



DOKUMENT- VEDLEGG

Leidingsveien 19, 4460 Moi



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Leidingsveien 19

Nabolaget Leidingshaugen/Lundestranda - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nygård barneskole	10 min	🚶
Linje 98, 99	0.8 km	
Moi stasjon	18 min	🚶
Linje F5	1.4 km	
Moi stasjon	18 min	🚶
Buss, tog	1.4 km	
Stavanger Sola	1 t 29 min	✈️

Skoler

Nygård barneskole (1-7 kl.)	12 min	🚶
208 elever, 14 klasser	1 km	
Lund ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
120 elever, 12 klasser	0.7 km	
Dalane videregående skole	44 min	🚗
700 elever	48.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

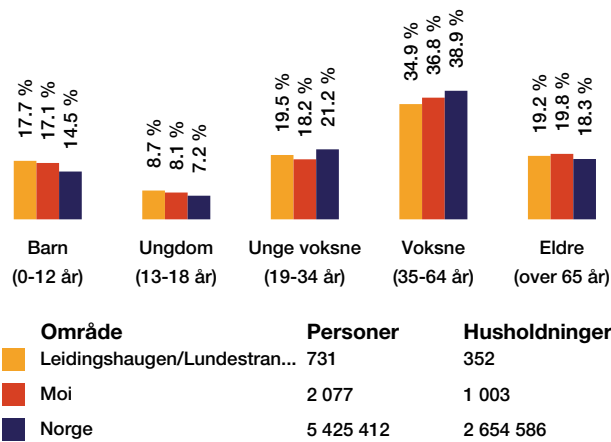
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hammeren barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
105 barn	0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Moi	4 min	🚗
PostNord	2.3 km	
Coop Extra Moi	4 min	🚗
Post i butikk, PostNord	2.1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk
Lite trafikk 91/100



Gateparkering
Lett 90/100

Sport

- 

Lundheim folkehøgskule
Fotball, friidrett

6 min 
0.5 km
- 

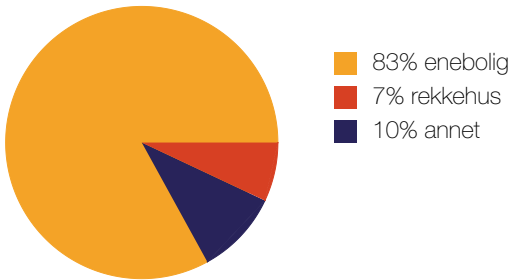
Lundbadet
Aktivitetshall, squash

6 min 
0.5 km
- 

Sisters Studio

16 min 

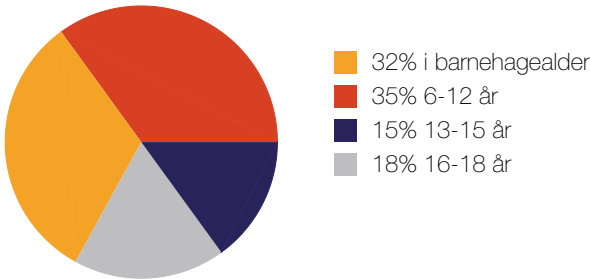
Boligmasse



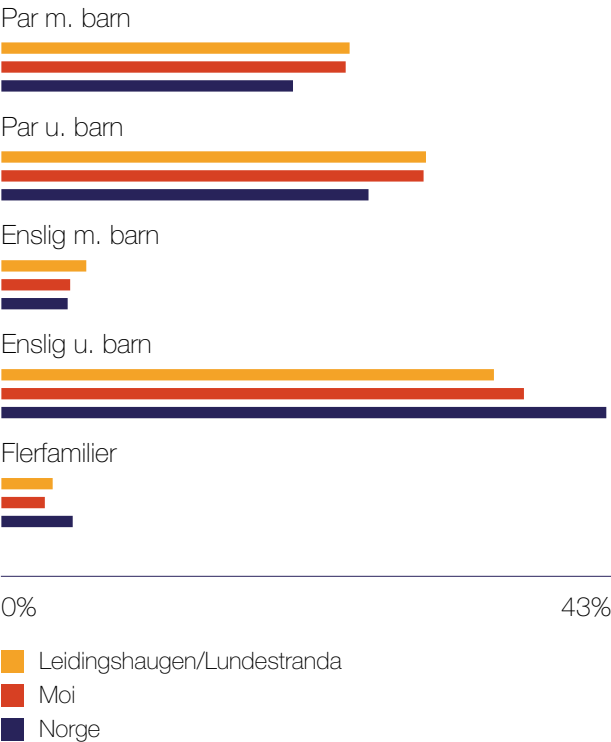
Varer/Tjenester

-  AMFI Flekkefjord 26 min 
-  Apotek 1 Moi 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

