PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

OLE BULLS GATE 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører/styreleder

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ole Bulls gate 4 , 4630 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 2033, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1065 **Referansenummer:** PJ9932

Foretak: HOMME BYGG AS

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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

Boligen er i generelt god stand utfra alder. Enkelte bygningsdeler har dradd litt på årene men fortsatt i fin stand. Dårlig fall på vask/WC rom og bad og membran er passert forventet levetid. 2 vinduer og ei balkongdør er byttet i -18. Flesteparten av vinduene er fra -86.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass fra -86 og -94.
PVC vinduer med 2-lags glass fra -18.

Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes utfra alder.

Malt hovedytterdør i tre med bannkran (B-30) ukjent alder.
Malt balkongdør i tre fra -86.
PCV balkongdør fra -18.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes utifra alder.
Balkong i tre med terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk oppført i underbord og påbord.
Markise montert men ikke funksjonstestet.
Fremstår i fin stand uten tegn til råte.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad og vaskerom/WC - fliser, stue - parkett, resterende rom - vinyl og furugulv.

VEGGER:
Bad og vaskerom/WC - baderomsplater, resterende rom, malte vegger og tapet.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDER:
Stue - ca 233cm, kjøkken - ca 235cm, bad og vaskerom/WC - ca 227cm, sov og kontor - ca 235cm.

Overflater i generelt fin teknisk stand. Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov - ca 13mm. Ca 12mm innenfor 2m.
Avvik stue - ca 17mm.
Malte slette dører.
Dørene i fin teknisk stand utfra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Eldre bad uten dokumentasjon.
Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er ca 5mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk pluss 11mm terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Plastsluk og synlig vinylbelegg i sluke så antar vinyl er tettesjiktet.

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.
Naturlig ventilering med ventil i vinduet.
Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende rom er yttervegg eller felles gang.

Bad
Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.

Ingen fall på gulvet. 15mm oppkant ved dør.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Plastsluk og synlig viyl under fliser ved sluk så antar vinylbelegget er tettesjikt.
Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Innredning i fin stand utfra alder.
Naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu.
Hulltaking ikke foretatt da aktuelle tilstøtende vegger er vaskerom og yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av ukjent alder, seksjonen ved kjøleskapet er kommet i senere tid.
Innredning med glatte fronte, benkeplate av laminat med nedsenket vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er ikke montert da det ikke var krav på oppføringstidspunktet.

Innredning i fin teknisk stand, skuffer og skap sporadisk testet og fungerer fint.
Normal bruksslitasje må forventes grunnet alder.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut…

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber som antas være fra byggeår.
Stoppekran på vaskerom i kjeller.
Funksjonstestet OK.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør over bakken er av PVC. Deler av bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Boligen fremstår som at det er tilstrekkelig luftutskiftning med dagens løsning.
Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing/bytting av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.
CTC Varmtvannsbereder på 194l fra -18.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

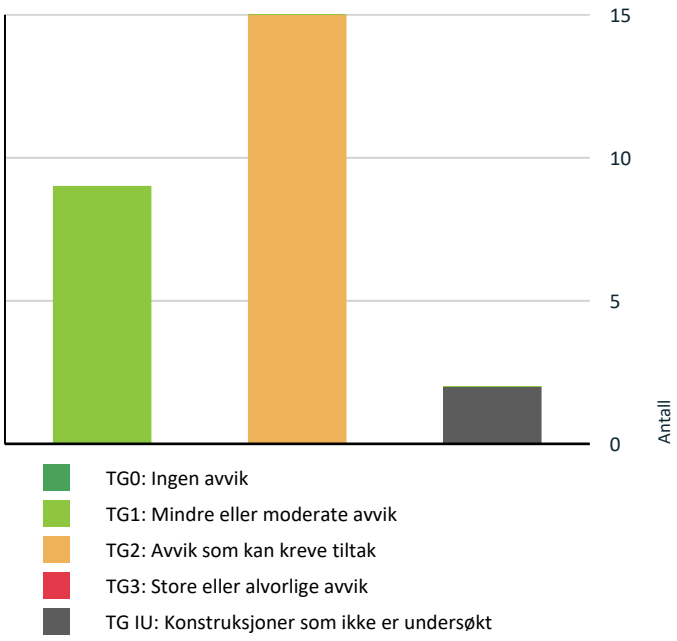
Boligbygg med flere boenheter

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

Entré er på motsatt side av gangen i dag enn det den er tegnet inn på tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra -86 og -94.
PVC vinduer med 2-lags glass fra -18.

Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes utfra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er passert over halvpoarten av forventet levetid.
Forventet levetid på vindu av tre er 25-30år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist åpenbar råte men vinduene må holdes et ekstra øye med.
Ved konstruksjoner som har passert forventet levetid er det større fare for at det plutselig kan svikte eller slå lekk.

TG2 vurderes kun på bagrunn av alder. Ingen tegn til lekkasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre med bannkran (B-30) ukjent alder.
Malt balkongdør i tre fra -86.
PCV balkongdør fra -18.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

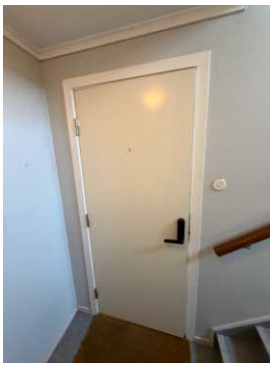
Balkongdør har passert forventet levetid.
Forventet levetid inngangsdør av tre ved normalt vedlikehold er 20-30år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da døren fremstår tett.
Når bygningsdeler er passert delvis eller helt forventet levetid så bør de holdes et ekstra øye med da det er større sjans for lekkasjer.
TG2 vurderes på bakgrunn av alder.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk oppført i underbord og påbord.
Markise montert men ikke funksjonstestet.
Fremstår i fin stand uten tegn til råte.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULV:
Bad og vaskerom/WC - fliser, stue - parkett, resterende rom - vinyl og furugulv.

VEGGER:
Bad og vaskerom/WC - baderomsplater, resterende rom, malte vegger og tapet.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDER:
Stue - ca 233cm, kjøkken - ca 235cm, bad og vaskerom/WC - ca 227cm, sov og kontor - ca 235cm.

Overflater i generelt fin teknisk stand. Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov - ca 13mm. Ca 12mm innenfor 2m.
Avvik stue - ca 17mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.

Veldig vanlig i eldre boliger at gulvene svinger litt.

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.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
Slike ujevnheter har som regel ingen praktisk betydning.
TG2 vurderes grunnet ujevnhetene overskrider kravene som er satt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dører.
Dørene i fin teknisk stand utfra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som smøring og justering av hengsler må påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen vertikale sprekker i muren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anses ikke som noe kritisk men det er mer enn forventet slitasje utfra alder.
Det vurderes derfor til TG2.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre bad uten dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist gliper mellom platene på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig ved dagens bruk.
Om bruken skulle endres må det gjøres en vurdering på resten av rommet også.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er ca 5mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk pluss 11mm terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det fungrer med dagens bruk da det er toalett og vaskerom.
Ved endringer av bruk må utformingen på rommet revurderes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig vinylbelegg i sluke så antar vinyl er tettesjiktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.
Forventet levetid vinylbelegg er ca 20-30år

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig og konstruksjonen ser tett ut.
TG2 vurderes grunnet alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innredning i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende rom er yttervegg eller felles gang.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist gliper mellom baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da det er montert dusjkabinett noe som gjør at det blir minimalt med vannsøl.
Om bruken endres må utformingen på bygningsdelen utbedres.
TG2 vurderes grunnet glippene i platene.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ingen fall på gulvet. 15mm oppkant ved dør.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Det mangler en flis ved sluken.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig viyl under fliser ved sluk så antar vinylbelegget er tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet levetid vinylbelegg er ca 20-30år
Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig og konstruksjonen ser tett ut. TG2 vurderes grunnet alder.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Innredning i fin stand utfra alder.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da aktuelle tilstøtende vegger er vaskerom og yttervegger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av ukjent alder, seksjonen ved kjøleskapet er kommet i senere tid.
Innredning med glatte fronte, benkeplate av laminat med nedsenket vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er ikke montert da det ikke var krav på oppføringstidspunktet.

