PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
KJELLEVIKTOPPEN 48

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Kjelleviktoppen 48 , 4637
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 57, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5582 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MH8943

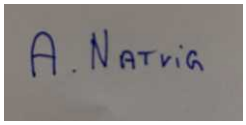
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1985, dagens eiere har eid siden 2022. Attraktivt område med mange gode kvaliteter og innholdsrik bolig med mulighet for utleie.

Taktekking, enkelte vinduer, hybeldel, varmepumpe mm modernisert, men også eldre bygningsdeler og byggeskikk som medfører merknader i rapporten. Videre vedlikehold påregnes.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

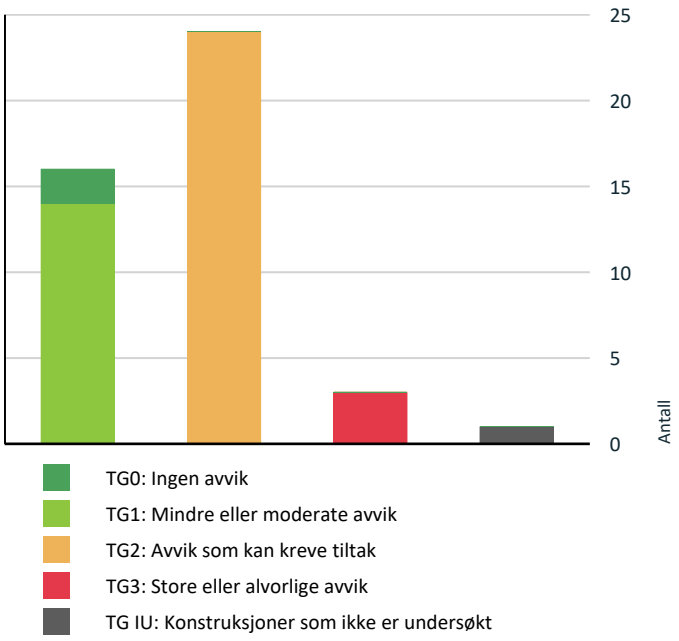
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft er inndelt i 2 soveom og stue, kun et på tegning.

Et soverom i mellometasje er ikke på tegning.

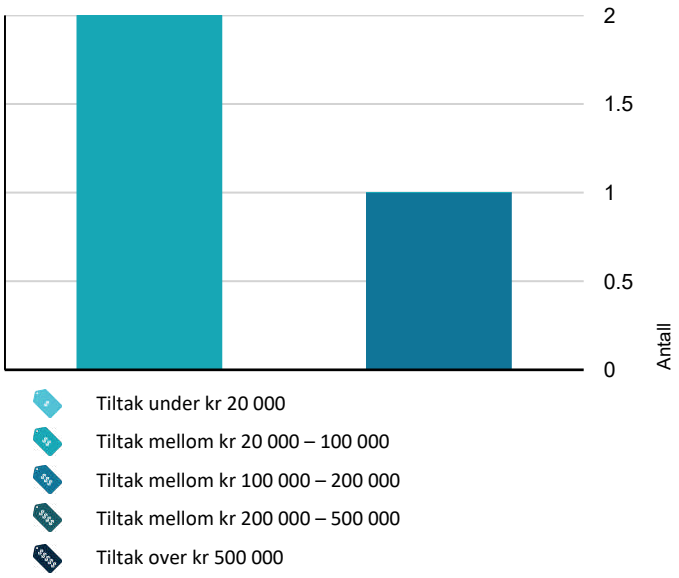
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking under terrasse ved stue	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Deler av arbeid er rekvirert via håndtverker og finnes ikke dokumentasjon, samt det finnes ikke historikk fra tidligere eiere. Gå til side
- Det anbefales en ytterligere kontroll sine man ikke har dokumentasjon/historikk på anlegget.
- Under oppussing, det bør etableres røykvarslere i hver etasje/ihht krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertekking diffusjonsåpen duk, ukjent type/merke. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater, men stedvis eldre fuktmerker i knekott.
Taktekking hoved del er nyere årgang og bør sådan vare mange år med forutsetning at fagmessig utført.



TG 3 Taktekking under terrasse ved stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• Under terrasse ved stue er det dekke av asfaltpapp. Det har tidligere vært lekkasjer i dette området, og det er laget en rapport som omhandler forholdet. Noe forsøk på utbedring utført, men det er opplyst i rapport om at det er for liten oppkant mot vegger og at det ikke er fall på underliggende tekking. Dette medfører risiko for ny lekkasje og at større vedlikehold må utføres.

