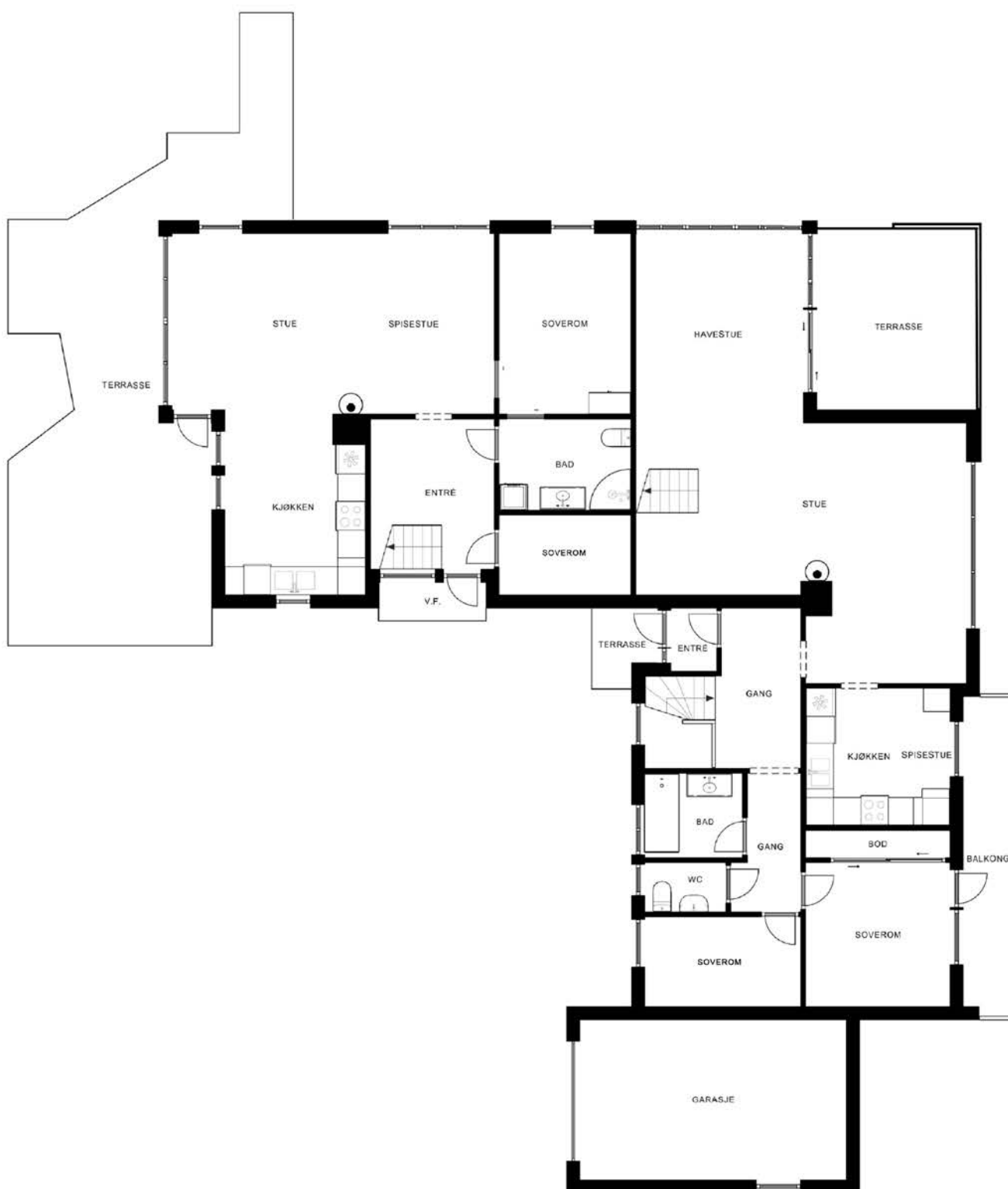
Soverom 1.etasje



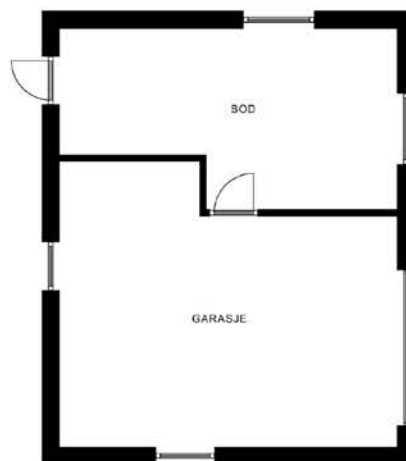
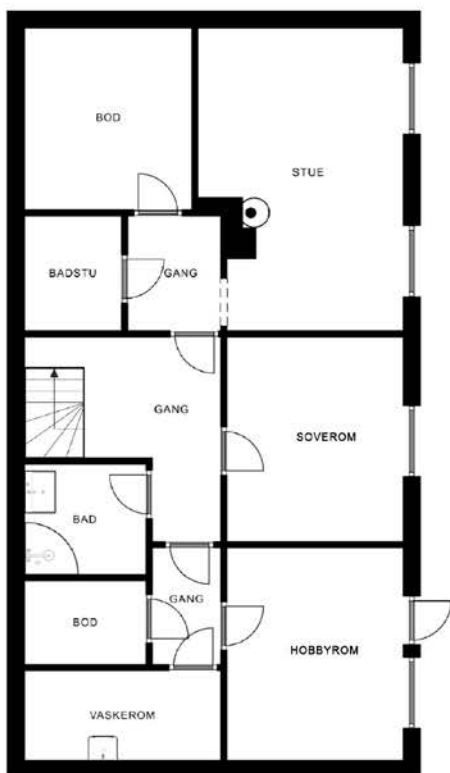
Loftstue



Veranda ut fra lofstue



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

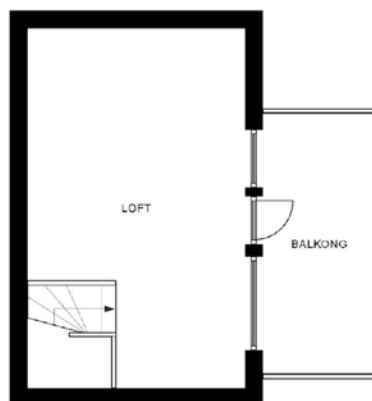


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT



Plantegninger Loft etasje utleie stue og soverom ikke godkjent for varig opphold



Plantegninger loft hoveddel



Veranda



Sjøbu



Sjøbu

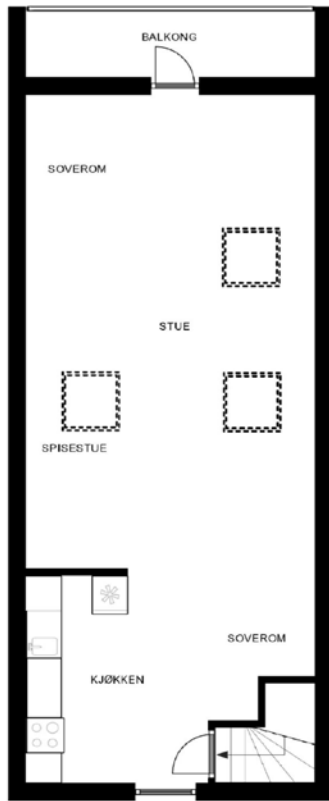


Sjøbu



Sjøbu





Plantegninger loft sjøbod- ikke godkjent til varig opphold/ innredet



Plantegning sjøbod

Nabolagsprofil

Olstø 9

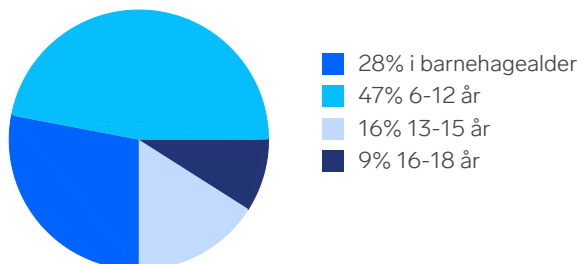
Offentlig transport

🚏 Østre Eid Linje 215, 585T	5 min 🚶 0.3 km
🚏 Valand vest Linje 200, 205, 210, 211, 215, 216	9 min 🚶 6.7 km
🚏 Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	17 min 🚶 14.8 km
🚏 Nodeland stasjon Linje F5	28 min 🚶 24.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	47 min 🚶

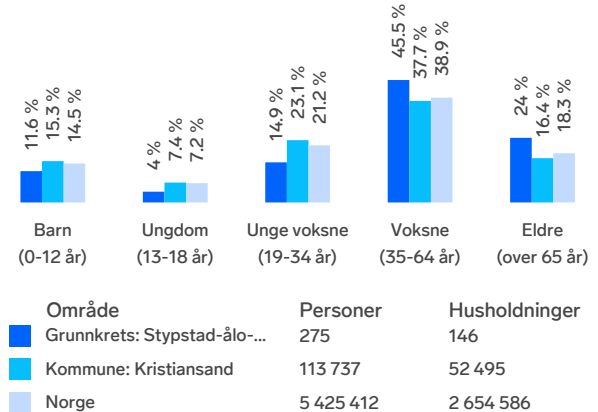
Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 387 elever, 24 klasser	21 min 🚶 15.6 km
Nygård skole (1-7 kl.) 329 elever, 28 klasser	22 min 🚶 17.9 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	25 min 🚶 22.1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	21 min 🚶 16.3 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	22 min 🚶 16.8 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	20 min 🚶 16.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	24 min 🚶 19.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

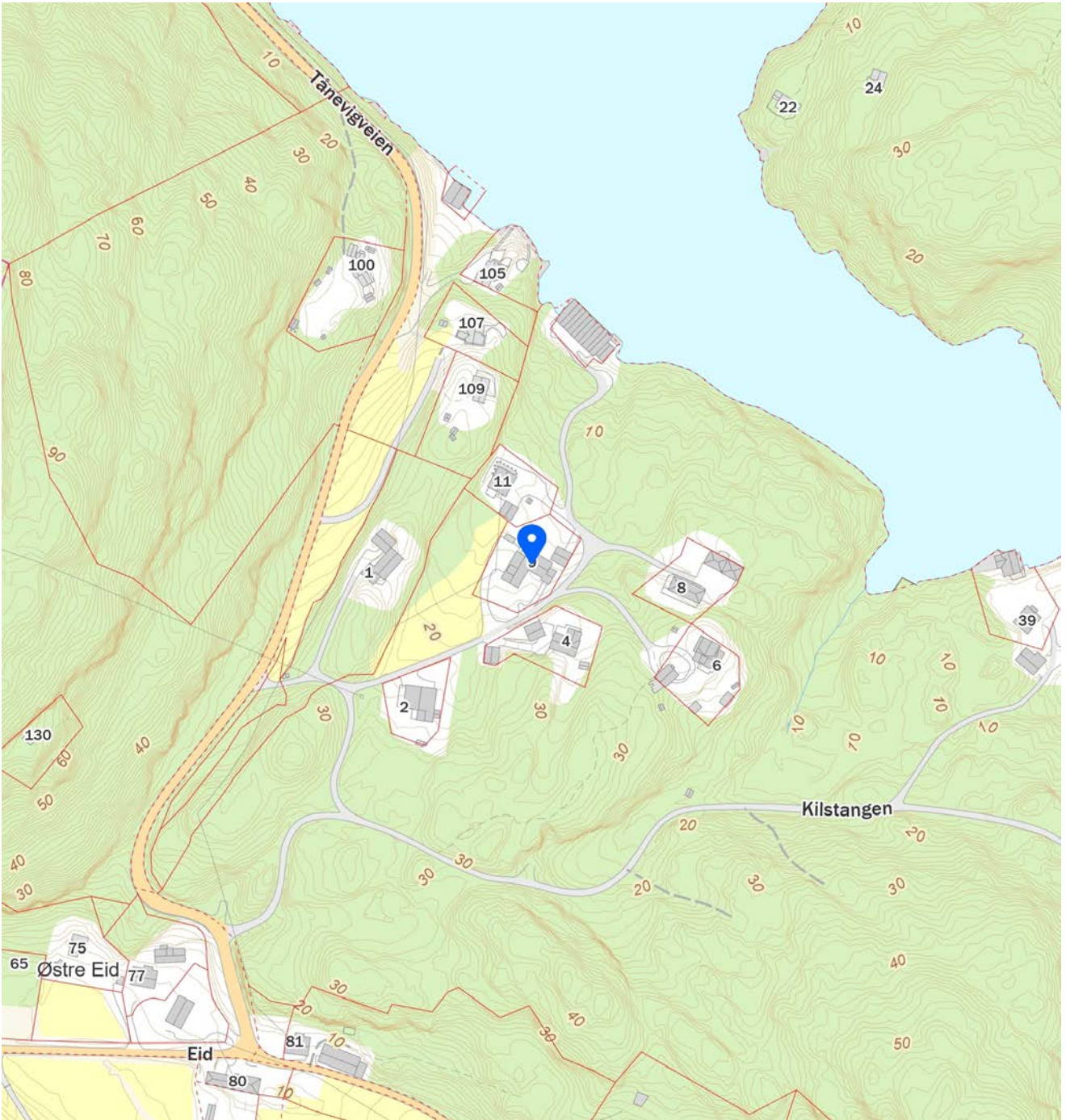
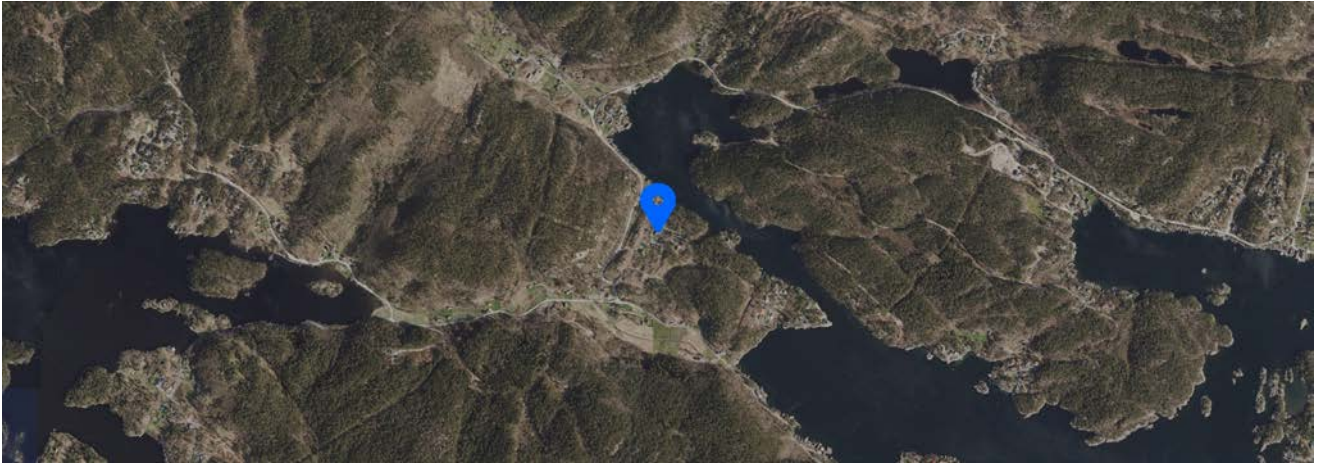
Framsteg Ul barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 🚶 4.4 km
Skoie gårdsbarnehage (2-5 år) 21 barn	11 min 🚶 8.6 km
Preg barnehager lme (1-5 år) 42 barn	16 min 🚶 13.6 km