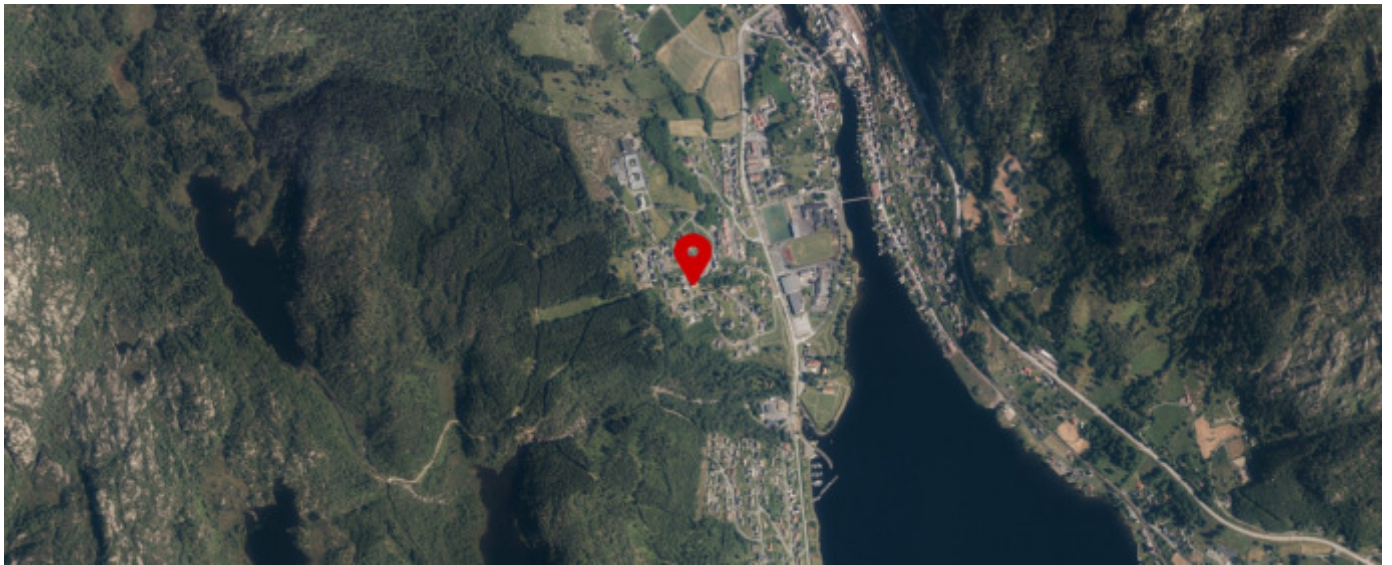


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Egenerklæring

Leidingsveien 19, 4460 Moi

25 Aug 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Leidingsveien 19

Postadresse

Leidingsveien 19

Enhetsnummer

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?

10/2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10/2011

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Koldal, Henny Sylva Honnens

Medselger

Koldal, Rolf

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler fliser

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Familie

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

Lekkasje grunnmur

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

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledning



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moi bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja

☐ Nei

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

Lekkasje grunnmur

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært

☐ Ufaglært

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

Gravet ut rundt muren lagt ny drenering og vortepapp

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Familie

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil



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

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert sikring skap pluss diverse

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Moi elektro

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

Septiktank

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vannrør vaskerom

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøytlog Sandsmark

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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 sprekk i 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

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? 9



☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 92831645

Egenerklæringsskjema

Name

Koldal, Henny Sylva Honnens

Date

2023-08-25

Name

Koldal, Rolf

Date

2023-09-08

Identification

 Koldal, Henny Sylva
Honnens

Identification

 Koldal, Rolf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Koldal, Henny Sylva Honnens	25/08-2023	BANKID
Koldal, Rolf	09:13:17	BANKID
	08/09-2023	
	12:37:17	



Informasjon om tomten

1. Adresse

Leidingsveien 19

2. Postadresse *

4460 moi

3. Bruksenhetsnummer

4. Tomtestørrelse *

545

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Henny koldal

6. E-postadresse hovedselger *

Hennykoldal@gmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

41462752

8. Medselger 1

Rolf koldal

9. E-postadresse medselger 1

Rolkolda@online.no

10. Telefonnummer medselger 1

95137638

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjananse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjananse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- ☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

  Henny Sylva Honnens Koldal 9578-5993-4-4528774 2023-09-22 11:23:15Z	  Rolf Koldal 9578-5997-4-1119575 2023-09-22 11:27:08Z
--	---

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring (tomt) Leidingsveien 19.pdf	<i>Dette dokumentet</i>
---	-------------------------



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Leidingsveien 19, 4460 MOI

📖 LUND kommune

gnr. 25, bnr. 154

Areal (BRA): Enebolig 202 m², Garasje 27 m², Garasje ved vei 18 m²



Befaringsdato: 05.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 20027-1112

Referansenummer: HC1896

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt André Rabbersvik



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig



Arnt André Rabbersvik
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takstmann-severinsen.no
458 33 146

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, undertaket er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Altaner er bygd med betongdekke og trekonstruksjon. Det er rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Annet rom med sluk

Rom i underetasjen benyttes som vaskerom. Rommet har vegger av betong og gulv av betong. Rommet har ingen form for tettesjikt. Det er plastsluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Stakeluke på avløpsanlegg er plassert i rommet.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, deler av røranlegget er av rør i rør. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegg. Det er installert varmepumpe, luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder på varmtvannstanken er ukjent. Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i sikringskap i 1. etasje. skap i 2. etasje har skrusikringer. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i pusset betong.
Forstøtningsmurer er av stablet naturstein.
Boligen er oppført i skrånende terreng.
Det er septiktank med overløp til kommunalt anlegg og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong og er av ukjent alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	72	72	0
1. etasje	68	68	0
Underetasje	62	29	33
Sum	202	169	33
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	27	0	27
Sum	27	0	27
Garasje ved vei			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

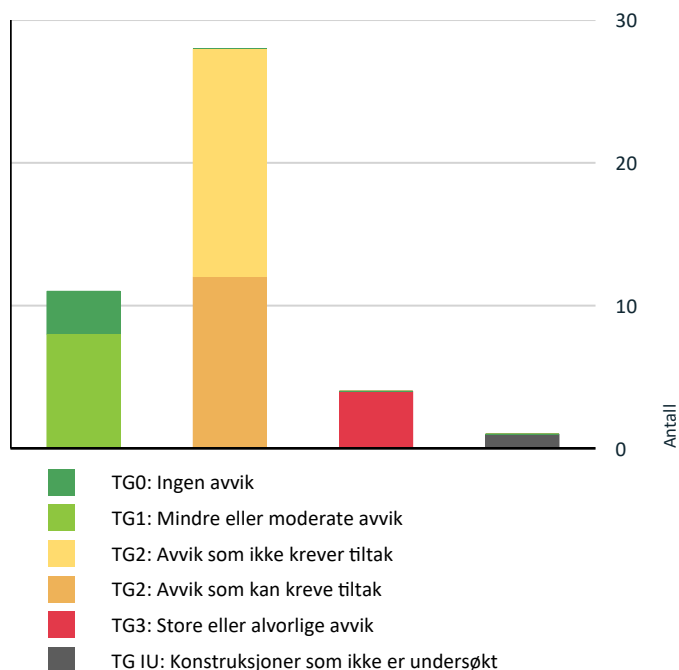
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