Konsekvens/tiltak
• Under terrasse ved stue bør det etableres tilstrekkelig oppkant mot vegger og fall på underliggende tekking, i tråd med anbefalingene i tidligere rapport. Manglende oppkant og fall medfører økt risiko for vanninntrenging og behov for større vedlikeholdstiltak på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Vannbord og vindski av tre, samt beslag på tak.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:
• Varierende alder og tilstand beslagsløsninger. Alder tilsier at vedlikeholdsbehov kan forekomme. Det er observert eldre fuktskjolder rundt pipe og luftelyre som tilsier risiko for lekkasje, men kan også være eldre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres oppsyn av beslagsløsninger, spesielt rundt pipe og luftelyre, for å avdekke eventuelle aktive lekkasjer.
Eventuelle skader eller utettheter må utbedres for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Regelmessig vedlikehold og oppsyn anbefales for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er lufting mellom undertak og isolasjon men spalte er for liten som kan redusere lufting og medføre kondensfukt mm. Trepanel undertak stikker inn i boder/knekott og det er her luftlekkasje inn i kald bod noe som ikke er optimalt. Kondensmerker observert.

Konsekvens/tiltak
• Luftespalten mellom undertak og isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader. Luftlekkasje fra kald bod bør tettes for å hindre uønsket fuktvandring og ytterligere kondensproblemer.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på trekonstruksjonen og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Varierende alder. Enkelte bord byttet, men det meste er eldre/byggeår. Stedvis noe oppsprekning/alder/værslitasje, og stedvis malingflass.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Eier opplyste å ha hatt lekkasje inn ved hjørne av skyvedør i stue, samt ned i hybel. Dette er forsøkt utbedret ved å lime tekking på nytt av eier, bak kledning. Dette medfører usikkerhet om dette er tett, og risiko for vedlikeholdsbehov potensielt. Les også eget punkt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av eldre og værslitt kledning for å redusere risiko for råteskader og ytterligere forringelse av trekonstruksjonen.

Lite lufting i nedre del av konstruksjonen bør utbedres ved fremtidig bytte hele vegger for å hindre opphopning av kondensfukt og redusere risiko for skjulte fuktskader.

Arbeid med tekking bak kledning er utført av eier som egeninnsats. Dette medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å sikre at lekkasjen er tilfredsstillende utbedret.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, men et vindu av pvc. 3 nyere vinduer i underetasje, ellers eldre.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer for det meste. Stedvis malingflass karmer. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Noe enklere/ufagmessig avsluttet rundt nyere pvc vinduer nede, lagt på duk løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert skraping og maling av karmer, samt smøring og justering av hengsler og beslag.

Eldre vinduer med dårlig isolasjonsevne og risiko for punktering bør vurderes for utskiftning for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader som følge av kondens eller lekkasje. Vurdere murpuss/beslag rundt vindu. Konsekvens er ytterligere forringelse av tilstand eldre vinduer.

Tilstandsrapport









TG 2 **Ytterdører**

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør loft, tredør med isolerglass. Fra byggeår. Funksjon OK.
- skyvedør stue, pvc dør med isolerglass. Noe nyere. Funksjon OK, men de krever litt teknikk for lukke.
- inngangsdør hoveddel, tredør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Fra byggeår.
- bod dør, tredør. Fra byggeår.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:
• Varierende årgang dører, enkelte eldre/byggeår som medfører trekk, behov for vedlikehold etc. På inngangsdør er det lysglimt mellom karm og dørblad som tilsier trekk vil oppleves. Risiko for punktering isolerglass eldre balkongdør. Fuktmerker/slitasje bod dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt videre utskifting av eldre dører for å redusere trekk og forbedre tetthet, spesielt der det er lysglimt mellom karm og dørblad.
Eldre isolerglass i balkongdør bør vurderes skiftet for å redusere risiko for punktering og varmetap.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fremtidige skader på dører og omkringliggende konstruksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong loft, med dekke av ukjent type tekking. Rekkverk i tre.

Terrasse ved stue og hybel med dekke av terrassebord, enkelte bord byttet. Rekkverk i tre, tilfredsstillende høyde.

Vurdering av avvik:

• Eldre taktekking på balkong loftsetasje. Har vært lappet tidligere. Medfører risiko for utetthet og vedlikehold. Beleggningsstein gårdsplass, stedvis ujevnheter/svalker og vekst. Noe alder og værslitasje treverk.

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingen på balkongen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes, da eldre og lappet tekking medfører økt risiko for utettheter og fuktskader.

Ujevnheter og vekst i belegningsstein på gårdsplassen bør utbedres for å unngå videre forringelse og snublefare.