Dagligvare

Coop Extra lme	16 min 🚶
Kiwi Mandal Søndagsåpent	17 min 🚶 14.1 km

Sport

🏀 Tånevig skole Ballspill	15 min 🚶 1.1 km
🏀 Søgne Vestbygd ballbinge Ballspill	3 min 🚶 2.3 km
🏊 PDL Center i Mandal	16 min 🚶
🏊 Spret365 Mandal	17 min 🚶





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lystoffarmatur, 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.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Olstø 9, 4516 MANDAL

14 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olstø 9	Olstø 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er arvet juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Hovedselger

Værp, Thorbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje i forbindelse med overgang fra veranda til kledning/vegg over stuevindu.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med lekkasje fra overgang veranda til kledning/vegg er det satt opp ny vindsperre og skiftet råtne bord. Det er også skiftet noen råtne bord på veranda, og rekkverk.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester A Klavenes AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I forbindelse med lekkasje fra overgang veranda til kledning/vegg er det lagt på ny takshingedel for å lede vann til takrenne.



Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Da jeg arvet boligen juni 2023 var et gulv i kjellerbod i sokkeetasje meislet delvis opp og det var fuktig.

Murmester Bjunes AS har utført arbeid i rommet/boden og det har ikke vært observert antydninger til fukt der det siste året. Arbeidet er dokumentert.

Søgne Elektriske AS har montert fuktstyrt vifte med luftkanal i kjellerboden. De har også montert tre manuelle luftkanaler i andre kjeller rom for bedre lufting. Arbeidet er dokumentert.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fant papirer i sikringsskap at det var feilsøkt jordfeil i 2014 av Søgne Elektriske AS. Badstuovn ble koblet fra og jordfeilen forsvant.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se beskrivelse over.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søgne Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Jeg vet ikke hvilken type det er. Men det er egen brønn og egen septik tank.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I forbindelse med kjellerbod ble det observert fukt og sopp ved overtakelse av huset. -se også punkt "Kjeller". Etter utbedring i 2023 er det ikke observert mugg/fukt.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måletidspunkt 01.12.2013 - 01.04.2014.

Målested Leilighet/soveværelse 1: Radoninnhold måleperiode 62 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 47 Bq/m³.

Målested Leilighet/Stue: Radoninnhold måleperiode 126 Bq/m³, beregnet årsmiddelverdi 95 Bq/m³

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Synlig skjevhet på sjøbod nedre ytre del. Har vært uendret slik siden 80-tallet. Oppstod visstnok av isen.
Byttet termostat på varmekabler i tilbygg i stuen juli 2024, arbeidet utført av Søgne Elektriske AS.
Byttet panelovn på toalettrom juli 2024, arbeid utført av Søgne Elektriske AS.
Innvendig del av ringeklokke virker ikke og er fjernet.
Nytt toalett 2024.
Ny parkett i kjellerstue og ny laminat på soverom i 2024.
Utvendig malt 2023, terasser er beiset 2024.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93852093

Tilstandsrapport

📍 Olstø 9, 4516 MANDAL
📖 KRISTIANSAND kommune
gnr. 442, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 469 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 14.08.2024

Oppdragsnr.: 19344-1688

Referansenummer: BQ6228

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom bestående av hovedhus med parkikantdel og garasje og frittliggende garasje. Tilhørende båthus ved sjøen nedenfor eiendommen.

Hovedhus fra 1981. Praktikantdel samt tilbygd del i stue hoveddel fra 2002. Frittliggende garasje fra 1984. Båthuset er fra 1986/87 med innredet loftsrom fra ca 1992.

Bygningsdeler med noe varierende alder og slitasje. Hovedsakelig bygningsdeler av eldre dato/byggetid. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Mindre bygg som redskapsbod ol. på eiendommen er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

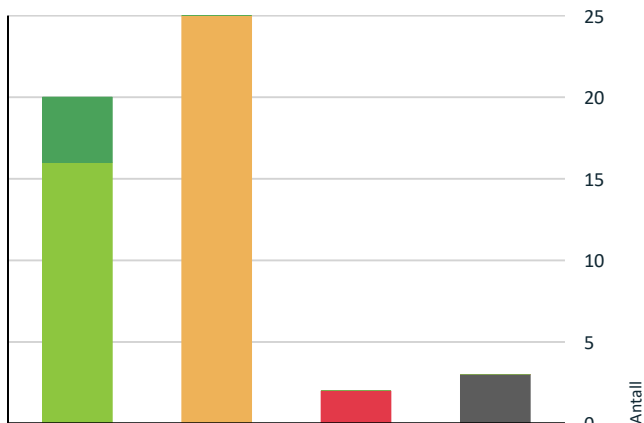
Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger på båthuset til meg i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

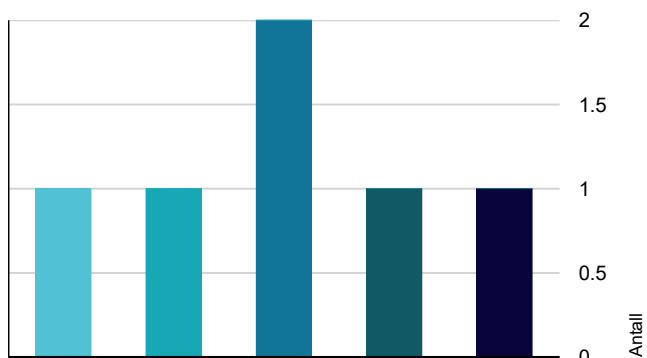
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

TG2 i rapporten er ikke kostnadsestimert

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom utleie > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 - ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 - ! **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - utleiedel** [Gå til side](#)

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

 - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1981

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygd del med generasjonsbolig
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er fra byggetider, 1981 og 2002. Taket er tekket med betongstein og underliggende takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På takteking fra byggetid, 1981 tilsier alder at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Normal levetid på denne type tekking er 40-60 år.

Takfalter har generell aldersslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett forventes.



Takflate opprinnelig del



Takflate



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag antas å være fra byggetider. Luftelyrer og piper er beslått. Takrenner og nedløp av plast og stål. Diverse beslag i overganger og kilrenner.

Beslag er kontrollert fra verandaer og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag har oppnådd høy alder. Dette gjelder spesifikk på beslag fra opprinnelig byggetid, 1981. Her er det slitasje i form av rust på oppheng og avskalling av plastbelegg på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes diverse utskiftinger i nær tid. Forhold må uansett holdes under jevnlig oppsyn siden det kan være potensielle punkter for lekkasje.

Tilstandsrapport



Kilrenne/gradrenne



Slitasje i form av avskalling av plastbelegg



Takrenner på opprinnelig del har slitasje. Rustne oppheng

TG 2 Veggkonstruksjon

Murte vegger i underetasje med pussede overflater utvendig. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning. Vanlig vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis på kledning fra 1981

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold og lokale utskiftinger kan måtte påregnes.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

I utleiedel er det lukkede takkonstruksjoner. Knekott på ene del ga mulighet for stikk kontroll av type løsning på takkonstruksjon. Her ble det registret pappskott montert mellom isolasjon og undertak som er ment for å ivareta lufting av takkonstruksjon. Dette er en normal løsning ut fra byggetid. Konstruksjoner er eller lukket og ikke nærmere kontrollert.

I hoveddel er det kaldtloft over deler av boligen. Undertak av sutakplater. Lufting via spalte i gesimser.

Det er registret muselort på loft og knekott som indikerer at boligen ikke er musetett.



Stikk kontroll fra ene knekott i utleiedel



Kaldtloft over hoveddel



Fluenetting er stedvis løsnet eller slitt. Utskiftinger bør gjøres

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i hoveddel er fra byggetider 1981 og 2002. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder. Isolerglass har risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere og påregne utskiftinger av vinduer fra 1981 i nær tid, selv om de i hovedsak fungerer til sin hensikt idag. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.

TG 1 Vinduer - utleiedel

Vinduer i utleiedel er fra byggetid, 2002. Tre vinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Alder tilsier risiko for punktering av isolerglass.

TG 1 Dører - utleiedel

Ytterdører i utleiedel er fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Alder tilsier risiko for punktering av isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdøre i hoveddel er fra byggetider, 1981 og 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på dører fra byggetid 1981. Inngangsdøren har punktert isolerglass.

Balkongdør i 2 etg fra 2002 har slitasje og heng i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskiftinger kan forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasser rundt og ut fra boligen som er av trekonstruksjon. Terrasser fremstår i hovedsak med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke som har utgang fra utleiedel har noe skjevt/ujevnt dekke. Bord som grenser inn mot fjell eller kledning er ekstra utsatt for slitasje

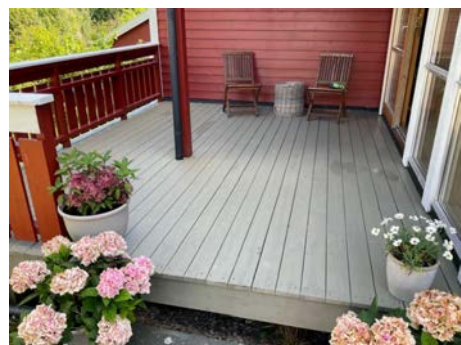
Vanlig vedlikehold må påregnes. Dårlige bord skiftes ved behov.



Balkong utleiedel



Balkong hoveddel



Terrasse på bakkeplan

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. Hovedsakelig fra byggetider. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhold anses ofte som normale i denne type bolig basert på alder og type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Registrert planavvik er ofte normalt i eldre hus. Ingen umiddelbare tiltak er angitt. Ved skifte av gulv vil det trolig være behov for noe oppretting av underlag.



Vedovn hoveddel underetasje.

TG 1 Radon

Det er fremvist og tilsendt radonrapporter fra 2014 som konkluderer av utførende at tiltak ikke anses som nødvendig.

TG 2 Pipe og ildsted

I utleiedel er det vedovn i stue. Tilkoblet elementpipe med pussede flater. Ingen vesentlige sprekker registrert. Fliser på gulvet med utstikk foran vedovn og feieluke. Inne i vedovn har brannplate slitasje i form av riss/sprekker. Kan være behov for utskiftinger dersom disse kan skaffes.

I hoveddel er det montert vedovn i begge etasjer. Skifterflis foran ovner med tilstrekkelig utstikk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt.



Vedovn i utleiedel, slitasje på brannplater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasje er det synlige murvegger og i enkelte rom påforet trevegg på innside. Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator på valgte steder (murvegger) ble det registrert svake utsalg på nedre del av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må bemerkes at registrerte forhold ofte anses som normalt ved denne type bolig/løsninger. I første omgang ut fra dagens bruk anbefales forhold å holdes under oppsyn. Det må forventes noe fuktvandring i denne type murkonstruksjon.



Svake fuktutslag registrert på nedre del av murvegg bodrom

Tilstandsrapport



Svake fuktutslag registrert på nedre del av murvegg under trappen



Hullboring utført i stuedel. Ingen unormale forhold registrert

TG 2 Innvendige dører

Variierende alder på dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har betydelig heng i karm/svill. Eksempelvis bod og baderomsdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilpasning eller utskifting kan påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

I bodrom er det gammel tank fra tidligere snurredo. Denne er ikke fjernet.