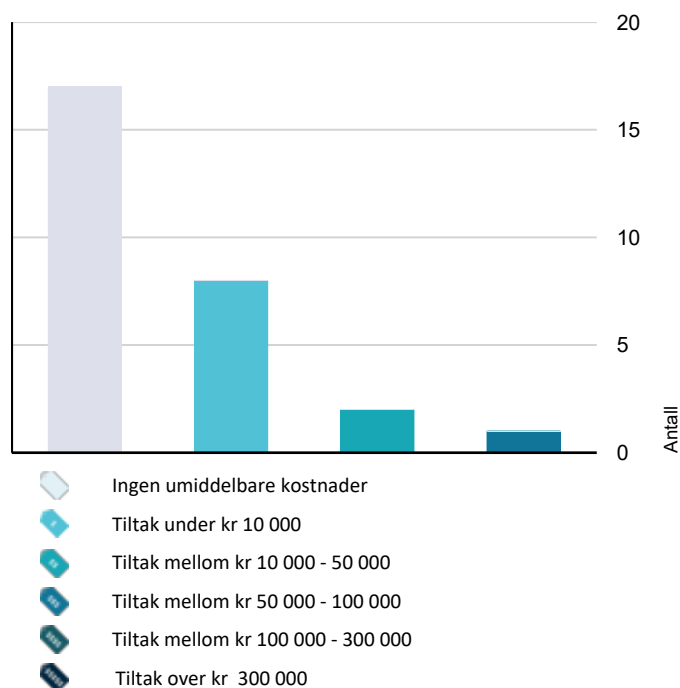
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - Gamle kjellervindu

[Gå til side](#)

Vinduene har råteskader.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Annet rom med sluk

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i sikringskap i 1. etasje. skap i 2. etasje har skrusikringer



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

1 TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er montert med utvendig omramming satt mot karmene på en ufagmessig måte. I nedre del av vinduene er vannbrettet montert mot beslagene og overgang tettet med fugemasse.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er sprekker i betongdekket til altan, det er også synlig armeringsjern.



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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann.

Vedovn i underetasjen har røykrør i samme høyde som sotluke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører tar i karmene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

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



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Mangelfull klamring av vannrør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

I deler av underetasjen er det kalk- og saltutslag på murene. Ved søk etter fukt er det også indikasjon på at fuktinnholdet i deler av murene er høyere enn i andre deler. Eier opplyser at det ikke var mulig å legge grunnmursplast på korrekt måte langs hele muren grunnet støpt trapp og en stor stein.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er lysåpning ved pipegjennomføringen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte skader på overflater er registrert, ellers normal slitasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er målt høydeavvik på ca. 14 mm. stue/gang 1. etasje.

Det er målt høydeavvik på ca. 20 mm. i 2. etasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Elastisk fuge mellom gulv og vegg er stedvis løs.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Drenering	Eier opplyser følgende: "2019 - drenering. Gravet ut rundt muren lagt ny drenering og vortepapp"
2020	Sikringsskap	Eier opplyser følgende: "2020- Renovert sikringsskap. Moi Elektro" Ps: Gjelder det ene skapet i boligen.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein, undertaket er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.



Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser at kledningen er skiftet i 2012.



Behov for vedlikehold

Tilstandsrapport



Enkelte spredte råteskader

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedlikehold av fasadene må påregnes. På bygninger med råteskadet kledning, kan råde i underliggende konstruksjon ikke utelukkes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er luftet via spalter i gesimser og ventiler i gavler.



Fuktskjolder -tørt på befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er lysåpning ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under observasjon.

Vinduer - Gamle kjellervindu

1 TG 3

Bygningen har trevinduer med koblet/enkelt glass.



Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

1 TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Utettheter under vindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er montert med utvendig omramming satt mot karmene på en ufagmessig måte. I nedre del av vinduene er vannbrettet montert mot beslagene og overgang tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utvendig belasting bør endres slik at det oppnås bedre sikring mot vanninntrengning.
Når vinduer har slike symptomer, kan fuktskade/råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes.

Dører

1 TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Altaner er bygd med betongdekke og trekonstruksjon. Det er rekkverk av tre.



Sprekk i betongdekke



Sprekk i betongdekke



Værslitt



Synlig armeringsjern i betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er sprekker i betongdekket til altan, det er også synlig armeringsjern.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Blottlagt armering kan føre til rustskader og svekkelse av bæreevnen.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.



Skade i laminat

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte skader på overflater er registrert, ellers normal slitasje.

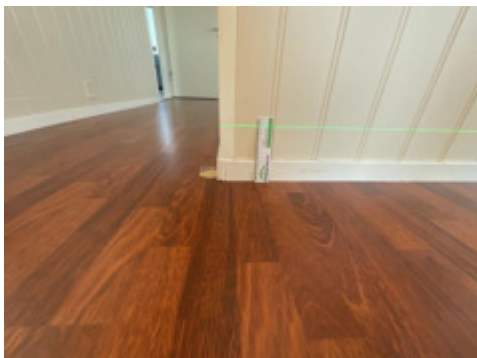
Knirk og ujevnheter må forventes.

I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av enkelte innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt høydeavvik på ca. 14 mm. stue/gang 1. etasje.

Det er målt høydeavvik på ca. 20 mm. i 2. etasje.

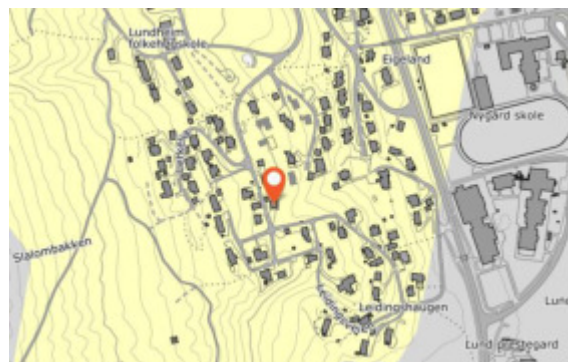
Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

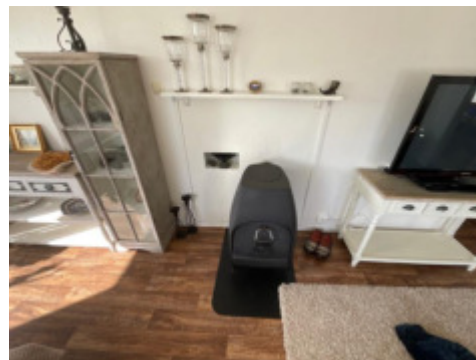
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Tilstandsrapport



Sprekk i pipestamme, rust på sotluke, merker etter sotvann



Røykrør bør monteres høyere opp på vegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Vedovn i underetasjen har røykrør i samme høyde som sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Røykrør bør monteres høyere opp på pipestammen.

Det må foretas lokal utbedring av sprekker i pipe.

Det anbefales på generelt grunnlag å innhente rapport fra feiervesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i trapperom.



Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

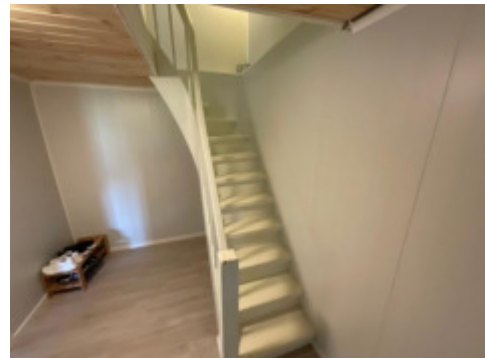
Plastisolasjon (isopor) må tildekkes med ubrennbart materiale (gips eller støp).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malte tretrapper.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

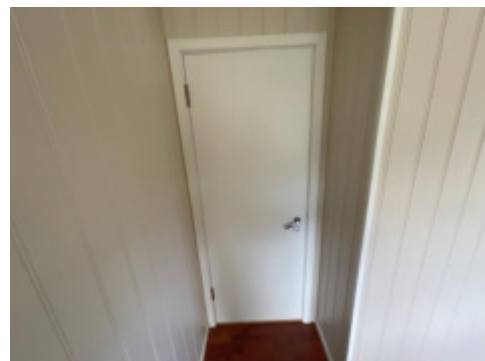
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noen dører tar i karmene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

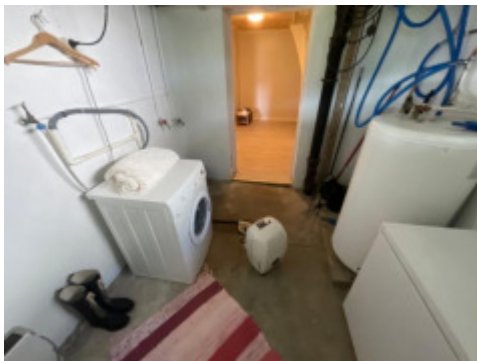
Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Rom i underetasjen benyttes som vaskerom. Rommet har vegger av betong og gulv av betong. Rommet har ingen form for tettesjikt. Det er plastsluk, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Stakeluke på avløpsanlegg er plassert i rommet.



Vaskerom



Rørapplegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

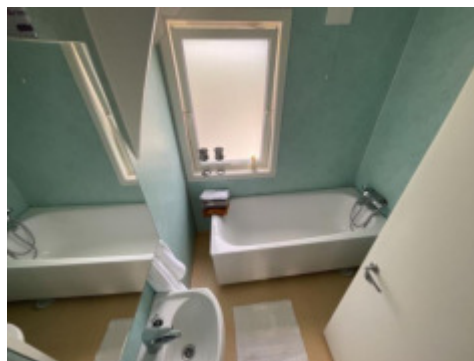
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er sannsynligvis over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



Manglende bunnlist og fuge i bunn av platene

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone ved badekar

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsone står foran en full oppgradering.

Overflater Gulv

1 TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. fra gulv ved dør til sluk. I tillegg har gulvbelegget oppkant på dørsvilla.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Utette rørgjennomføringer i gulv

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat gjelder lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

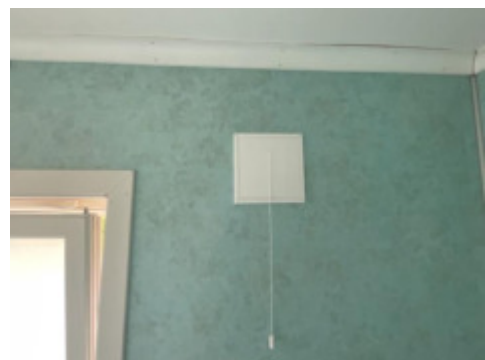
1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Ventilasjon

1 TG 2

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales og monteres elektrisk styrt avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

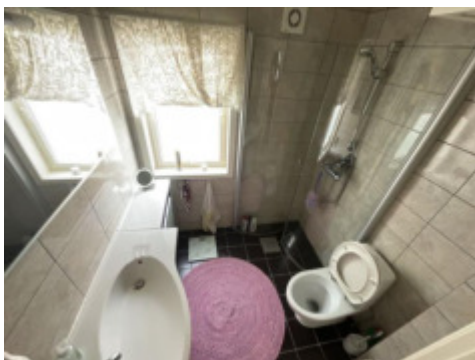
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue og bad.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra topp flis ved dør til sluk.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Elastisk fuge mellom gulv og vegg er stedvis løs.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Det bør fuges på nytt i enkelte overganger.

Sluk, membran og tettesjikt

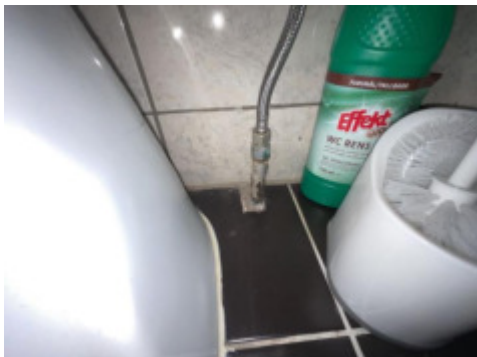
TG 2

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i gulv



Rørgjennomføring i gulv

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Manglende tilluft

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe, deler av røranlegget er av rør i rør.



Mangelfull klamring av vannrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Mangelfull klamring av vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.



Rust på rør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales kontroll av avløpsanlegget av rørlegger.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegg.

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe, luft til luft.



Årstall: 2021

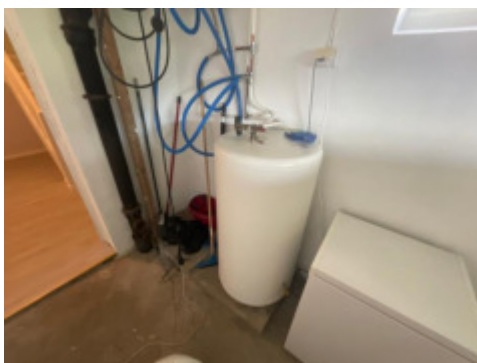
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder på varmtvannstanken er ukjent.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

1 TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i sikringskap i 1. etasje. skap i 2. etasje har skrusikringer

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 oppdatert? (årstall) **2023 Ny kurs til varmepumpe**

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

Ja Moi elektro

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

Ja Eier skal sjekke boligmappen for samsvarserklæring

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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 sikringsskap

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

Ja

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

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann. Det hull i toppen av sikringsskapet.

Det må påregnes oppgradering av anlegget som følge av alder.