Treverk med normal alder- og værslitasje bør vedlikeholdes, for eksempel gjennom maling eller utskifting av skadede deler, for å forhindre ytterligere forringelse.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

• Boligen var under oppussing befaringsdagen og ikke ferdigstilt. Kosmetiske avvik flere steder. Det er utført egeninnsats som medføre risiko for ufagmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Det er utført egeninnsats på overflater, noe som medfører risiko for at arbeidet kan være mangelfullt eller ikke fagmessig utført. Dette øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert kvalitet og levetid på overflatene. Videre må overflater vurderes av interessent på visning for å se evt uferdige overflater mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Det er utført radonmåling og fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende måling.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnsats stue, vedovn gang nede.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroller utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i kjøkken hybel, 13 vektprosent utsalg som er normalt. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av veggene for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da påforede vegger mot grunnmur anses som risikokonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper begge sider. Ikke montert til 2 etasje pga oppussing, oppsyn på visning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, Hovedsaklig OK, men enkelte trenger noe justering.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er målt ca 21mm fra dør mot dusjsone. Ikke mulig å måle fall under kabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig mindre del membranløsning under klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det finnes ikke dokumentasjon på utførsel, sjekkliste, bilder mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, for eksempel sjekkliste eller bilder. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, og øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg vaskemaskin, innredning, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med 13 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Gips og malte vegger.

Vurdering av avvik:
• Ikke ferdigstilt/ubehandlet gips mm. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Gipsvegger bør ferdigstilles og behandles med egnet overflatebehandling for å beskytte mot fukt, støv og mekaniske skader. Ubehandlet gips kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på veggkonstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Belegg på gulv. Det er fall fra dør mot sluk og oppkant vegger. Ikke mulig å måle fall hele rom pga vaskemaskin etc.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer en halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Vifte.

Vurdering av avvik:
• Defekt vifte. Lufteventil tettet igjen.

Konsekvens/tiltak
• Vifte bør byttes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke mulig pga murvegg og rør vender mot bad, rør ligger delvis synlig.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Noe skjevhet veggliv ved innredning bla, ellers normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fall mot sluk i rommet som sikrer lekkasjevann til sluk. Det er delvis fall mot dør som medfører tg3 pga risiko for lekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke mot dør.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannlekkasje ut av rommet, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Ikke synlig noen membranløsning lik dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett, men utsatt ved lekkasje eller mye vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en membranløsning i henhold til dagens krav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende membran er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved mye vannsøl eller lekkasje fra dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, wc og innredning.

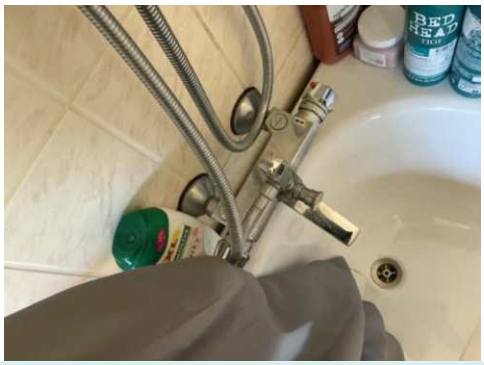
Vurdering av avvik:

• Noe bruks og aldersslitasje. Varierende årgang utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Modernisering må vurderes av kjøper. Alder eldre utstyr medfører risiko for funksjonssvikt.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Vifte anbefales også.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Laminatgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Lekkasje sensor og komfyrvakt montert.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Laminatgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje finnes, men god gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber hovedsaklig men mindre deler rør i rør i hybeldel. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert ved bereder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på eldre kobber rør. Fordelerskap hybel bad, ikke tett løsning side i fordelerskap, medfører risiko for fukt i veggkonstruksjon ved lekkasje som ikke er ønsket ved rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

Fordelerskapet på hybelbadet bør utbedres slik at det blir tett, for å hindre at eventuell lekkasjevann kan trenge inn i veggkonstruksjonen og forårsake fuktskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftskifte i boligen skjer ved lufteventiler i enkelte rom, samt utluftning via vinduer og dører, og avtrekk kjøkken/enkelte våtrom. Dette er normalt for byggeperioden.

Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

Tg settes etter krav på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2024. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 2022 ref faktura. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsaklig nyere automatsikringer, men enkelte eldre skruskringer. El. tilsyn utført 2025, saksnummer 51057.

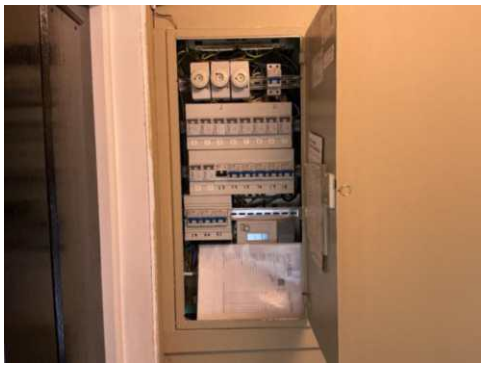
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Deler av arbeid er rekvirert via håndtverker og finnes ikke dokumentasjon, samt det finnes ikke historikk fra tidligere eiere.

• Det anbefales en ytterligere kontroll sine man ikke har dokumentasjon/historikk på anlegget.