Det vil være naturlig å fjerne denne tanken siden den ikke lengre er i bruk.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggetid, 1981. Kun kosmetiske oppgraderinger på overflater utført over tid. Baderom gis i hovedsak TG3 grunnet alder som tilsier at normal levetid er oppnådd. Baderom har panel i taket. Malt tapet på vegger. Vinyl på gulvet med overliggende vinylflis som er av nyere dato. Selve belegget er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Baderom gis TG3 av følgende grunner:

- Alder som tilsier at normal levetid er oppnådd. Videre bruk gjøres dermed på egen risiko.
- Avvik på fallforhold.
- Vindu plassert i dusjsone er en uheldig løsning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom anbefales full oppgradering. Det må likevel bemerkes at det ikke ble registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Videre bruk med dagens stand er likevel på eget ansvar.

Kostnadsestimat: Over 300 000



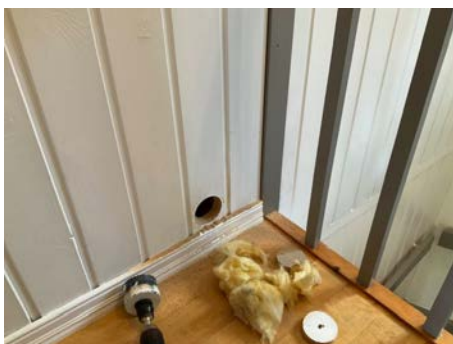
Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD/VASKEROM Utleie

Generell

Baderom fra byggetid.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM Utleie

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel i takflater og på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Materiale på vegger (trepanel) anses ikke som fukbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens avvik (trepanel), men det må benyttes tett dusj/kabinett for å unngå direkte fukt påkjenning på overflater.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM Utleie

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høydeforskjell/opkant mot terskel er lavere enn anbefalt løsning. Det er hulrom/bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppkant ved dørterskel kan medføre risiko for at lekkasjevann kan ledes ut ved døren.

Hulrom under enkelte fliser tilsier at de er løsnet fra underlag/liming. Tiltak/utbedring vil være naturlig å se i sammenheng med en eventuell renovering av badet. Badet fungerer med dagens løsninger, men innebærer risiko som beskrevet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM UTLIEIE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsakelig skjulte løsninger på eventuell membran.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM UTLIEIE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Varierende alder på utstyr. Vvs utstyr fungerte ok. Innredning med vask har noe alder og bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM UTLIEIE

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD/VASKEROM UTLIEIE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bakside av dusjkabinett fra tilstøtende rom var det synlig tilgang til bunnsvill. Det ble utført fuktmåling med piggelektroder for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badeorm opplyses å være oppgradert for ca 15 år siden. Oppgradering gjelder i hovedsak våtromsplater på vegger, belegget på gulvet og dusjkabinett. Det er ikke skiftet røropplegg eller vask. Panel i taket er fra byggetid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Våtromplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromplater på vegger er ikke montert med bunnlist som normalt gjøres dersom det skal være fuktpåkjenning på plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved dagens løsning må bruk av kabinett opprettholdes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Oppbrett mot vegg er tilstrekkelig for å ivareta krav til lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ujevne fallforhold på gulvet. Stedvis svanker som vil kunne gi vannansamlinger ved vannsøl/lekkasje på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom vil fungerer med dagens avvik, men bruk av kabinett må opprettholdes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg på gulvet som membran/tettesjikt. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder dusjkabinett og vask med kran. Dusjkabinett skiftet ved oppgraderingen. Vask med kran fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på vask og kran fra byggetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skiftes ved behov

UNDERETASJE > BAD

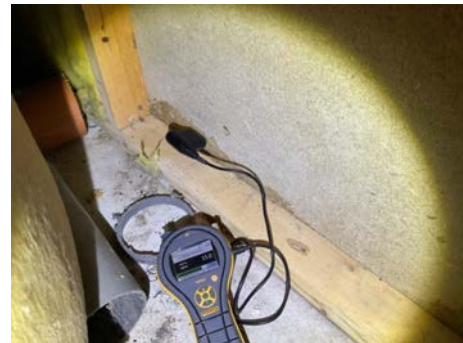
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft siden det ikke er spalte i dørkarm.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpen veggkonstruksjon i tilstøtende rom. Ingen unormale utslag registrert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggetid og holder enkel standard. Murflater på deler av vegger og gulv med malt overflate. Plater i taket. Tapet på to vegger av trekonstruksjon. Utslagsvask med kran.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom gis TG 3 grunnet følgende forhold:

- Ingen membranløsninger i rommet
- Ujevne fallforhold
- Enkel standard og gamle overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom vil kunne fungere med dagens løsning/standard, men det innebærer risiko grunnet manglede membran/tettesjikt ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpne vegg mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Her ble det registret synlige fuktmerker og svake fuktutslag. Noe usikker på årsak, men kan skyldes fuktoppsug over tid. Eier trodde at tidligere leietaker hadde hatt lekkasje fra vaskemaskin som kan ha forårsaket vannsøl på gulv over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold må påregnes utbedring. Fuktskadet materiale skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og benkeplate av tre. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Det må bemerkes at innredning er av eldre dato



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Ukjent alder, men utseende tilsier utskifting etter byggetid.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN Utleie

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggetid 2003. Laminert fronter og benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Det er stedvis noe sår/skader på overflater. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN Utleie

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Det gjøres oppmerksom på alder.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med plater i taket. På vegger er det tapet og panel. Furugulv. Vask med kran fra byggetid. Toalett er skiftet i 2024 av firma. Ventil i taket med naturlig avtrekk samt åpnevindu for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder til utstyr og overflater fra byggetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ok ved befaringen, men det vil være naturlig å måtte forvente oppgradering/utskiftinger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i undertasje med panel på vegger og tak. Belegg på gulvet. Selger opplyste at ovnen er frakoblet og defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ovn må skiftes dersom rommet skal benyttes som badstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skiftet av ovn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørproppleg fra byggetider, 1981 og 2002. I opprinnelig del er det kobberrør. Tilbygd del med type plastrør av type rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG gjelder i hovedsak rørproppleg i opprinnelig del fra 1981.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det vil være naturlig å måtte påregne oppgradering av rørproppleg i hoveddel i nær tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran og trykktank i utleiedel



Fordelingskap med rør i rør system, utleiedel



Rørproppleg i opprinnelig del fra 1981

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggetider, plastrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Ved eventuelle oppgraderinger i hoveddelen vil det være naturlig å skifte diverse avløpsrør. Feks ved skifte av kjøkken og renovering av badetrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.



Flexit avtrekksvifte i knekott. Det gjøres oppmerksom på alder.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder i hoveddel er plassert på vaskerom og er fra 2011. Ingen synlig tegn til svikt registrert.



Bereder i hoveddel er datostemplet 2011

TG 2 Varmtvannstank - utleiedel

Bereder i utleiedel er plassert i bodrom med gulvsluk for å ivareta krav til lekkasjesikring. Ingen synlig tegn til svikt på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder.



Datostemplet 2002

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen selges av arving og det er dermed begrenset kjennskap til boligen generelt. Spørsmål er besvart etter beste evne.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegget er i hovedsak fra byggetider. Kun utført mindre vedlikehold og oppgraderinger over tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæringer fra 2003 som gjelder

Tilstandsrapport

tilbygd. Erklæring fra 2010 som gjelder renovert tavle og utbedring av jordfeil. Erklæring fra 2014 som gjelder utbedring av jordfeil. Arbeider utført i 2023 utført av Søgne elektriske er opplyst å ligge i boligmappe.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med tanke på alder til el-anlegg og noe begrenset historikk/kjennskap fra selger anbefales det en gjennomgang av fagkyndig for nærmere vurdering av tilstand på el-anlegget.



Sikringskap utleiedel. Dokumentasjon fra installasjon ligger i skapet.



Sikringskap i hoveddel. Diverse dokumentasjon i sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punkt

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun den opprinnelige delen som har rom under terreng. Det er registrert synlig tegn til grunnmursplast enkelte steder over terreng. Hovedsakelig overbygd/skjult drenering/løsning. I bodrom underetasje er det nylig utført diverse innvendige arbeider for å bedre fuktproblematikk i rommet. Gulvet er ifølge selger pigget opp og støpt på nytt. Det er påsmurt membran og maling som skal begrense fuktoppbygging. Dette er utført av firma, men utførende har opplyst at løsning ikke kan anses som fullverdig løsning siden fukt likevel kan ledes fra utside/terreng, men anses som tiltak for å begrense fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra type bruk og innredning ser det ut som det fungerer med dagens løsning, men det gjøres oppmerksom på alder og noe begrenset virkning på dreneringen. Forhold må holdes under jevnlig oppsyn. Type bruk og innredning må hensyntas fremover.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt.



TG 2 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte heller, grus og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På inngangsside vil det ledes vann mot garasjedel samt noe svak avrenning i område ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses siden det ved større nedbørsmengder kan føre til vannansamling. Bedre avrenning kan eventuelt vurderes dersom det viser seg å være behov.



I dette området vil det ledes vann mot garasje og inngangsdør

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyste at boligen er tilkoblet brønnvann. Forhold er ikke videre kontrollert av meg.

TG IU Septiktank

Selger opplyste at boligen er tilkoblet septiktank som tømmes jevnlig av kommunen. Forhold er ikke videre kontrollert av meg.

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tilhørende båthus fra ca 1986/87. Innredet loft noen år senere, antatt ca 1992. Årstall gitt fra eier.

Båthus over to etasjer. 1 etasje med båtparkering og ellers opparbeidet gulv/terrasse. 2 etasje er innredet som loftsrom med utgang til veranda. Rommet er ikke ment til bruk for varig opphold med tanke på rømningsforhold.

Båthuset har støpte pilarer som er ført ned i sjøen og støpte fundamenter som delvis hviler på land/fylling. Man kan se og måle at det er en betydelig skjevhet som hovedsakelig er størst på endevegg og ut mot ytterste punkt i sjøen. Eier opplyste at denne skjevheten oppstod langt tilbake i tid og skyldes mest sannsynlig kraftig isdannelse den gang som forskjøv fundamenteringen. Forhold er ikke videre kontrollert, men må holdes under oppsyn fremover.

Båthuset har støpt dekke/gulv på deler av 1 etasje, etasjeskille til loftsrom av trekonstruksjon. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Utvendig er fasader forblendet med kledningsbord og taket er tekket med betongstein og underliggende papp/plater. Bygningsdeler er fra byggetider. Det må gjøres oppmerksom på høy alder med tanke på normal levetid. Følgende forhold kan nevnes:

- Taktekking har en del begroing/mose som bør fjernes. Begrenset gjenværende levetid.
- Beslag/tekking har oppnådd høy alder og slitasje. Anses som utsatte områder for lekkasje, eksempelvis tekking i renne mellom byggene, beslag/tekking rundt takvinduer
- Vinduer og dører har slitasje. Risiko for punktering av isolerglass
- Alder og slitasje tilsier generelt at det må påregnes vedlikehold og noe utskiftinger i tiden fremover.

Båthuset gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med bod/verkstedrom fra ca 1984.

Støpte fundamenter, yttervegger og takkonstruksjoner av tre. Fasader forblendet med kledningsbord. Taktekking med betongstein og underliggende plater.

Garasje fremstår i hovedsak med normal stand og slitasje alder tatt i betraktning. Det må uansett bemerkes at garasjen har oppnådd en alder på ca 40 år. Det tilsier at vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes i tiden fremover. Flere bygningsdeler av oppnådd høy alder med tanke på normal levetid. Eksempelvis taktekking, beslag, kledning, vinduer/dører og port.

Se diverse bilder fra garasje bakerst i rapporten. Det må bemerkes at det var mye lagrede ting i garasjen ved befaringen.

Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

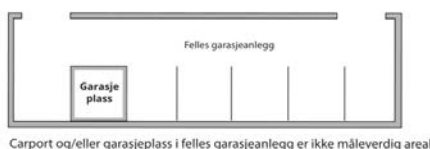
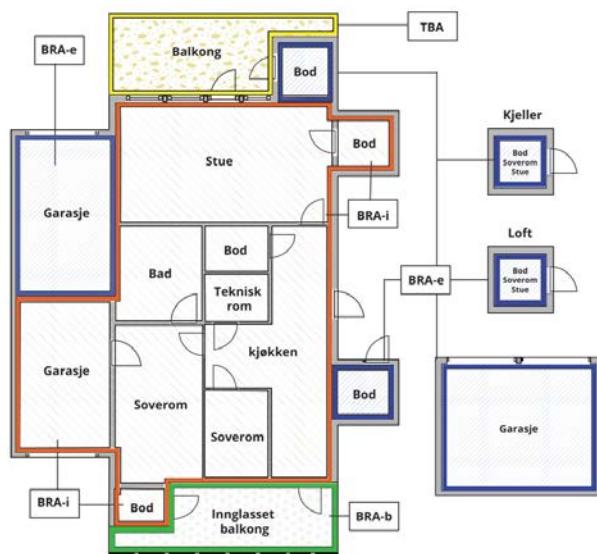
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	60			60	12
1 Etasje	175	19		194	7
Underetasje	79			79	
SUM	314	19			19
SUM BRA	333				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue hoveddel, Loftstue utleie, Soverom utleie, Soverom utleie		
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Vindfang , Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Bod utleie, Gang utleie, Bad/vaskerom utleie, Soverom utleie, Stue/kjøkken utleie		
Underetasje	Stue , Gang , Bod , Badstue , Gang 2, Soverom , Bad , Gang 3, Hobbyrom , Vaskerom , Bod 2	Garasje	

Kommentar

TBA: Her er det kun oppmålt veranda/balkong som med utgang fra boligen som er over bakkeplan. Terrasser og plattinger på bakkeplan er ikke oppmålt eller medtatt

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedret lekkasje fra balkong, 2024
Diverse arbeid på bodrom i underetasje, 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		40		40	
Etasje		57		57	
SUM		97			
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loftetasje	
Etasje		Båthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger på båthuset til meg i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod/verksted, Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	302	31
Båthus	40	57
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Thorbjørn Værp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	442	44		0	1521.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olstø 9

Hjemmelshaver

Værp Thorbjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	08.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ6228>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasje full av lagrede ting ved befaringen



Bod/verkstedrom



Mangler fluenetting i gesims (garasje)



Taktekking fra byggetid



Stikkontroll av undertak, normal alderslitasje registrert



Garasje med port



Båthuset



Endevegg har synlig og målbar skjevhet/loddavvik



Innredet loftsrom



Innredet loftsrom



Veranda fra loftetasje



Renne mellom takene på båthusene



Stikkontroll av undertak fra takvindu



Beslag/tekkning rundt takvindu er slitt og oppnådd høy alder



Båthuset



Forbrenningstoalett montert. Ikke testet/sjekket



Endevegg på båthuset



Takflater har stedvis mye mose/begroing



Inngangsside



Område hvor det er nedsig og skjevhet



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 442 Bnr.: 44 Fnr.: Snr.:
Adresse: Olstø 9
Areal i m²: 1521
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 10.07.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) EID		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) Gnr. 42, bnr: 44		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 6.11.80	Dato for vedtak 25.11.80	Sak nr. 428/80
Byggherre Knut Olsen		Adresse Eid, 4500 Mandal		Tlf.
Anmelder - " -		Adresse - " -		Tlf.
Ansvarshavende - " -		Adresse - " -		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det skal være min. 30 cm. fra feierluke til brennbart materiale (10 cm. brannmur evt. brannpanel).
2. Kloakkluftingen skal være min. 75 mm i diameter. Luftingen skal isoleres på kaldt loft.
3. Ventilasjonsskanalene fra kjøkken, bad og vaskerom skal isoleres på kaldt loft.
4. Trappa ned til sokkeletasje må utstyres med 2-sidig gripelist.
5. Det må dreneres bedre bak grunnmuren. Takvannet må føres ut fra grunnmuren.
6. Det må bygges utvendig trapp.
7. Sperrene må vries på plass i toppen og laskes.
8. Murene må pusses ferdig utvendig.
9. Det gjenstår litt arbeid i kjelleren.

Eid Søgne
Søknadsnr. 503.1 ...
Dato 13.01.82

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato SØGNE	10.12.81	Stempel Søgne Kommune teknisk etat Leif Tollevik
		Underskrift <i>[Signature]</i>

Byggekontrollør: **Rolf Tag**


Sendes til	<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknad	<input type="checkbox"/> Byggesøknad
					Feier Håkon Repstad

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenørsen A/S, Oslo, 1-77

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter 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 27.11.80

Karl Eidem
formann


Leif Tollevik
bygningssjef

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) EID		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr gnr.42, bnr.44		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 6.11.80	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 25.11.80	Sak nr 428/80
Byggherre KNUT OLSEN		Adresse Eid, 4500 Mandal		Tlf.
Anmelder Knut Olsen		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende Knut Olsen		Adresse Tekn. Etat Søgne 5031		Tlf.

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 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.

Sted og dato SØGNE	Dato 2.7.81	Stempel Leif Tollevik Underskrift
-----------------------	----------------	---

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Tånevik i Søgne		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr 42 Bnr 44		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Garasje/Lager	Dato for søknad 21.3.83	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 8.4.83	Sak nr DM 60/83
Byggherre Knut Olsen	Adresse Eid, 4500 Mandal		Tlf.	
Anmelder - " -	Adresse - " -		Tlf.	
Ansvarshavende - " -	Adresse - " -		Tlf.	

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 ferdiggattest 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 ...22.3.84

Sted og dato SØGNE	19.3.84	Stempel <i>L. Tollevik</i> L. Tollevik Underskrift
-----------------------	---------	---

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr 5031
Dato 15.4.83

DELEGERT MYNDIGHET 60/83.

Saksbehandler: Ole Hallandvik

GARASJE/LAGER PÅ GNR. 42 BNR. 44 PÅ EID.

Byggherre: Knut Olsen, Eid, 4500 Mandal
Anmelder: " "

Byggemelding dat. 21.3.83
Situasjonsplan udat.
Tegning udat.
Nabovarsel udat.
Søknad om ansvarsrett dat. 21.3.83.

Det søkes om tillatelse til å føre opp en frittstående garasje/lager med en grunnflate på 45 m². Garasjen/lageret skal føres opp av treverk med takteking av takstein. Avstanden til bolighuset blir 2 m og til nabogrensa 0 m. (oppføres i grensa). Området er uregulert og adkomsten til hus og garasje er via privat vei.

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:

- OK*
1. Byggets plassering skal godkjennes på stedet av bygningskontrollen.

Knut Olsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1 være oppfylt."

Sendes: Byggherren

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.

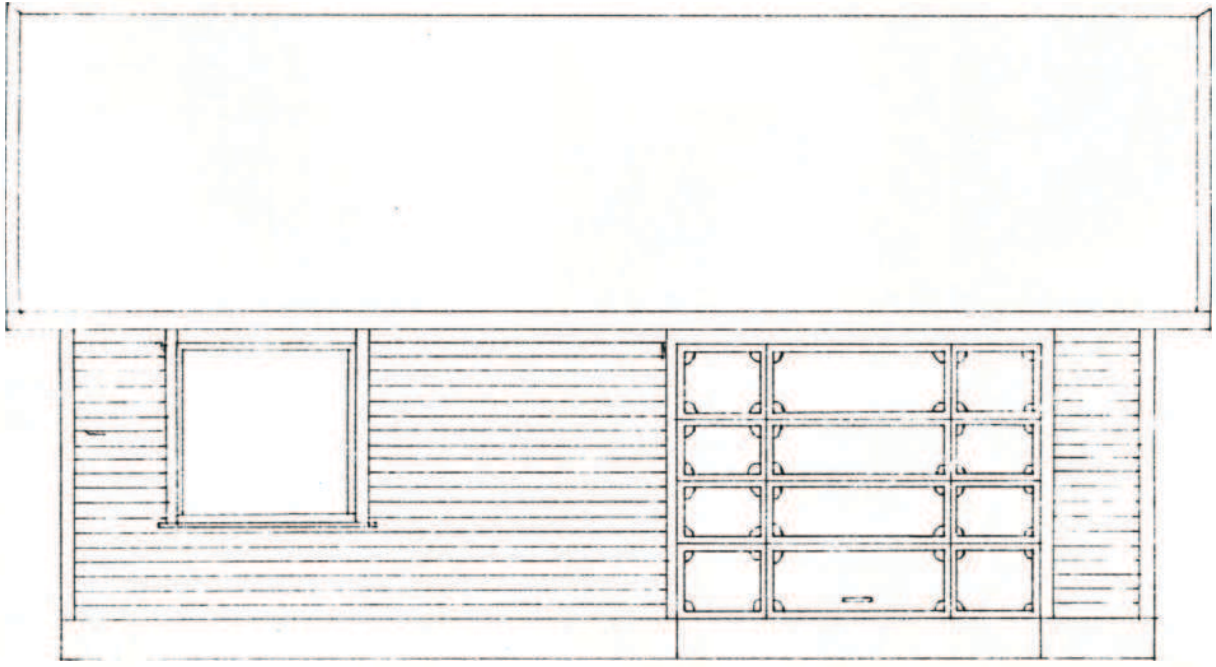
SØGNE, den 8. april 1983

L. Tollevik
L. Tollevik
bygningssjef

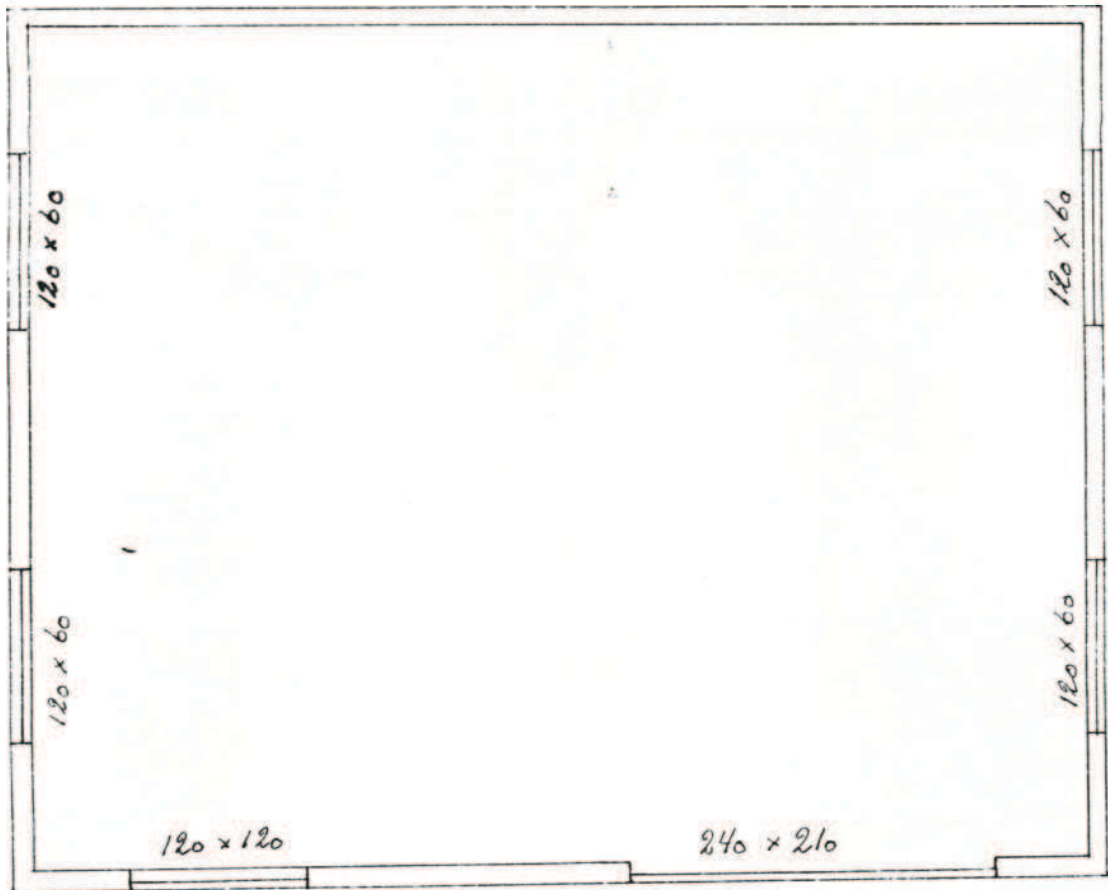
Ole Hallandvik
Ole Hallandvik
avd. ing. II

Kopi: Bygningsrådet.

Mot Nord.