Estimert kostnad er knyttet til en utvidet kontroll av EL-anlegget.



1. etasje

Tilstandsrapport



2. Etasje



Hull i skap

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

1 TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra 2014. Det er opplyst at det er gravd opp på tre av boligens sider og etablert ny drenering.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I deler av underetasjen er det kalk- og saltutslag på murene. Ved søk etter fukt er det også indikasjon på at fuktinnholdet i deler av murene er høyere enn i andre deler. Eier opplyser at det ikke var mulig å legge grunnmursplast på korrekt måte langs hele muren grunnet støpt trapp og en stor stein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt i tiden fremover. Dersom man vil ha tørr kjeller må det gjøres tiltak. Med dagens bruk er det ikke behov for strakstiltak slik jeg vurderer det.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i pusset betong.



Sprekk i mur



Sprekk i mur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av stablet naturstein.



Natursteinsmur



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 2

Boligen er oppført i skrånende terreng.



Flatt terreng mot vest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

De utvendige avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Det er septiktank med overløp til kommunalt anlegg og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

1 TG 2

Septiktanken er av betong og er av ukjent alder. Det legges til grunn at tanken er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget fremstår som noe uferdig.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes, samt ferdigstilling av enkelte arbeider.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje på eiendommen.

Eier opplyser at bygget opprinnelig var en bod, men at denne i senere tid er endret/utvidet til garasje.

Bygget er oppført med grunnmur av betong og naturstein. Vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med metallplater.

Gulvet i garasjen består av delvis støp og delvis steinmasser.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Det gjenstår enkelte arbeider på garasjen, blant annet montering av takrenner og takrennebeslag. Enkelte arbeider knyttet til takteking bør utføres snarest da det er fare for vanninntrengning.

Med bakgrunn i alder og tilstand må det påregnes enkelte arbeider og bygget gis en samlet tilstandsgrad: TG 2



Garasje ved vei



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget er generelt i dårlig stand.

Vedlikehold

Det er tydelig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje på eiendommen.

Bygget er oppført med støpt grunnmur, støpte vegger og støpt tak. Deler av veggene er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med liggende kledning.

Gulvet i garasjen består av støpt gulv på grunnen.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Bygget har flere skader, blant annet råteskader i vegg og sprekker i betong.

Det er utettheter i vegg og synlig kalk- og saltutslag på vegger.

Generell tilstandsgrad på hele bygget: TG:3



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	72	72	0	Trapperom , Gang , Bad , Loftstue , Loftstue 2, Soverom , Soverom 2	
1. etasje	68	68	0	Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom , Gang	
Underetasje	62	29	33	Kjellerstue , Trapperom	Bod , Verksted , Annet rom med sluk
Sum	202	169	33		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Eier opplyser følgende: "2019 -drenering. Gravet ut rundt muren lagt ny drenering og vortepapp"
Eier opplyser følgende: "2020- Renovert sikringsskap. Moi Elektro"

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	27	0	27		Garasje
Sum	27	0	27		

Garasje ved vei

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Garasje

Sum	18	0	18
-----	----	---	----

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Lars-Inge Holst-Try	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1112 LUND	25	154		0	762.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leidingsveien 19

Hjemmelshaver

Koldal Henny Sylva Honnens

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2023		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	30.08.2023		Fremvist	1	Nei
Kommunale oppl	11.09.2023	Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt.	Gjennomgått	30	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/HC1896>

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1112 - LUND	Utskriftsdato/klokkeslett:	23.08.2023 kl. 13:02
Gårdsnummer:	25	Produsert av:	Camilla Øverland Skoland - Lund
Bruksnummer:	154	Attestert av:	Lund kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	26.11.2010		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 25 / 154	762,5 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		251265	KOLDAL HENNY SYLVA H
			Bruksenhet
			Adresse
			LEIDINGSVEIEN 19
			4460 MOI
			Andel
			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481461	356813		762,5 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			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.11.2011	Tinglyst	1112nak 03.11.2011
Oppmålingsforretning	1427	Rolle	Arealendring
		Avgiver	1112 - 25/154
		Mottaker	1112 - 25/156
		Berørt	1112 - 25/1
		Berørt	1112 - 25/4
		Berørt	1112 - 25/5
			-540,5
			540,5
			0
			0
			0

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Endre egenskap			26.11.2010							1112nak 26.11.2010
Feilretting							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring							Avgiver	1112 - 25/154	0	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			26.11.2010				Tinglyst	17.12.2010		1112nak 26.11.2010
Oppmålingsforretning			1421				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
							Avgiver	1112 - 25/1	-1 303	
							Mottaker	1112 - 25/154	1 303	
							Tidligere festegrunn	1112 - 25/1/14	0	
							Berørt	1112 - 25/1/18	0	
							Berørt	1112 - 25/4	0	
							Berørt	1112 - 25/5	0	
							Berørt	1112 - 25/18	0	

Forretninger der matrikelenheden er berørt

Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.11.2018	Tinglyst	21.12.2018	gijher	21.12.2018
Oppmålingsforretning	1666	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1112 - 25/18	-1 007,7	
		Mottaker	1112 - 25/174	1 007,7	
		Berørt	1112 - 25/1/18	0	
		Berørt	1112 - 25/5	0	
		Berørt	1112 - 25/146	0	
		Berørt	1112 - 25/154	0	
		Berørt	1112 - 25/168	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Leidingsveien	Kildekode 1008	Koord.syst. Nord 19	Øst 356812	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6481457	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0103 Eikeland-Lundestranda 1 Moi 06020301 Lund 4460 MOI 4551 Moi

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	171 410 363	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481457 Øst: 356812	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