Konsekvens/tiltak

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





⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

Vurdering av avvik:

• Under oppussing, det bør etableres røykvarslere i hver etasje/ihht krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er synlig grunnmmursplast men denne er eldre, og det mangler stedvis topplist som gjør at vann kan komme ned bak plast og medføre futkpåkjenning.

I utv bod er det synlig malingflass/saltutslag som tilsier at det ikke fungerer optimalt. Risiko er spesielt om det er fukt der det er påforede vegger i hybel/andre rom.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det bør utbedres mangler ved grunnmursplasten og monteres topplist for å hindre vanninntrengning bak plasten, slik at fuktbelastning på grunnmur reduseres.

Saltutslag og malingflass i boden indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt. Det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre dreneringen for å unngå videre fuktskader, spesielt der det er påforede vegger, da dette kan føre til skjulte skader og redusert inneklima. Modernisering drenering vurderes.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Malingflass, men ikke observert åpenbare sprekker eller åpenbare tegn til avvik.

Konsekvens/tiltak

• Noe vedlikehold mm.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

• Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt boligen.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Deler av arbeid er rekvirert via håndtverker og finnes ikke dokumentasjon, samt det finnes ikke historikk fra tidligere eiere.

• Det anbefales en ytterligere kontroll sine man ikke har dokumentasjon/historikk på anlegget.

• Under oppussing, det bør etableres røykvarslere i hver etasje/ihht krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

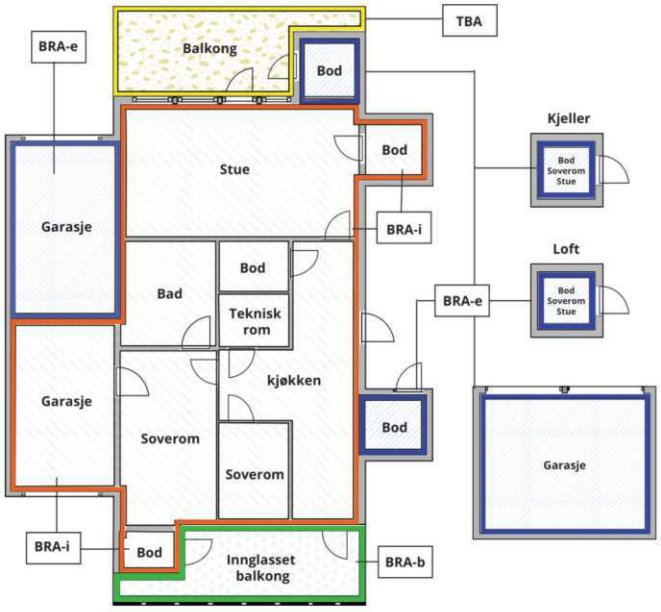
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	91	6		97	8
1 etasje	98			98	35
Loft	25			25	5
SUM	**214**	**6**			**48**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, vaskerom, mellomgang, gang 2, bod, bod 2, soverom 2, soverom 3	Utv bod	
1 etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Garasje og bod ca 39 kvm, ikke vurdert bygningsmessig. Dårlig port registrert ved oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loft er inndelt i 2 soveom og stue, kun et på tegning.

Et soverom i mellometasje er ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Egeninnsats, noe via forsikring, men eier har også fremlagt dokumentasjon/faktura på mye av arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	57	28		0	1353.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjelleviktoppen 48

Hjemmelshaver
Richard Joe Michael Gauslå, Richard Linn Helen Gauslå

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.08.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260320
Addresse	Kjelleviktoppen 48		
Postnr.	4637	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Joe Michael Gauslå Richard		
Selgers navn	Linn Helen Gauslå Richard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 og et halvt år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3931189

Våtrom

Initialer selger:
J R
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Manglende membran på sluk på badet i 1 etgVaskerom gipsvegg som ikke er behandlet med fuktbestandig maling eller annen løsning.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad u.etg er pusset opp i 2023 i forbindelse med forsikringsak, prosjektledelse KAPH Entrepenør, rørleggerfirma Aamodt VVS, murerarbeid FS Mur AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FS MUR Igjennstøping av reifer i gulv etterrørleggers arbeidFlytparkle 15mm over varmekabel gulvAamodt VVSWaterguard Omlegging Rør i rør til bad og kjøkken i hybelOmlegging av avløpsrør til kjøkken

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny tettesjikt/membran og flislegging

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, strømuttak og lamper

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilkobling varmekabler og termostat

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reperasjon av vannlekkasje av rør i rør 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av utstyr som er brukt og timer brukt på reperasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet yttertak i 2025 av Bygg og fuktteknikk AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Materialer og timer brukt på skifte av yttertak.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terasse/tak over hybel er utført av Tommys Bygg AS, men det er avdekket at fallet på taket ikke er tilstrekkelig og at oppkanter på takpapp ikke er ihht forskrift se tilstandsrapport.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tommys Bygg AS bygget påbygg/hybel med tak og terasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Tommys Bygg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygget hybel av Tommys Bygg AS, innredet innvendig garasje og gjorde det om til to soverom. Rommene i u.etg hoveddel er utført av ufaglært, og faglært "Snekkerservice sør", det ble også innstallert ny bærebjelke av Snekkerservice Sør. Hybel er endret til