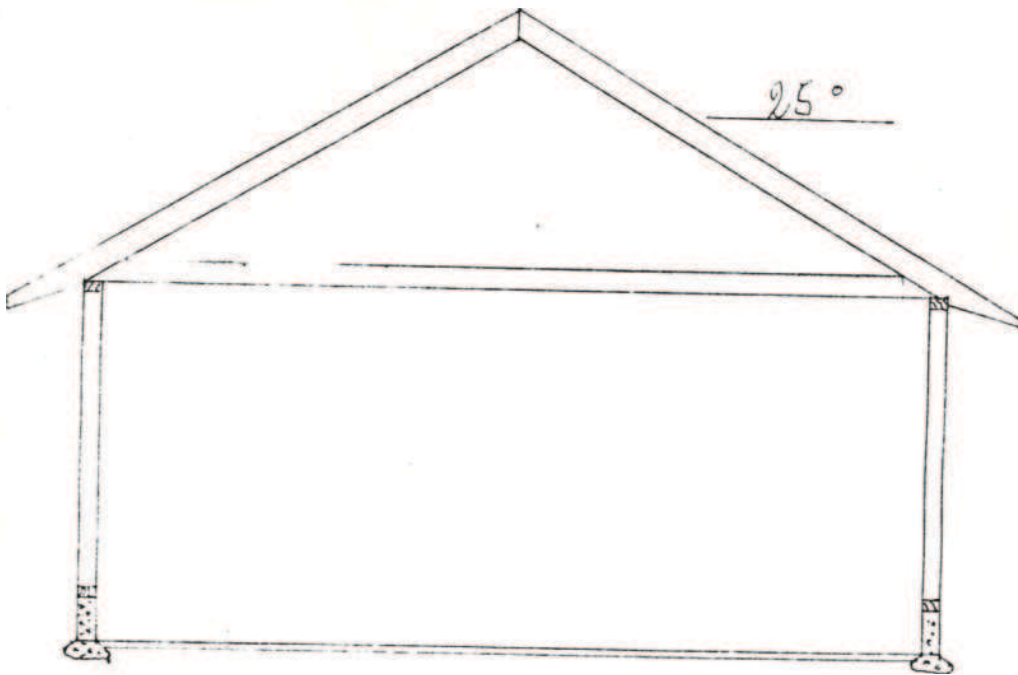


7,5 m

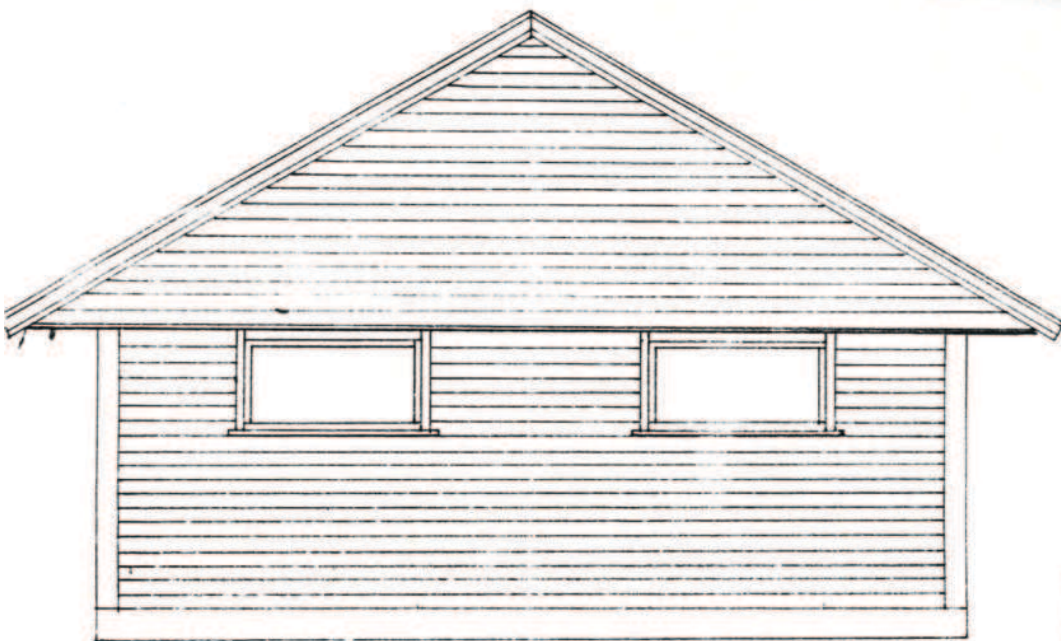


6 m.

Snitt.



Mot Øst og Vest.



Godkjent på visse vilkår av
Byggesaksjona i Ormsås
iflg. delegert myndighet

8/4 -19 83 Ekt. nr. 60/83

Lager bygg. 45 m².
på Tånevik i Søgne. G.nr 42 B.nr 44
for Yngve Olsen, adr. Eid 4500, Mandal.

0 50

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



SØGNE KOMMUNE

Byggesak

Knut Olsen

Olstø 9
4516 MANDAL

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE
www.sogne.kommune.no
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 01/02839-5 Lnr: 12467/03 Ark: 42/2 AKB

19.11.03

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Byggested:	Olstø 9	Gnr/Bnr:	42/44
Tiltakshaver:	Jan Værp	Adresse:	Olstø 9, 4516 Mandal
Søker:	Ark.kontoret Dahl, Heie, Svindland as	Adresse:	Elvegata 18, 4614 Kristiansand
Tiltakets art:	Generasjonstilbygg til bolig	Bruksareal:	+ 139 m ²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsetingstillatelse med senere tillegg. For endringer av størrelse på renovasjonsdunker: ta kontakt med ingeniørvesenet på tlf 38055555.

Med hilsen


Anne Karen Birkeland
byggesaksleder

Kopi:
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Ligningskontoret



Søgne kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Byggesak

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

www.sogne.kommune.no

Løpenr: 5582/02/AKB Arkivsak: 01/02839-3
Arkiv nr: 42/2 Saksbehandler: Anne Karen Birkeland/Tlf.nr: 38 05 56
17

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene

Behandlet av:	Dato:	Saksnr:
Plan- og utviklingssjefen	06.05.02	138/02
Planutvalget		

Byggested:	Olstø 9	Gnr/Bnr:	42/2
Tiltakshaver:	Jan Værp	Adresse:	Olstø 9, 4516 Mandal
Søker:	Ark. Kontoret Dahl, Heie, Svindland as	Adresse:	Elvegata 18, 4614 Kristiansand
Tiltakets art:	Generasjonstilbygg til bolig		

Vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse av 29. april 2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse tillates nå igangsatt.
Igangsettingstillatelsen gjelder alle arbeider inkl egenkontroll.
Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner.
Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen, vedr. avløp vises til rammetillatelsens pkt. 1, må innsendes.

Vennlig hilsen


Anne Karen Birkeland
byggesaksleder

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 29.4.2002.

Søknaden:

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.4.2002 tillates nå igangsatt i samsvar med vilkår i rammetillatelse og denne tillatelsen.

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner (Bm. Knut Olsen) skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen, se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner for utførelsen

Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.

Sendt med vedlegg til:

Ansvarlig søker

Kopi av vedtaket til:

Tiltakshaver



Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 11825/01/AKB Arkivsak: 01/02839-1
Arkiv nr: 42/2 Saksbehandler: Anne Karen Birkeland/Tlf.nr: 38 05 56 17

Rammetillatelse for generasjonstilbygg til bolig gnr. 42 bnr. 44 - Olstø 9

Til behandling i:	Møtedato:	Saknr:	Sign:
Plan- og utviklingssjefen	03.12.01	331/01	
Planutvalget (referat)	12.12.01		

Søker: Arkitektkontoret Dahl, Heie, Svindland A/S, Elvegata 18, 4614 Kristiansand
Tiltakshaver: Jan Værp, Olstø 9, 4516 Mandal

Saksutredning:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygget skal ha funksjon som generasjonsleilighet og har et bebygd areal på 93 m². Eksisterende bygning har et bebygd areal på 113 m². Bygget har et bruksareal på 167 m² og får et totalt bruksareal på 306m² etter utvidelsen. Det er opplyst at leiligheten skal nyttes av søkers far og at utslippet fra boligen ikke vil øke vesentlig.

Regulering:

Boligen ligger i område som er regulert og er vist i kommuneplanens arealdel som eksisterende byggeområde for boliger. Eiendommen har privat vannforsyning og fører avløpet til tett tank, ifølge søker.

Nabovarsel:

Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader til utvidelsen.

Ansvar og kontroll:

Arkitektfirmaet Dahl, Heie Svindland A/S gis godkjennes i følgende funksjoner:

SØK 040.1 PRO 110.1 KPR 110.1
Kontrollerklæring for prosjekteringen må innsendes.
Foretaket har lokal godkjenning.

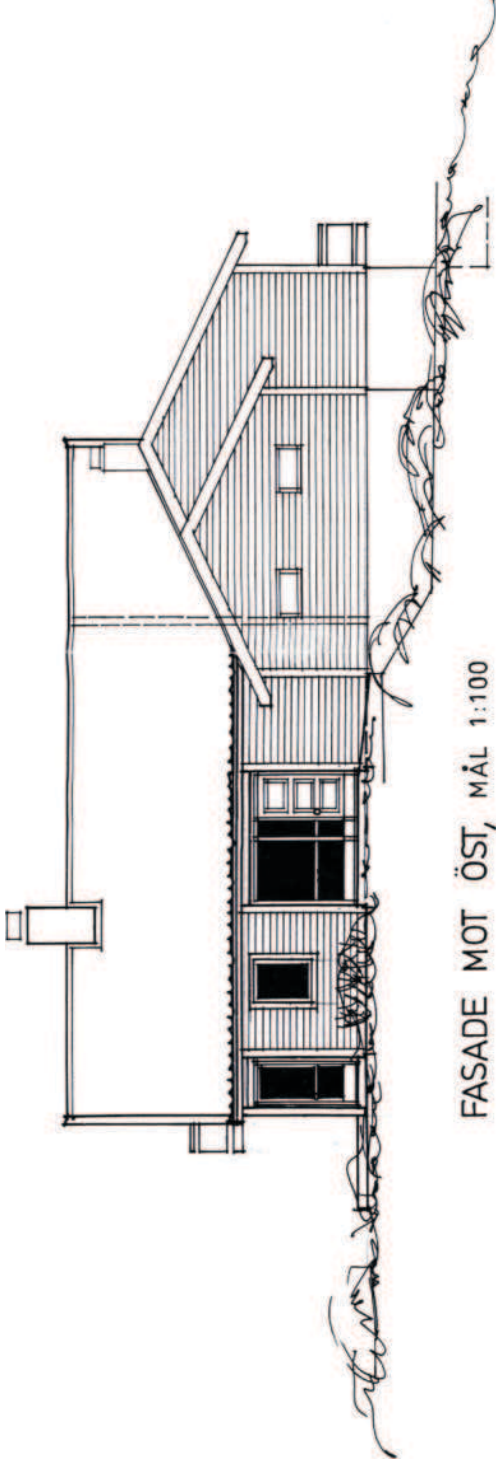
Vurderinger/merknader:

Det er opplyst at boligen har avløp til tett tank forsortvannet. Avløpet fra nytt tilbygg må også håndteres på samme måte. Det gjøres oppmerksom på at dersom boligen for fremtiden skal nyttes som separat bolig, vil dette medføre søknadsplikt/tillatelse og det kan da bli snakk om dimensjonering av avløpet for 2 boligenheter. Når det gjelder avtaler vedr. tilkøpling og anlegg m.v. er dette privatrettslige forhold som tiltakshaver selv må ordne.

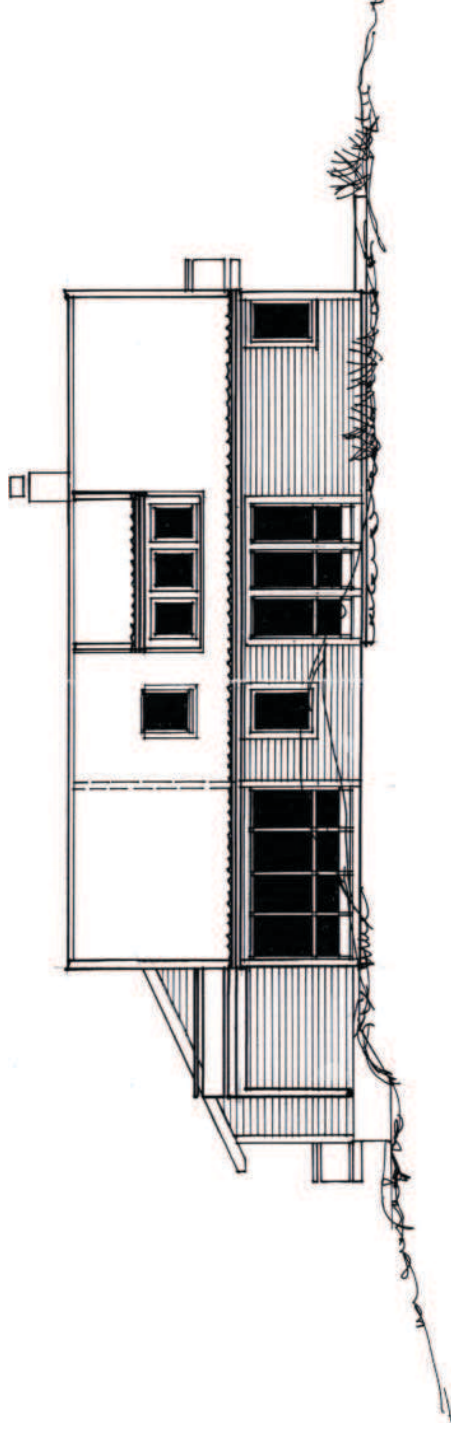
Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 95a gis tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig som generasjonsbolig som omsøkt på følgende vilkår:

1. Det må dokumenteres / redegjøres for at utslippsanlegget har nødvendig kapasitet, evt. endringer/nyanlegg er søknadspliktige.
2. Behandlingsgebyr p.t. kr. 2972,- må innbetales Søgne kommune. Regning sendes separat.
3. Kontrollerklæring for prosjekteringen må innsendes.