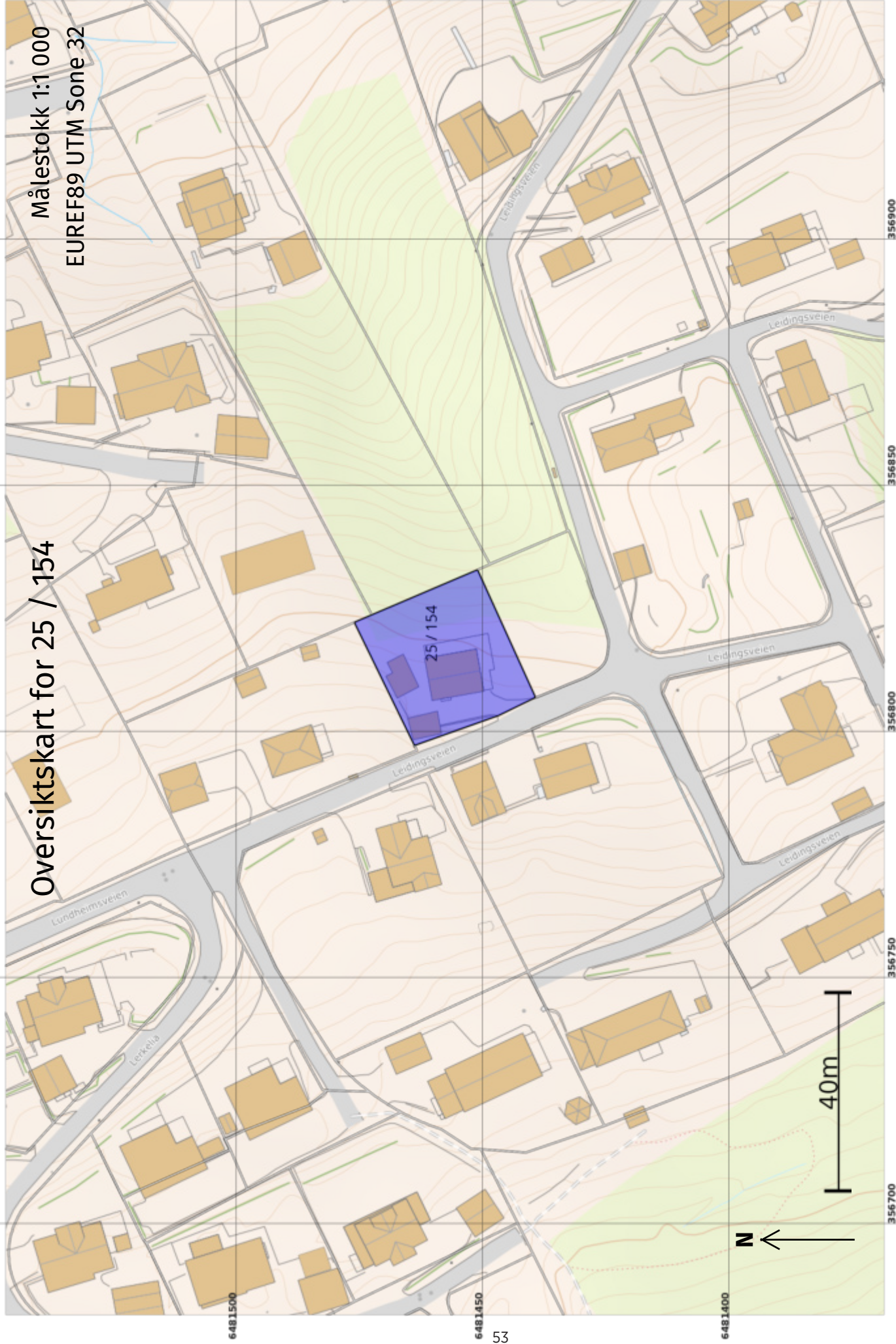
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

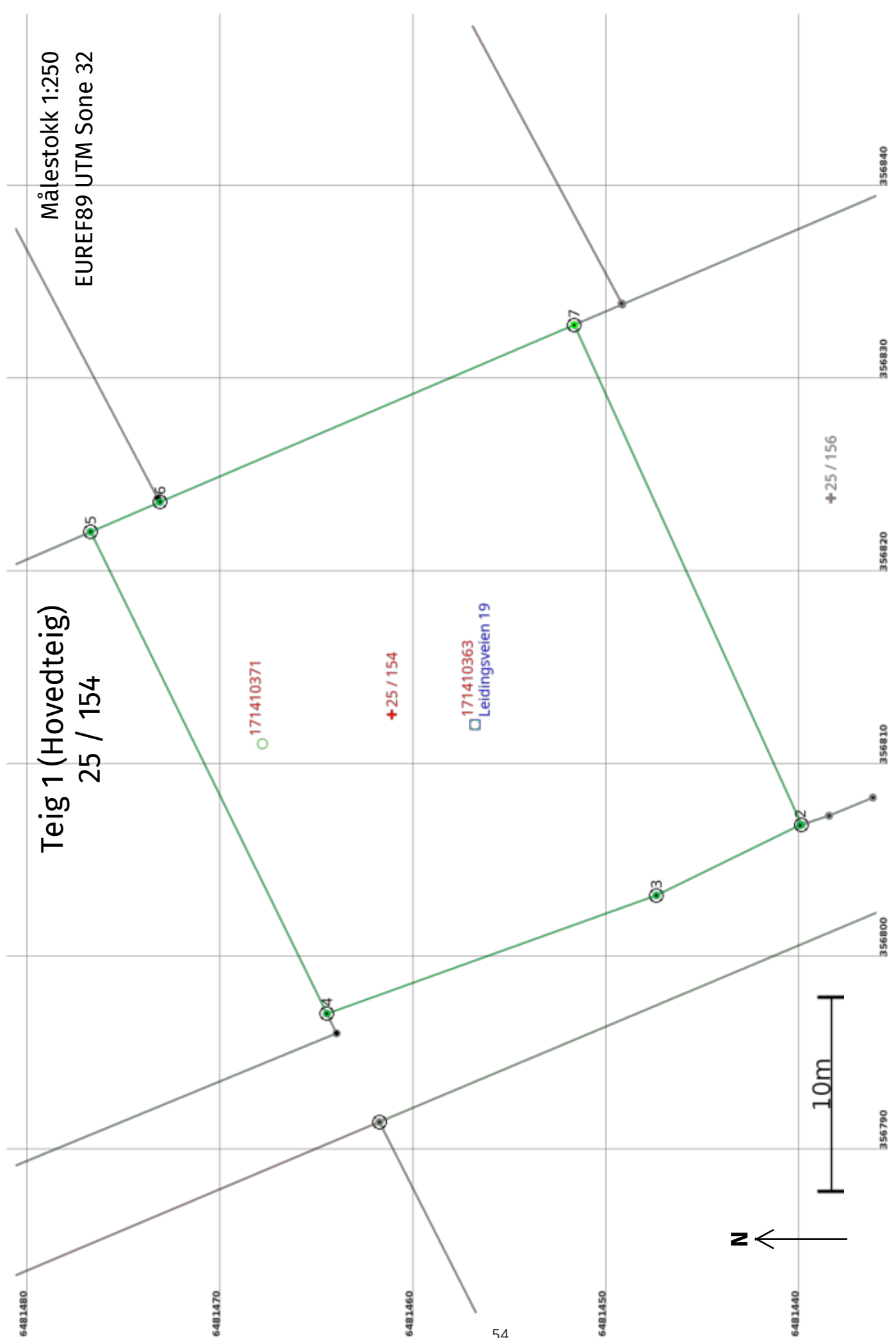
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1008 Leidingsveien 19	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	25/154