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Undertak er isolert, vegger og gulv er satt opp av Bygg og Fuktteknikk AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av materialer og arbeid

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jordfeil i ledning ut til garasje. Ikke strøm i garasjen på nåværende tidspunkt da det er frakoblet.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Frakoblet kabel til garasje på grunn av jordfeil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av Varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ACsenteret ved Inselo installasjon ny varmepumpe montert i 2023. utført avTerjesen elektronikk 2 mai 2023

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Praktikantdel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent ved bygging i 2022

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

152 ± 18 Bq/m³ 82 ± 10 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mangler strøm, service på port må gjøres

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tak over hybel ikke gjennomført ihht dagens tekniske forskrifter se rapport fra Bygg og Fuktteknikk AS

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra byggeår foreligger ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Deler privat avløpsnett med to andre boliger

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.08.2026

Signert av *Joe Michael Gauslå Richard*

Signert av *Linn Helen Gauslå Richard*

Initialer selger:
J R
L R

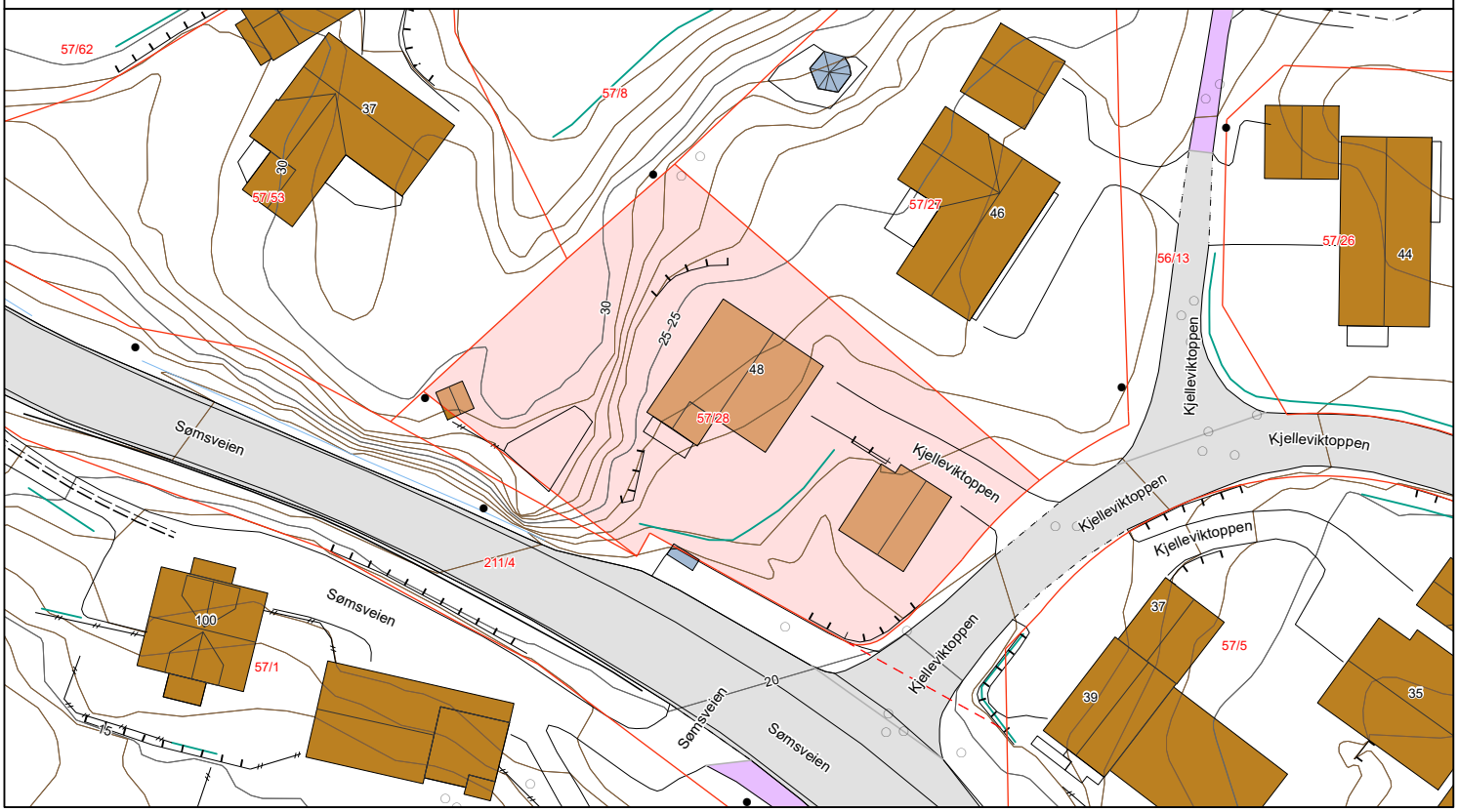
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Kjelleviktoppen 48, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/57/28/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1353 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.06.2026