FASADE MOT ÖST, MÅL 1:100

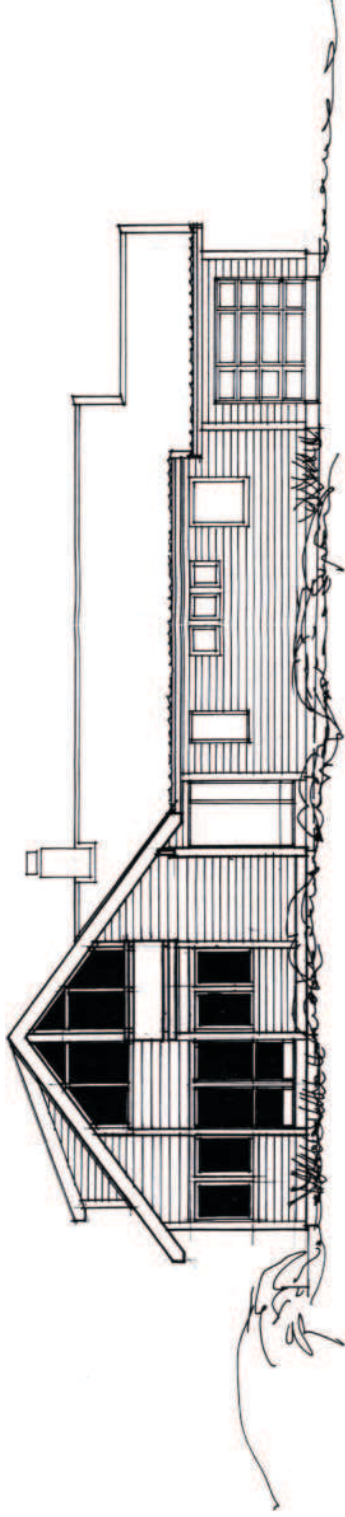


FASADE MOT VEST, MÅL 1:100

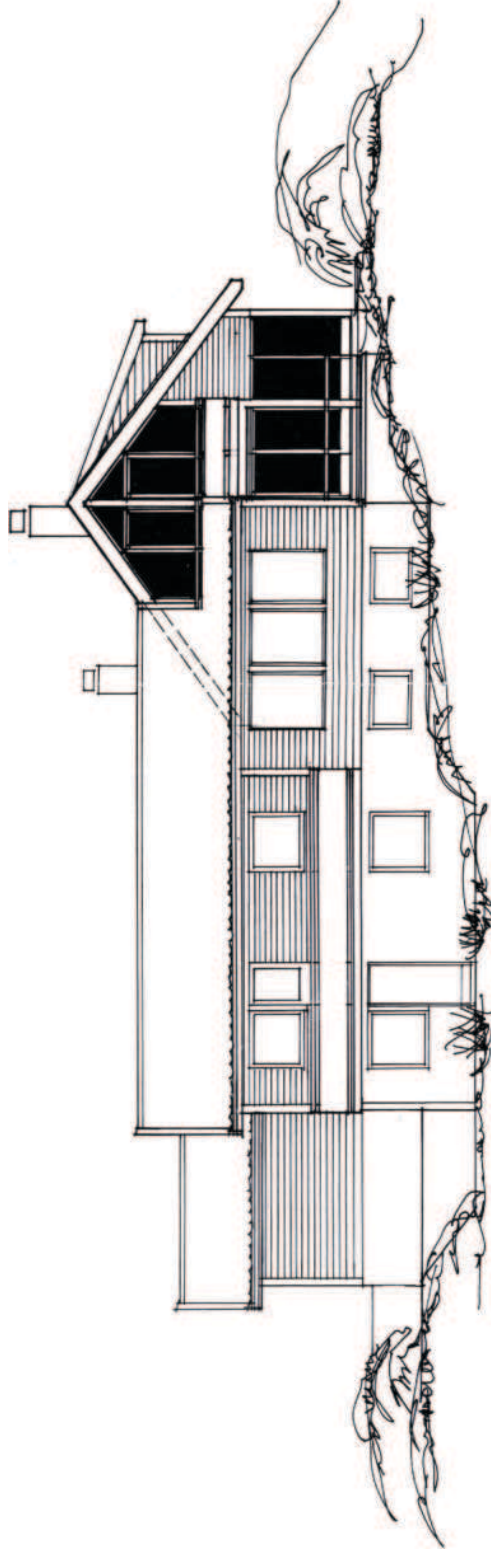
FAMILIEN VÆRP: "FURULUNDEN", OLSTÖ 9
GENERASJONSBOLIG; FASADER, MÅL 1:100

Behandlet
Søgne kommune
Plan- og utviklingsavd.
Byggesak
dato 3/12.01 sak 333/01

13.01.01. AM
ARK. ARVID SINDLAUD



FASADE MOT SÖR,



FASADE MOT NORD, MÅL 1:100

FAMILIEN VÆRP: "FURULUNDEN", OLSTÖ 9
GENERASJONSBOLIG; FÁSADER, MÅL 1:100

Behandlet
Søgne kommune
Plan- og utviklingsavd.
Byggesak
dato 21.01.01 skt. 2/101

13.01.01. AMO
ARK. ARVID SUNDLAND

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FURULUNDEN
Etableringsdato: 01.06.1978
Skylid: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Avtale om stedbunden rettighet

Dato	Referanse	Matrikkelenheter	Tinglyst
21.09.2022	2020029864	4204 - 442/2, 4204 - 442/6, 4204 - 442/42, 4204 - 442/43, 4204 - 442/44, 4204 - 442/45, 4204 - 442/49, 4204 - 442/50 og 4204 - 442/94	2022/218020-1/200

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 442 / 44 1 521,9 m2

Matrikkelenheten har andel (1 / 6) i realsameie: 442 / 55 569,7 m2

Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		161170	VÆRP THORBØRN	BRÅVANN PLATÅ 10	4624 KRISTIANSAND S	1 521,9 m2	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6434719	420701		1 521,9 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4204 - 442/44		
		Omnummerert fra:	1018 - 42/44		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data	
Kartforretning	07.02.2003				VHE	
Kartforretning	J 174/01	Mottaker	Matrikkelenhet 1018 - 42/44		Arealendring 1 523,1	
Sammenlåing av matrikkelenheter	30.01.2003				VHE	
Sammenlåing	J 174/01	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1018 - 42/75 1018 - 42/44		Arealendring -542 542	
Skylddeling	01.06.1978				OAA	
Skylddeling	33/78	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1018 - 42/2 1018 - 42/44		Arealendring -981 981	
Adresser						
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Olstø	Adressekode Kildekode 41970	Adressenr Koord.syst. 9	Øst Nord	Kretser Øst	Atkomstpunkt Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 6434720		420703	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	2112 Stypstad-Ålo-Tånevik 15 Søgne 05011001 Søgne 4516 MANDAL

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 3 623 564

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6434720 Øst: 420703

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 2 Datoer
Bruksareal bolig: 346 Ant. etasjer: 3 Rammetillatelse: 27.11.1980
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Privat innlagt Igangsettingstillatelse: 03.07.1981
Bruksareal totalt: 346 Avløp: Privat kloakk Tatt i bruk: 10.12.1981
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 22
Alternativt areal 2: 0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	54	0	54	0	0	0	0	0
H01	2	191	0	191	0	0	0	22	0
U01	0	101	0	101	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
41970 Olstø 9	H0101	Bolig	171	6	Kjøkken	2	2	442/44
41970 Olstø 9	H0102	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	442/44

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn

Tiltakshaver OLSEN KNUUT EID

Bygningsnr: 3 623 564

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6434720 Øst: 420703

Bygningsendringskode: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Biobrensel

Elektrisk

Annen oppvarming

Etasjer

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
Bruksareal bolig: 139 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 03.12.2001
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Privat innlagt Igangsettingstillatelse: 06.05.2002
Bruksareal totalt: 139 Avløp: Privat kloakk Tatt i bruk: 19.11.2003
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	54	0	54	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
41970 Olstø 9	H0102	Bolig	139	4	Kjøkken	1	1	442/44

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VÆRP JAN		Olstø 9 4516 MANDAL

Bygningsnr: 24 501 175

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6434724 Øst: 420718

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

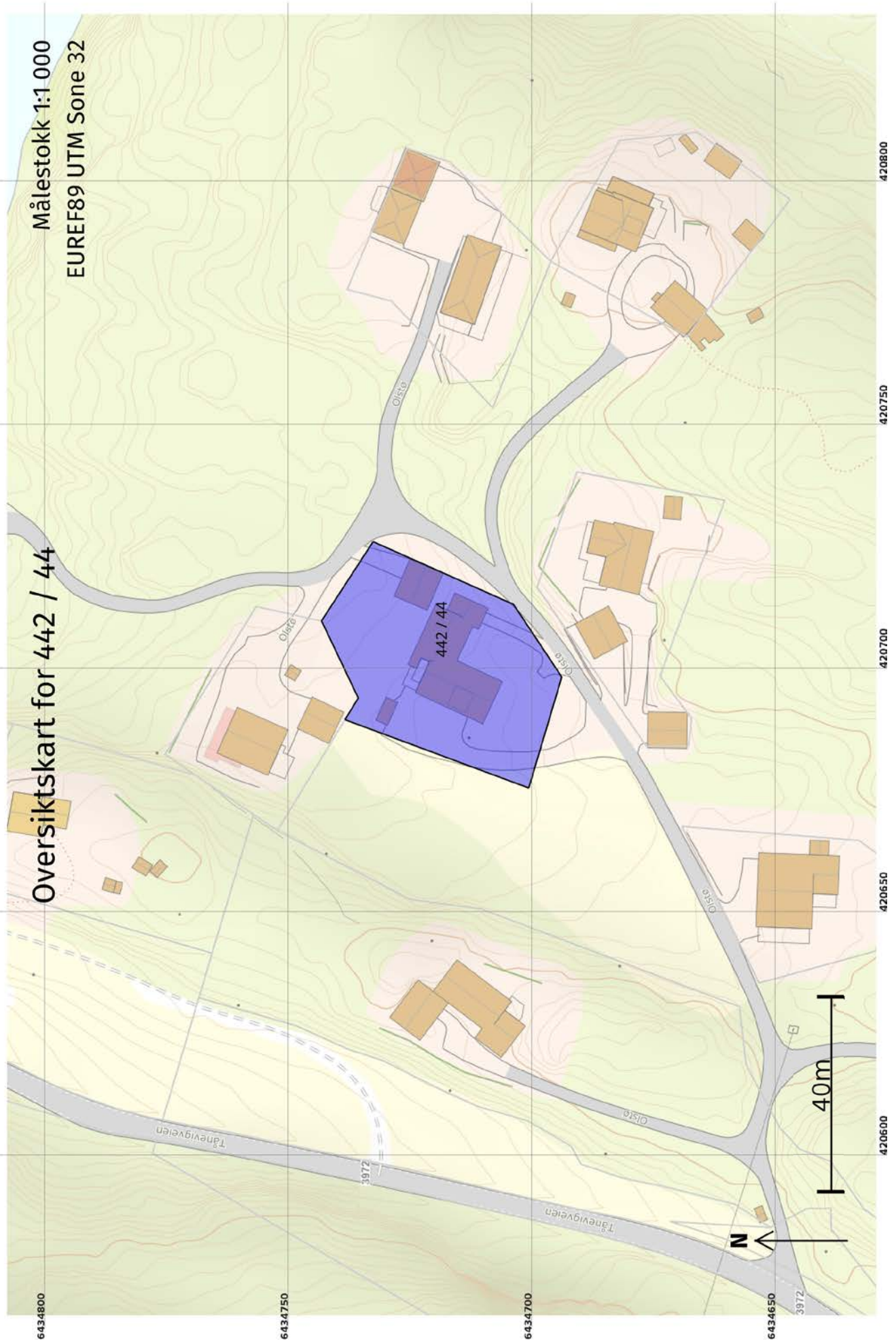
Bebyggd areal:	Ant. boliger:	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Rammetillatelse: 08.04.1983
Bruksareal annet:	42	Igangsettingstillatelse: 08.05.1983
Bruksareal totalt:	42	Tatt i bruk: 08.04.1984
Bruttoareal bolig:	0	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0	
Alternativt areal:	0	
Alternativt areal 2:	0	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	442/44





KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 442 Bnr.: 55 Fnr.: Snr.:
Adresse:
Areal i m²: 569
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

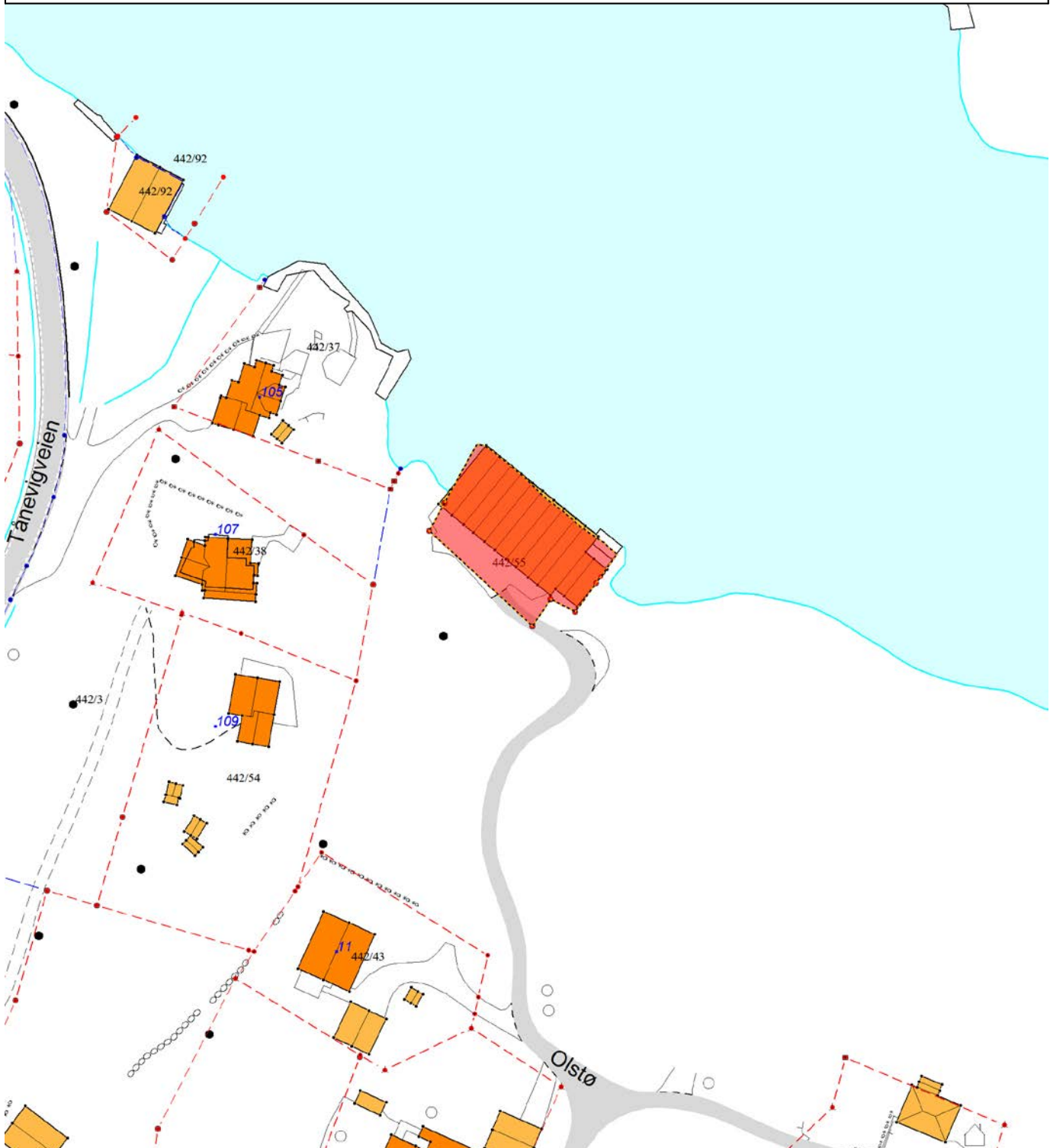
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 30.05.2023