Oversiktskart for 25 / 154

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





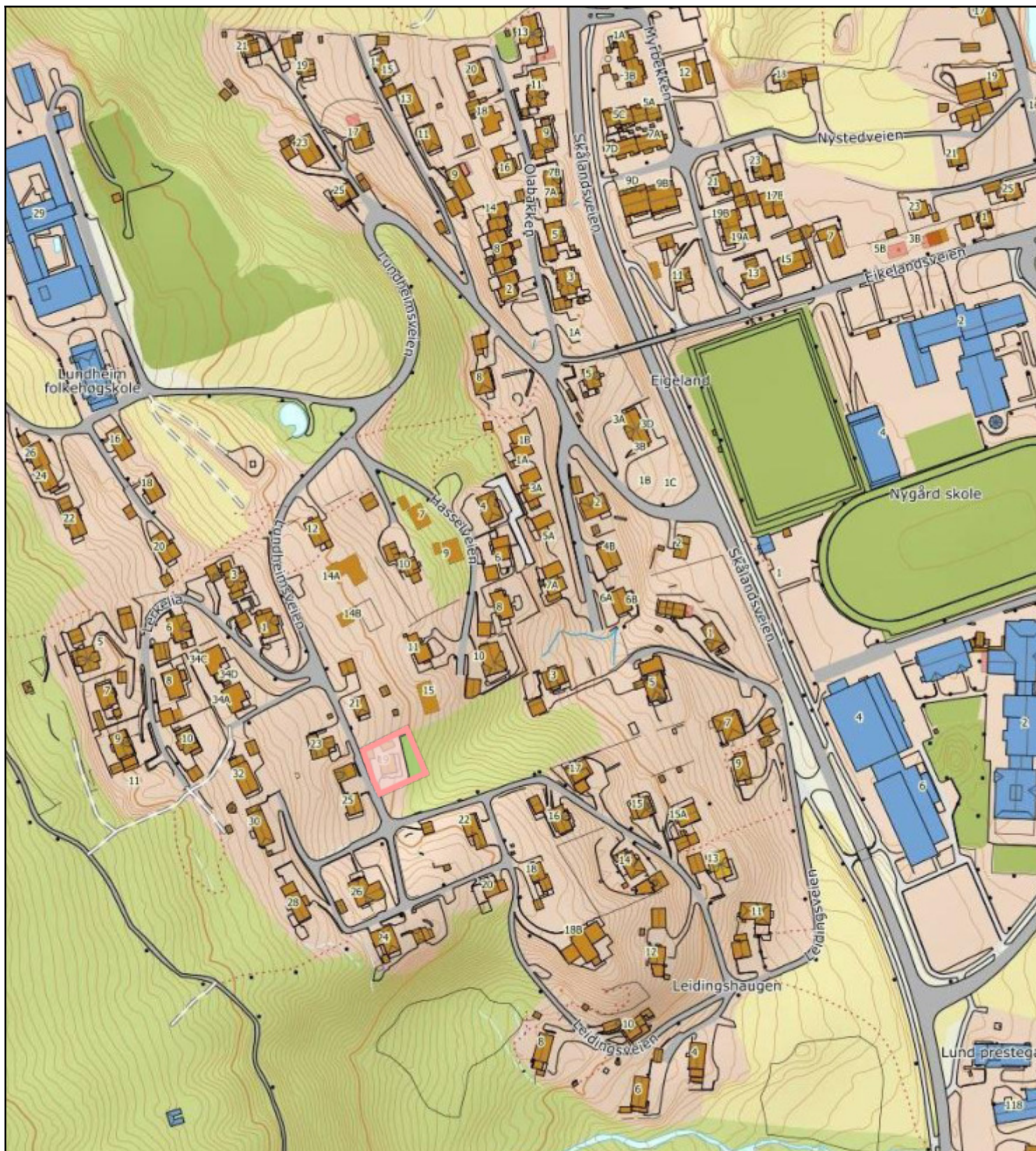
Areal og koordinater

Areal: 762,5
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481461 Øst: 356813

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481440,09	356806,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	11	
2	6481440,16	356806,78	0,07	Mur	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6481447,60	356803,14	8,28	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6481464,66	356797,01	18,13	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6481476,90	356821,99	27,82	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6481473,31	356823,53	3,91	Jord	69 Beregnet	13	
7	6481451,85	356832,71	23,34	Jord	69 Beregnet	5	
			28,45	Jord	69 Beregnet		



0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.08.2023 13:10

Eiendomsdata verifisert: 23.08.2023 13:09

GÅRDSKART 1112-25/154/0

Tilknyttede grunneiendommer:
25/154/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.2	0.2
0.0	0.0
0.6	0.6
0.0	0.0
0.8	0.8

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

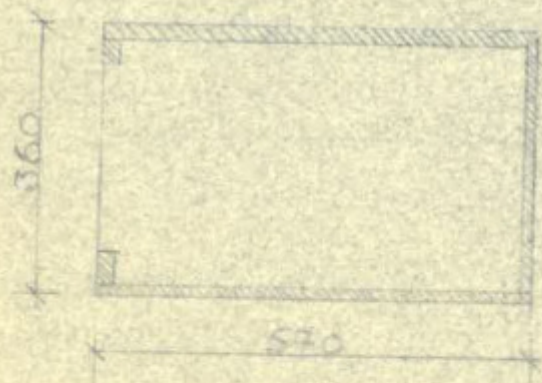
— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