N



Matrikkelkart

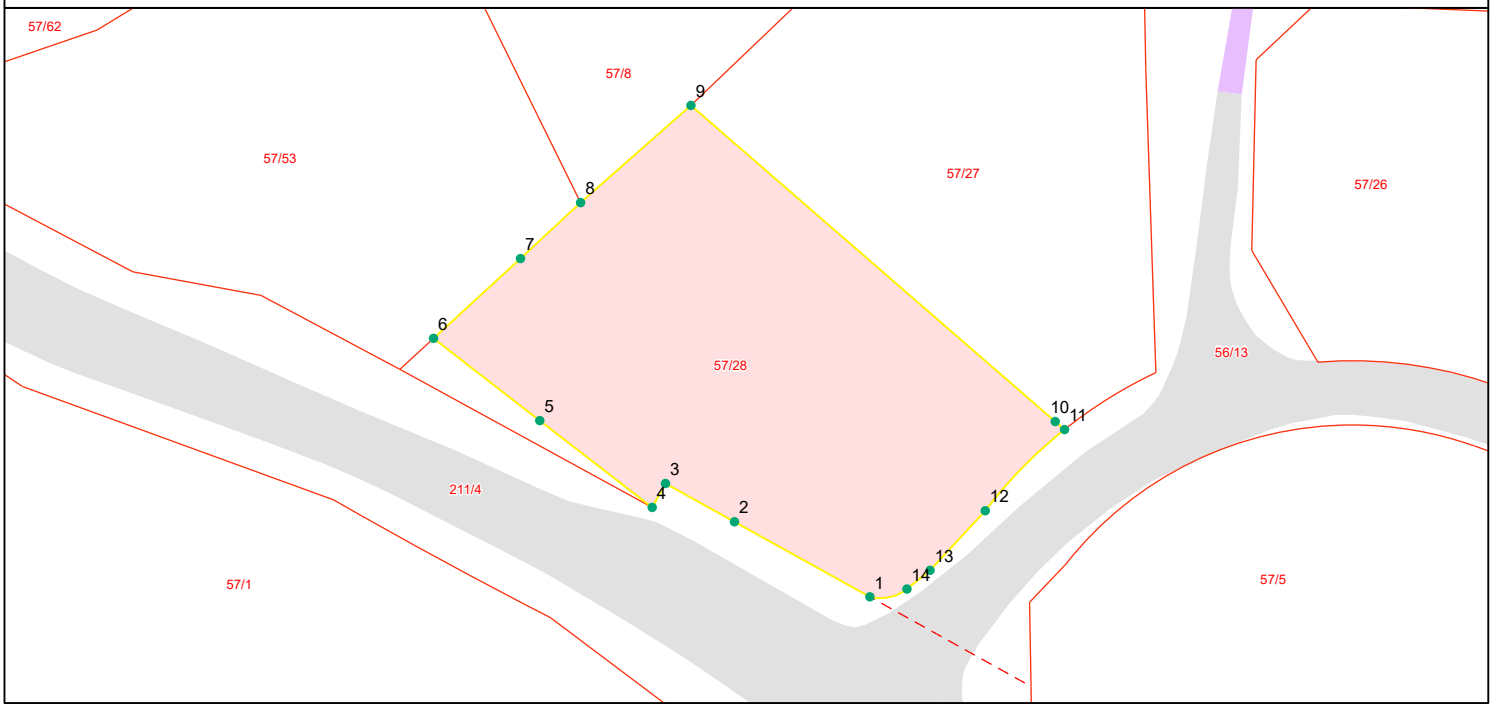
Adresse: **Kjelleviktoppen 48, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/57/28/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1353 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.06.2026

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1353 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6444813.42	444418.54	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	14.49	0
2	6444820.44	444405.9	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	7.38	0
3	6444824.02	444399.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	2.57	0
4	6444821.78	444398.22	Jord	Rør	Totalstasjon	10	13.29	0
5	6444829.9	444387.73	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	12.58	0
6	6444837.59	444377.81	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	11.05	0
7	6444845.05	444385.93	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	7.69	0
8	6444850.28	444391.54	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	13.77	0
9	6444859.37	444401.84	Jord	Rør	Totalstasjon	10	45.14	0
10	6444829.81	444435.84	Jord	Rør	Totalstasjon	10	1.15	0
11	6444829.06	444436.71	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.65	43.072
12	6444821.47	444429.31	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.6	0
13	6444815.9	444424.16	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	2.79	0
14	6444814.15	444422	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	3.67	4.009

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kjelleviktoppen 48

Dato: 23.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 252 KJELLEVIK - SALBUSTAD - HØGEHEI

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for området Kjellevik - Salbustad - Høyeheia - Randesund i Kristiansand kommune.