Sign.: Suzana Rijic



(Kommune)

Søgne

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Knut Olsen Eid, 4500 Mandø

Byggherre (navn, adresse)

Knut Olsen	Eid, Mandal
Tor H. Olsen	■
Erik Stoveland	■
Thomas Tånevik	■
Jens Konne LØNNE	■
Jan Varp	■

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eid	42	55		

Deres søknad	Dato 11.10.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Fellesbåthus		
Behandling/vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 3.12.86	Saksnr. 209/86
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - 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 skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2 		
Vilkår	<p style="text-align: right;">Klageadgang - se baksiden</p>		

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr **511**
Dato **21/12 86**

UNDERSKRIFT

Søgne Kommune

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Søgne	21.12.87	L. Tollevik teknisk etat Bygn. sjef

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn Knut Olsen	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

nr	511
nr	
Dato	19.12.86

sak 209/86 D

Saksbehandler: O. Hallandvik

FELLESBÅTHUS PÅ GNR. 42, BNR. 55 - EID.

Byggherre: Knut Olsen, , Eid, 4500 MANDAL.
Tor H. Olsen , " "
Erik Stoveland, " "
Thomas Tånevik, " "
Jens ~~Lønne~~ LØNNE " "
Jan Varp , " "

Anmelder: Knut Olsen, Eid, 4500 MANDAL.

Byggemelding dat. 11.10.86.
Tegning udat.
Situasjonsplan udat.
Nabovarsel dat. 17.10.86.
Søknad om ansvarsrett dat. 11.10.86.

Det søkes om tillatelse til å føre opp et fellesbåthus med en grunnflate på 360 m².
Båthuset skal føres opp av treverk i 1½ etasjer og består av 6 enheter. Hver enhet består av båthus i første etasje og loft.
Området er uregulert.
Bygningsrådet har tidligere i sak 6/85 B gitt tillatelse til fradeling av tomt til fellesbåthusanlegg på dette sted.
Avstanden til nabogrensa er ikke oppgitt men ifølge situasjonsplanen blir den tilnærmet 0, hvilket medfører at eiere av den omkringliggende eiendom må avgi skriftlig erklæring som tillater dette.
Ved telefon til anmelder får en opplyst at den ytterste 1/6 parten av bygget skal forskyves utmot fjorden en god del, slik at den blir plassert på en "odde".

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av fellesbåthus som omsøkt på følgende vilkår:

1. Byggets plassering skal godkjennes på stedet av bygningskontrollen. Ingen del av bygget må komme over eiendomsgrensa.
2. Behandlings og kontrollgebyr p.t. kr 3.590,- må innbetales til Søgne kommune i samsvar med gjeldende forskrifter. Regning sendes separat.
3. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.
4. Eier av gnr. 42, bnr. 2 må skriftlig gi tillatelse til at bygget kan oppføres inntil eiendomsgrensa mot hans eiendom.

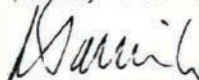
Knut Olsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Knut Olsen godkjennes som ansvarshavende for bygge-
arbeidet.
Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse
foreligger.
Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår
for godkjennelse, pkt. 1 og 4 være oppfylt."

Sendes: Byggherrene

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 3. desember 1986


L. Tollevik
bygningssjef


O. Aaserød
avd. leder

Kopi: bygningsrådet

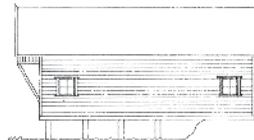
PS! Vennligst ikke betal før regning er mottatt,
og benytt da den tilhørende blankett.



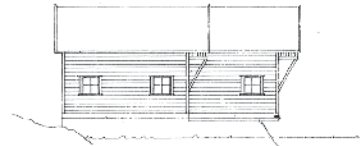
Sya



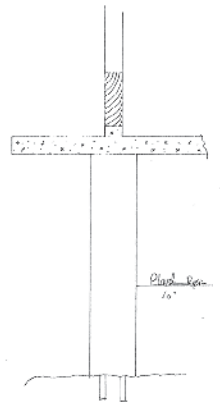
Kuda



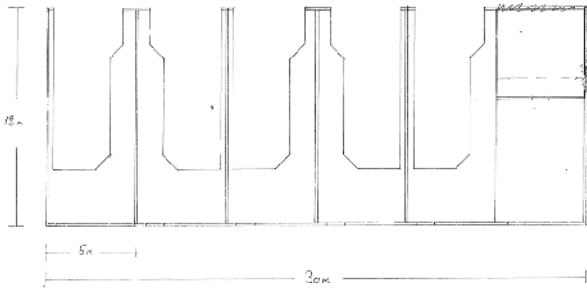
Vest



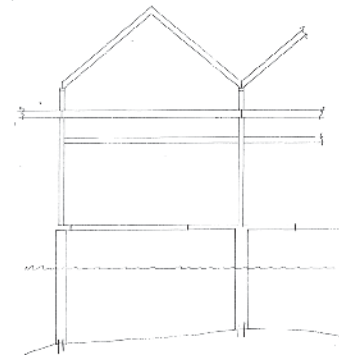
Sut



Plaf. 10''



Sect



Detail of roof structure showing truss system and beam connections.

No.	Uraian	Volume	Material

A. 10/2002, 12.10.2002, 13.10.2002



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Olstø 9

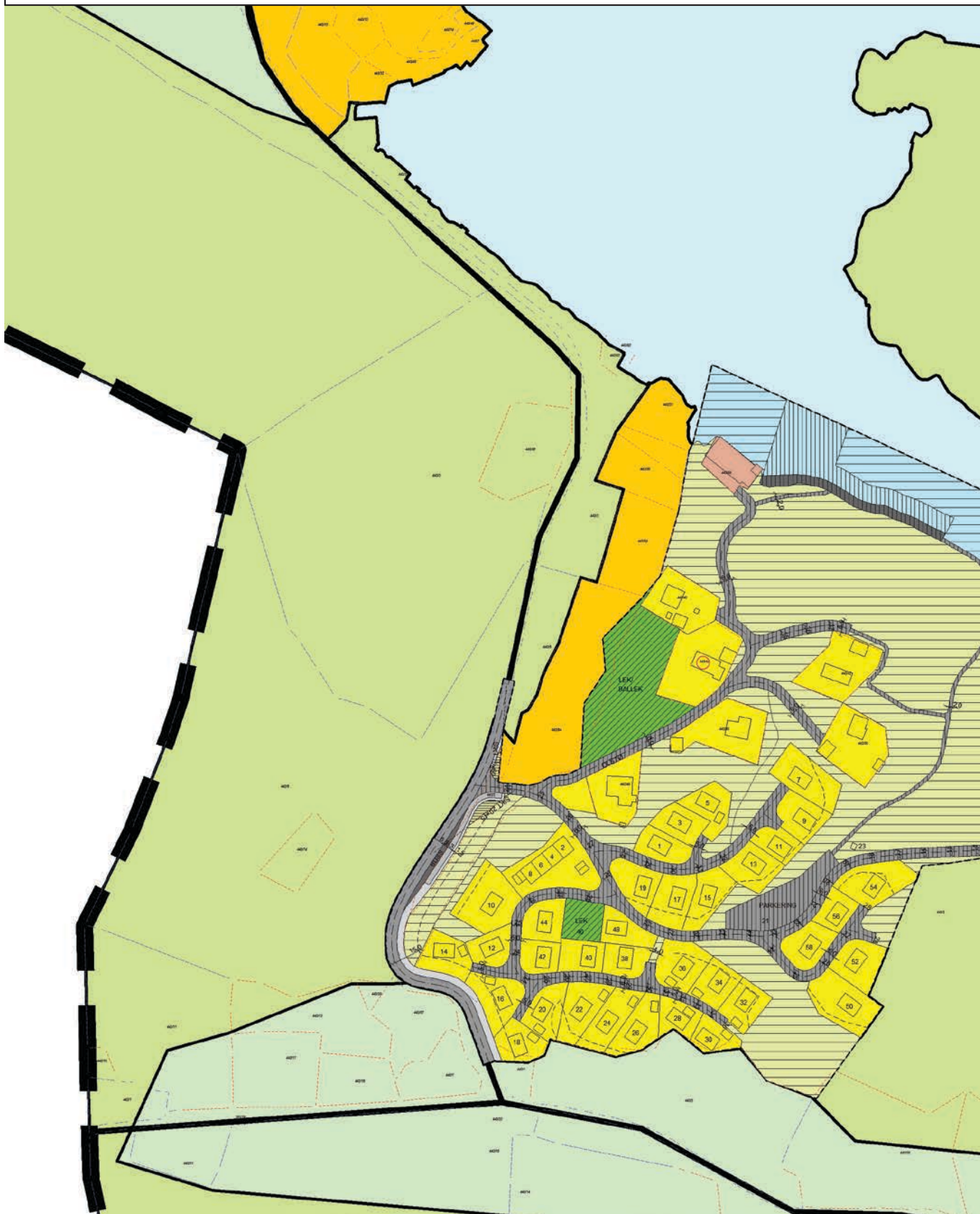
Dato: 10.07.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV TÅNEVIK REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Formål med planen (§ 1):

- Formålet med planen
- Rekkefølgebestemmelser

Byggeområder (§ 2):

- boligformål

Offentlige trafikkområder (§ 3):

- kjørevei
- bussholdeplass

Spesialområder (§ 4)

- privat vei/parkering
- friluftsområde i sjø (badeplass)
- privat småbåtanlegg (på land)
- privat småbåtanlegg (i sjø)
- brønn

- pumpehus

- frisiktsone

Fellesområder (§ 5)

- felles grøntanlegg (for lek)

§ 1 FORMÅL

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny boligbygging i området. Videre ivareta landskapet på beste måte og legge til rette for fastboende som allerede er etablert her og for nye tilflyttere og samtidig ta vare på strandsona til felles beste for allmennheten og fastboende.

§1.2 Rekkefølgebestemmelser:

Det tillates ikke nye boenheter før det er opparbeidet ny avkjørsel og bussholdeplass. Den Søndre avkjørsel skal stenges. Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente planer for avkloakkering og tilstrekkelig vannforsyning.

For hvert nytt tiltak skal det utarbeides søknad eller melding der situasjonsplanen skal vise:

- Eksisterende høyde og ny planeringshøyde for terreng.
- Bygningenes plassering med cotehøyder på gjennomsnittlig planert terreng og høyde HO1 Innvendig gulv.

Minimum 50% av nye boenheter, over 60m², skal ha universell utforming.

Det skal være en felles nærlekeplass utstyrt etter kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Lekeplass skal være opparbeidet før innflyttingstillatelse kan gis.

Før busslomme og kryss opparbeides skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens Vegvesen.

§2 BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 Boliger

Bestemmelsene gjelder for både eksisterende og nye bygg innenfor områdene.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form.

Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på

byggevolum, takvinkel/form, uteareal, farger, materialbruk. For bygninger i samme gruppe (min. 3 stk) kan det bygges med saltaksform eller pulttak. Tomteutnyttelsen skal være maksimalt BYA 40%.

Områder med saltak (30-40 grader):

I områdene kan det oppføres bolighus med maksimal mønehøyde 8 meter og max gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Garasje kan ha en mønehøyde på max 5,0 meter og en gesimshøyde på maksimalt 3,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Områder med pulttak (10-20 grader):

I områdene kan det oppføres bolighus med maksimal gesimshøyde 7 meter. Garasjer kan ha En gesimshøyde på 4,5 m.

Høyder følger av vedlagte tabell. Høyder nye bygg.