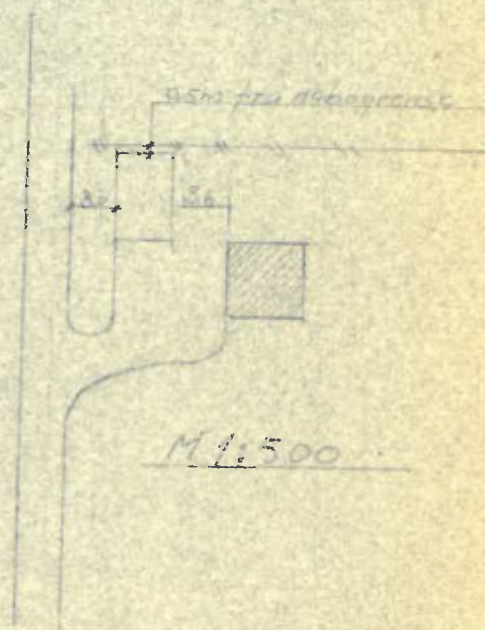
● Driftssenterpunkt



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



M 1:700



Garasje konstruktionsplan for
Gunnar Lillabø, Hov

JOHS. RASMUSSEN %

Godkj. 13 / 11 - 69.....
LUND BYGNINGSRÅD

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstille: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601164035

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
964966486

Navn
LUND KOMMUNE

Adresse
Moiveten 9, 4460 MOI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
251265

Navn
KOLDAL HENNY SYLVA H

Bruksenhet
KOLDAL ROLF

Adresse
LEIDINGSVEIEN 19, 4460 MOI

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr
1112

Gnr
25

Bnr
154

Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr
1112

Gnr
25

Bnr
156

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


Doknr: 977653 Tinglyst: 24.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LUND KOMMUNE

Elied. Nilsen

03.11.2011 11.23

Side 1 av 1

A. FELLESBESTEMMELSER

- §1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- §2 Området reguleres til:
- byggeområde for boliger U-inntil 0.20
 - byggeområde for almenntilleggsformål U-inntil 0.15
 - Trafikkområder for veg og gangveg
 - Friområder
- §3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.
- §4 Etter at denne reguleringsplan er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.
- §5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el- og telenett, bygging av hus, garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig.
- §6 I området mellom frisisiklinjer og vegformål/vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 29.
- §7 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner må plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.
- B. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
- §8 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.
- §9 Husene skal ha sadeltak. Garasjer kan ha flatt tak.

- §10 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- §11 Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning. Bygningsrådet kan for enkelttomter angi grunnmurshøyder, gesimshøyder og høyde topp møne.
- §12 Hus tillates bygget i 1 etasje med takvinkel inntil 30°. Oppholdsrom kan innredes på loft. Sokkeletasje kan tillates når forholdene naturlig ligger til rette for slik løsning.
- §13 Det skal på egen tomt tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Når garasjens lengderetning er parallell med vegen kan bygningsrådet tillate en avstand til asfalkant på 2 m. Når garasjering lengderetning er vinkelrett på vegen skal avstanden normalt være minimum 5 m fra asfalkant.

C. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

- §14 Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra fylkesveg nr. 1.
- §15 Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler til enkeltomt.

D. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER

- §16 Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.
- §17 Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Stavanger, juni 1984

Asplan As
Institutt for samfunnsplanlegging

Per Th. Grimnes
ark. MNAL

Egengodkjent av Lund kommunestyre
dato 13/2 1985 - sak 2/85
i medhold av bygningslovens § 26 nr. 6.
Jfr. Miljøverndep. vedtak av 27.2.84.

GBNR. 25 – bnr. 154 – meglerinformasjon

Opplysninger gis iht. e-post av 23.8.2023, så langt de kan skaffes:

1. Matrikkelbrev: se egen fil
2. Situasjonsskart: se egen fil
3. Vanngebyr 2023: kr. 3740,-inkl. mva
4. Kloakkgebyr 2023: kr. 6355,- inkl. mva
5. Feieavgift 2023: kr. 605,- inkl. mva
6. Eiendomsskatt 2023: kr. 4806,-
7. Renovasjon: Kontakt IRS 38 32 60 80
8. Godkjente byggetegninger: Kun for garasje
9. Ferdigattest: Finnes ikke
10. Antall godkjente boenheter: 1
11. Eiendommen ligger i reguleringsplanen ”Eikeland/Leidingshaugen ” og er regulert til boligbebyggelse. Reg.plan og bestemmelser vedlegges som egne filer.
12. Det er ikke restanser på eiendommen.
13. Eiendommen er tilknyttet kommunal vannledning.
14. Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsanlegg.

Moi, 23.08.2023

Camilla Øverland Skoland

**61-23-0115 Leidingsveien 19 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 1112 LUND

Data uthentet:

22.08.2023 kl. 19:45

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 154

Oppdatert per:

22.08.2023 kl. 19:42

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2019/351559-1/200](#)

25.03.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Koldal Henny Sylva H

Fnr:

Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[2021/1137199-1/200](#)

14.09.2021 16:01

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.800.000

PANTHAVER:Flekkefjord Sparebank

Org.nr: 937894627

PANTHAVER:VERD BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 994322427

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA[2010/985255-1/200](#)

14.12.2010

FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:1112 Gnr:25 Bnr:1

[2010/985255-2/200](#)

14.12.2010

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:1112 Gnr:25 Bnr:1 Fnr:14

[2011/977653-1/200](#)

24.11.2011

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:1112 Gnr:25 Bnr:156

Kopi bestilt: 22.08.2023 kl. 19:48 av Janne Lagtun Brikland

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**Ingen rettigheter funnet.**

**61-23-0115 Leidingsveien 19 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 1112 LUND

Data uthentet:

22.08.2023 kl. 19:45

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 156

Oppdatert per:

22.08.2023 kl. 19:42

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2019/351559-1/200](#)

25.03.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Koldal Henny Sylva H

Fnr:

Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[2021/1137200-1/200](#)

14.09.2021 16:01

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 200.000

PANTHAVER:Flekkefjord Sparebank

Org.nr: 937894627

PANTHAVER:VERD BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 994322427

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA[2011/977653-1/200](#)

24.11.2011

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:1112 Gnr:25 Bnr:154

Kopi bestilt: 22.08.2023 kl. 19:48 av Janne Lagtun Brikland

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**Ingen rettigheter funnet.**

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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.

1. 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 ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. 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.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, murinstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt ute-lys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. 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 veggleder/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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

2 stk taklamper i stuen skal selger ha.
Følger ikke med

Moi 4/9-2023

Sted/dato

Henny Kaddal

Selgers signatur

Rolf Kaddal

Selgers signatur



JANNE LAGTUN BRIKLAND | Eiendomsmegler MNEF | 91 87 15 52 | janne.brikland@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lister | Alleen 4 | 38 33 18 40 | <https://sormegleren.no/avdeling/lyngdal/>