Stadfestet O1. O3. 1973

---

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer kan tillates av bygningsrådet når terrenget etter rådets skjønn tilsier det. Bebyggelsen skal ha sadeltak med 23° takhelning. For rekkehusbebyggelsen kan annen takform tillates av bygningsrådet når særlige hensyn tilsier det.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3,5 m.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal uføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer.
Frittstående garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggefor-

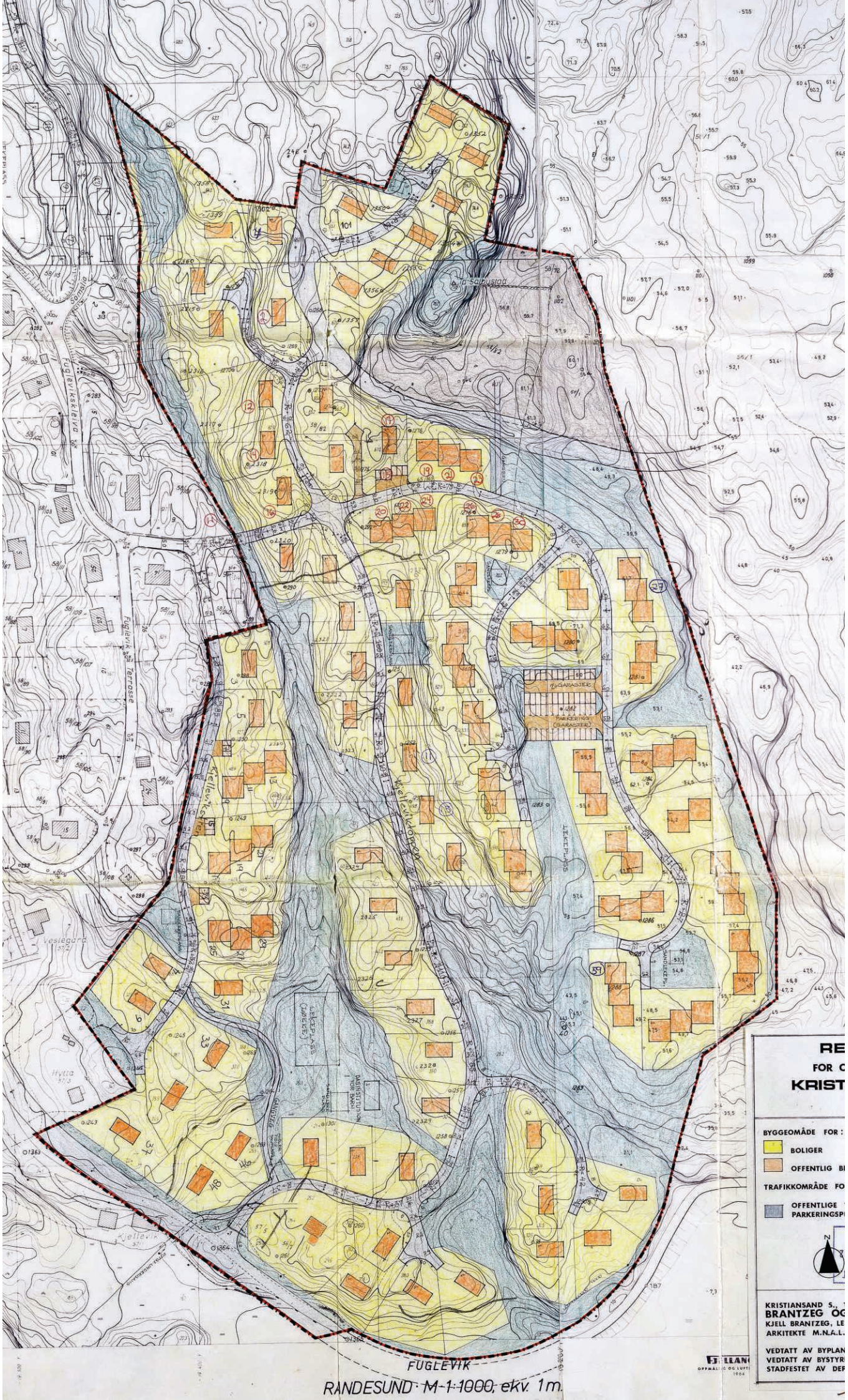
skriftene plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for bil-oppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.