Garasjer/parkering:

Garasjer kan oppføres med maksimal bebygd areal på 50 m². Garasjer skal være tilpasset Hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Garasjer skal plasseres minimum 5,0 m fra porten til tomtegrensa mot vei når innkjøring skjer vinkelrett på veien. Når innkjøring skjer parallelt med veien skal garasjer plasseres med veggliiv minimum 2,0 m fra tomtegrensa mot veien. Ved innsendelse av søknad om nye boenheter skal det på situasjonsplanen vises biloppstillings-plasser iht. Søgne kommunes parkeringsvedtekter. Plassene skal være opparbeidet før nye boenheter kan tas i bruk. Garasje godtas som en biloppstillingsplass.

§ 2.2 Båthus/sjøbod

I området er oppført eksisterende båthus. Det åpnes ikke opp for nye bygg. Loftsetg. på Sjøbu/båthus på gb 42/52 kan benyttes til fritidsformål.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørevei

Avkjørselen fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

§ 3.2 Bussholdeplass

Det skal opparbeides bussholdeplass som vist i planen.

§ 3.3 Gangvei

Det skal opparbeides gangvei fram til felles badeplass og bryggeanlegg. Den skal så langt mulig etableres med naturlig terrengtilpasning. Gangvei fra bussholdeplass og fram til internvei i området skal opparbeides samtidig med busslomme.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

§ 4.1 Privat veg / parkering

Private veier kan anlegges og vedlikeholdes med plassering som vist på planen. Det skal opparbeides min. 1 parkeringsplass for hver 3. båt plass. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med båt plassene. I tillegg skal det opparbeides 8 parkeringsplasser for allmennhetens bruk.

§ 4.2 Friluftsområde på land

Området skal skjøttes på vanlig måte og skal ikke bebygges ut fra landskapshensyn. Ved

Badeplass kan det planeres og tilsås gress for å unngå gjengroing. Skogshogst tillates. Det kan legges ledninger for vann og avløp, samt renseanlegg under bakken. Nødvendig hogst /rydding for badeplassen tillates. I øvrige områder tillates plukkhogst.

§ 4.3 Friluftsområde i sjø (badeplass)

Området kan tilrettelegges for formålet. Opparbeidelse av badeplass skal utføres samtidig Med opparbeidelse av småbåthavn.

§ 4.4 Privat småbåtanlegg (på land)

På stedet kan etableres brygge for småbåter. Anlegget skal festes til fjell og det skal ikke Gjøres inngrep i sjøbunn utover adkomst i begge ender og eventuelle peler. Båtplasser skal tinglyses til boligeiendommer innen planområdet. Det kan etableres maksimalt 45 båtplasser.

§ 4.5 Privat småbåtanlegg (i sjø)

I østre området kan legges ut utriggere og fortøyningsbommer. I vestre område flytebrygger.

§ 4.6 Brønn

I området er det plassert innretninger for felles borebrønn.

§ 4.7 Pumpehus/ renseanlegg

I området kan etableres pumpehus og renseanlegg. Tekniske planer skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

§ 4.8 Frisiktsone

I frisiktsone er det ikke tillatt med gjerde, innretninger eller vegetasjon som hindrer frisikten 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 5 FELLESONRÅDER

§ 5.1 Felles grøntanlegg

Ved framføring av ny vei skal veiskjæringer og fyllinger behandles på tiltalende måte. Regulerte felles avkjørsler er felles for eiendommer som naturlig benytter de enkelte avkjørsler.

Områdene kan tilrettelegges for lek og opphold for barn og unge. Områdene er felles Innenfor planområdet.

Beh:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

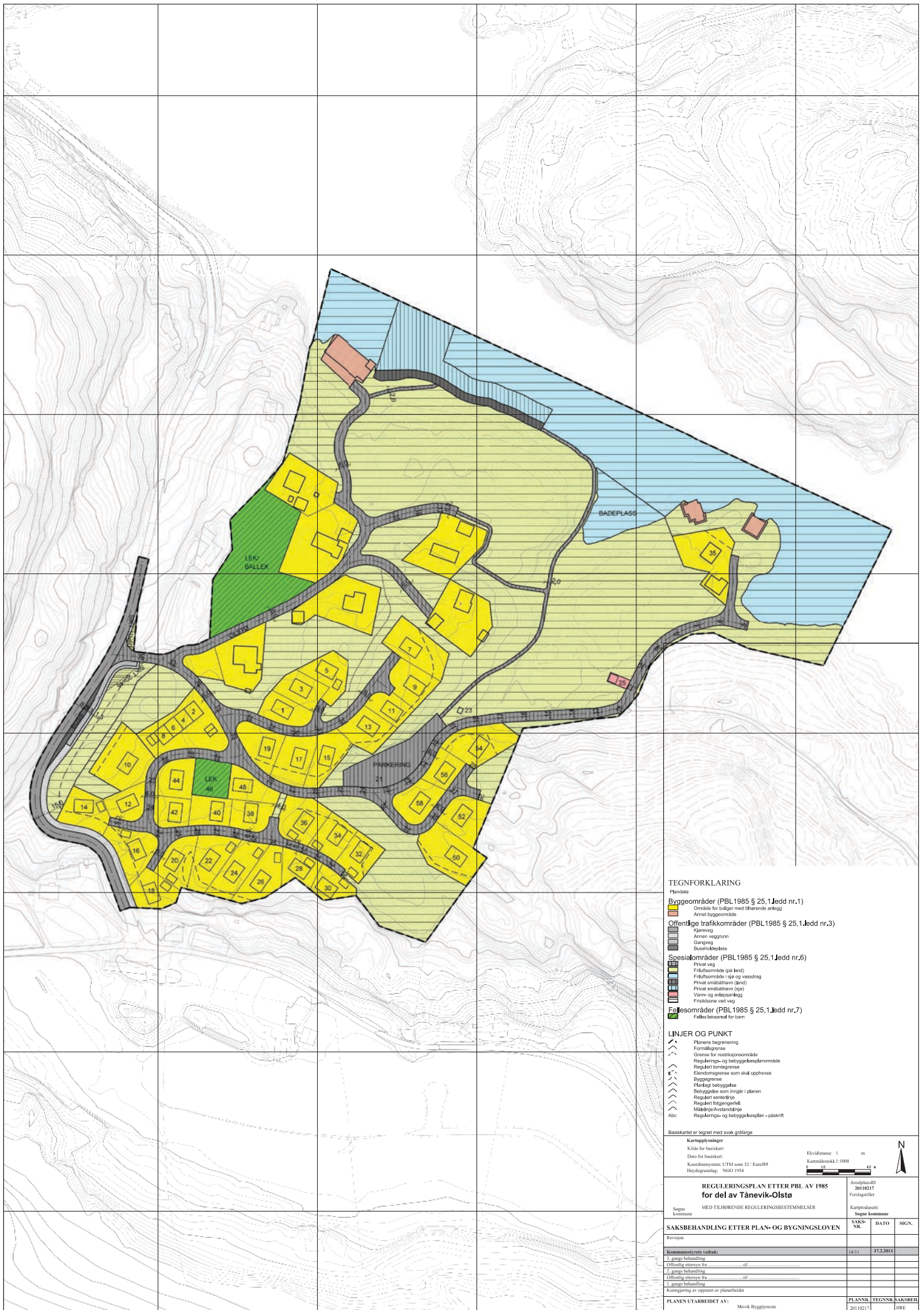
Vedtatt: Søgne kommunestyre den

Solveig Kjelland Larsen

Ordfører

HØYDER BEBYGGELSE TÅNEVIK

Felt, tomt nr.	Høyder H01 gulv	Topp møne	Annet	U.U.
B01				
1, 3,5	31	38		
7, 9	30	37	U etg	
11	31	38	U etg	
13, 15, 17	32	39		uu, uu, uu
19	31,5	38,5		
B02				
2,4,6,8	29	36		uu,uu,uu, uu
16, 18	24	31	U. etg.	
20	25	32		
22	27	34		uu
24	29	36		uu
26	31	38		uu
28	33	40	U etg.	
30	35	41	U etg.	
32	38	45		
34	36	43		
36	34	41		
38	29	36		uu
40	27	34		uu
42	28	35		uu
44	29	36		uu
48	30,5	37,5		uu
B05				
10	19	26		uu
12	18	25		uu
14	17	24		uu
B06				
50, 52	28	35	U.etg.	
54, 56, 58	25	32	u. etg.	
38 boliger				23 stk



TEGNFORKLARING

- Planstadi**
- Byggeområder (PBL 1985 § 25.1 Jedd nr.1)
 - Område for bolig med tilhørende anlegg
 - Annet byggeområde
 - Offentlige trafikkområder (PBL 1985 § 25.1 Jedd nr.3)
 - Kjøreveg
 - Afrenn, vegggrunn
 - Gangveg
 - Bussstøttestrasse
 - Spesialområder (PBL 1985 § 25.1 Jedd nr.6)
 - Privat veg
 - Fritidsområde (på bond)
 - Fritidsområde i sjø og vassdrag
 - Privat småbåthavn (bond)
 - Privat småbåthavn (opp)
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Fritidsområde ved vann
 - Fellesområder (PBL 1985 § 25.1 Jedd nr.7)
 - Felles lekeplass for barn
- LINJER OG PUNKT**
- Kartnettlinjer
 - Planens begrenning
 - Farmfellingens
 - Grense for restriksjonsområde
 - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Regulert tomtegrense
 - Eiendomsavgrensning som skal oppheves
 - Byggeområde
 - Planlagt bebyggelse
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Regulert sønnetillegg
 - Regulert følgerenferle
 - Målelinje/avstandslinje
 - Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
 - Abc

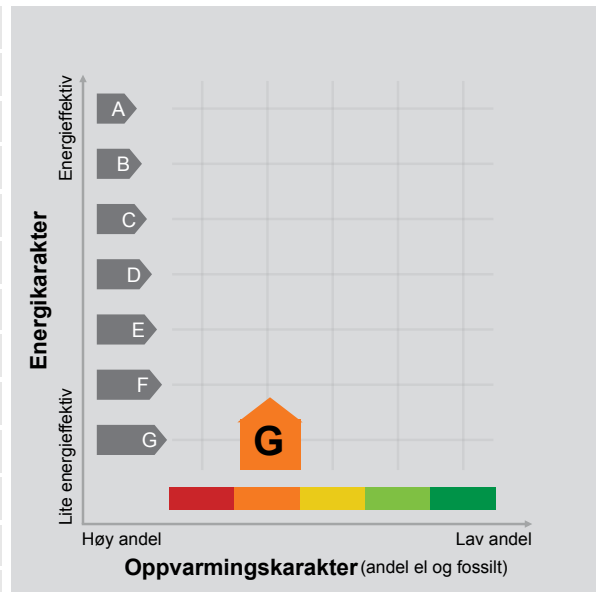
Basiskartet er tegnet med svak golfarge

Kilde for basiskart:	Elvidstane 1 m	
Dato for basiskart:	Kartmålestokk 1:1000	
Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89	0 10 20 40 m	
Høydegrunnlag: NED 1954		

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985 for del av Tånevik-Olstø		Arbeidsblad 20110217
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER		Kartprodusent: Søgne kommune
Søgne kommune		Søgne kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Saks- nr.	DATO
Revisjon		SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	14/1	17.3.2011
1. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra	all	
2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra	all	
3. gangs behandling		
Konklusjon av utvalg av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	Movik Byggesjette	PLANSK. TEGNKR.SAKSBEH. 20110217
		HBE

ENERGIATTEST

Adresse	Olstø 9
Postnummer	4516
Sted	MANDAL
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	442
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3623564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	30cb496a-60b3-4097-ba1c-ed3018539674
Dato	16.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

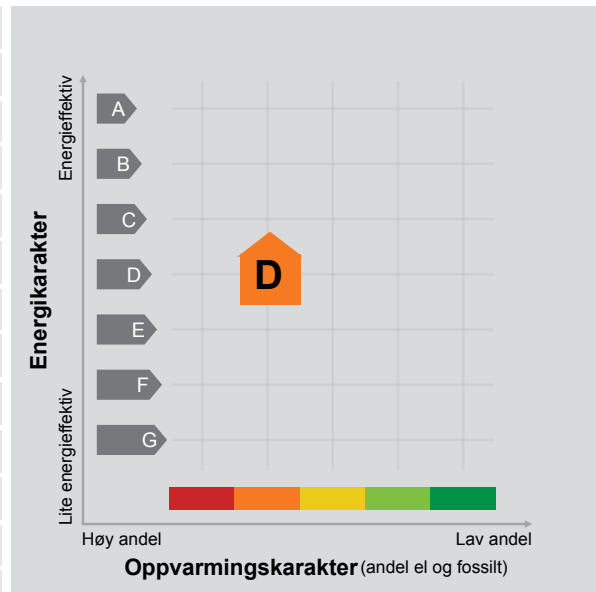
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

ENERGIATTEST

Adresse	Olstø 9
Postnummer	4516
Sted	MANDAL
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	442
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3623564
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	4d649dd7-7c16-48b8-8b7a-354d3fe60280
Dato	16.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olstø 9
Postnummer: 4516
Sted: MANDAL
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0102
Dato: 16.07.2024 10:09:43
Energimerkenummer: 4d649dd7-7c16-48b8-8b7a-354d3fe60280

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 442
Bruksnummer: 44
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 3623564

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 04 79
Mob.: 948 59 697
andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 02 65
Mob.: 902 80 438
morten.haugeland@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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 help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Olstø 9, 4640 SØGNE

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22