Fuglevikskleiva
Fuglevik terrasse
Kjellevik
Veslegard
Hytta
Kjellevikstien
Kjellevikveien
Kjellevikbrua
Kjellevikbekken
Kjellevikplassen
Lekeplass
Ny garasjer
Parkering garasjer
Fuglevik
RANDESUND M-1:1000, ekv. 1m.
BYGGEOMÅDE FOR :
BOLIGER
OFFENTLIG
TRAFIKKOMRÅDE FO
OFFENTLIGE
PARKERINGSP
KRISTIANSAND S.,
BRANTZEG OG
KJELL BRANTZEG, LE
ARKITEKTE M.N.A.L.
VEDTATT AV BYPLAN
VEDTATT AV BYSTYR
STADFESTET AV DEP

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET KJELLEVIK—SALBUSTAD

KRISTIANSAND KOMMUNE

MÅL 1:1000

BYGGEOMÅDE FOR:

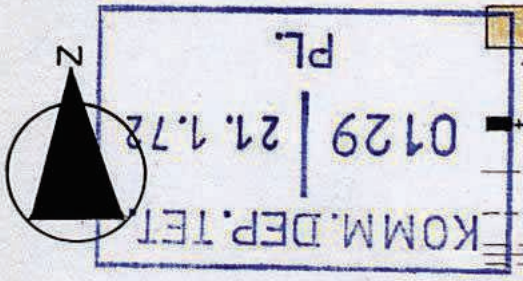
- BOLIGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

- OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER

ANDRE BESTEMMELSER:

- PLANLAGTE BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FELLESGARASJER
- FELLESAREAL, PARK OG LEK
- FELLES AVKJØRSEL
- PLANENS BEGRENSNING
- SENTERLINJE FOR REG. VEI
- FRISIKTLINJE
- HØYSPENTLINJE



KRISTIANSAND S., 13.9.1971

Kjelleviktoppen 48

Nabolaget Kjelleviktoppen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	3 min 2.4 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-... 127 elever, 11 klasser	4 min 2.8 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	5 min 3 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	8 min 4.6 km
MARITIM vgs. Sørlandet	9 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjellevik Linje 56	0 min 0 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.3 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Søm barnehage (0-5 år) 29 barn	17 min 1.5 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardås	15 min
Kiwi Søm	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Rona Senter	5 min
Vitusapotek Søm	17 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	11 min

SPORT

Knarrevik balløkke	7 min
Sømstranda balløkke	10 min
Fresh Fitness Rona	5 min
Randesund fysio og Tr.senter	8 min

«Hyggelig og inkluderende. Mange barn og barnefamilier, men også en del eldre beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

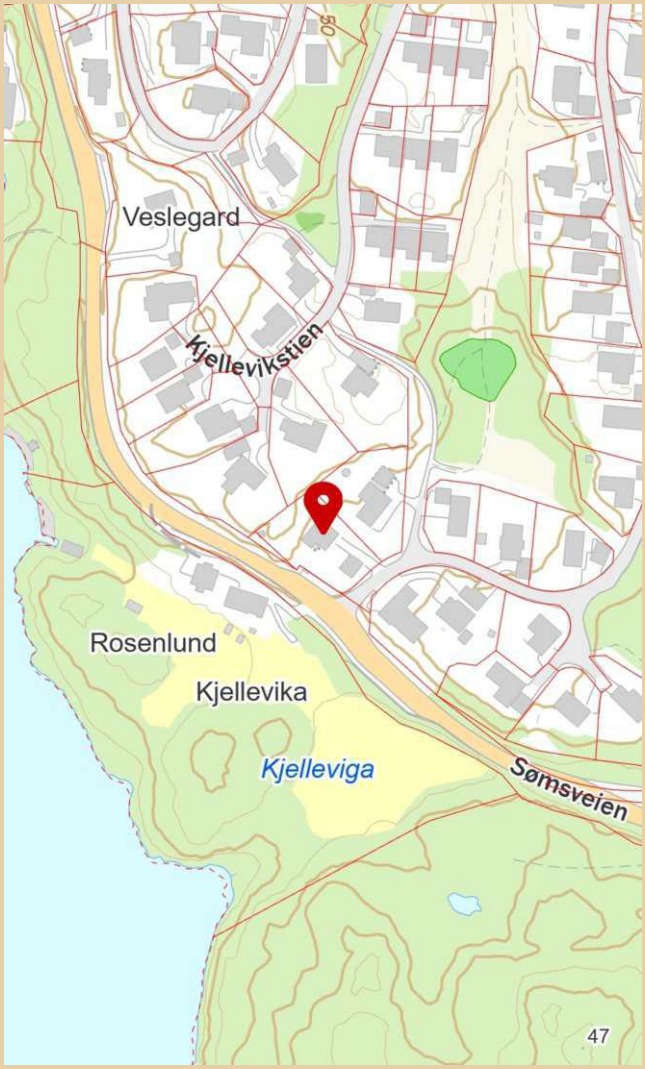
Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.