Innredning i fin teknisk stand, skuffer og skap sporadisk testet og fungerer fint.
Normal bruksslitasje må forventes grunnet alder.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut...

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber som antas være fra byggeår.
Stoppekran på vaskerom i kjeller.
Funksjonstestet OK.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Strakstiltak anses ikke som nødvendig da dagens løsning fungerer. Eldre anlegg må holdes et ekstra øye med da disse er større sjans for plutselig lekkasje.
TG2 vurderes på bakgrunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør over bakken er av PVC. Deler av bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Forventa levetid på avløpsrør av PVC er ca 50-100år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
TG2 vurderes grunnet alder.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden. Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.

Boligen fremstår som at det er tilstrekkelig luftutskiftning med dagens løsning.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing/bytting av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC Varmtvannsbereder på 194l fra -18.

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.

Tilstandsrapport



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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og 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?
    Nei

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

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



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

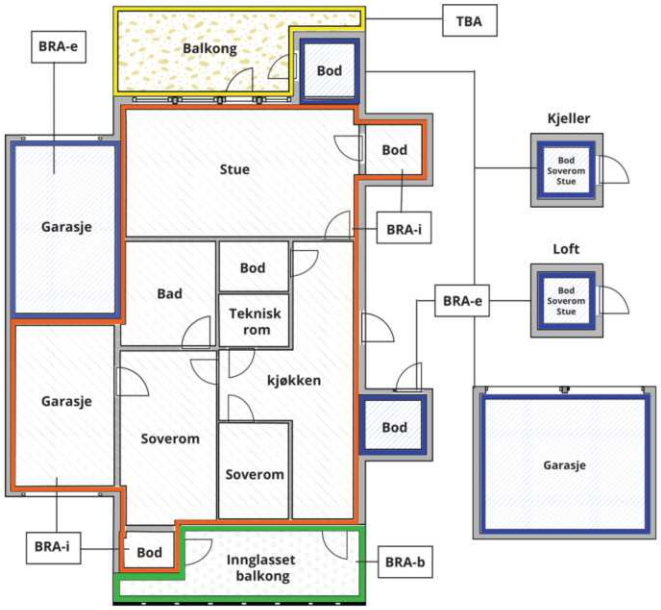
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73	21		94	14
SUM	**73**	**21**			**14**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, soverom, entré, bad/vaskerom, bad, kontor	Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

2 border i kjeller er felles med boligen i 2 etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Entré er på motsatt side av gangen i dag enn det den er tegnet inn på tegningene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2033		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Bulls gate 4

Hjemmelshaver
Gislefoss Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til med kort vei til skole, barnehage, bysentrum og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med prydbusker og plen. Det er asfaltert i innkjørsel og på parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260155

Selger 1 navn
Kjetil Gislefoss

Gateadresse
Ole Bulls gate 4

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3069403

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260155

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Staking av sluk på bad/ toalett Spyling av tett avløp toalett Ny varmtvannstank
Arbeid utført av	Fosselie VVS og Norva 24 Sørmiljø AS, Bernd Schnell

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mye regn har gitt noe gjennomslag fra 2 etg til 1 etg (Ute terrasse)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut gamle skrusikringer med nye jordfeilautomater/automater vern, økt kurs fra 10 til 16 A. Skftet gammel kabel til ny, montert stikkontakt, montert ny sikring. Fjernet gammel uz element
Arbeid utført av	Mykjåland og Lindal

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert ladekontakt i carport (17.02.2021)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260155

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradering av "Gesims"

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ole Bulsgate 6-8-10 har kjørerett via Ole Bullsgate 2 - 4

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260155

Tilleggskommentar

Har foretatt vanlige oppgraderinger i alle rom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260155

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Gislefoss	9870c820497cf00031fbe4648a91c8b1b418d6d3	25.03.2026 17:43:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260155

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER FOR
"SAMEIET OLE BULLSGT. 2-4"

§ 1. Navn og formål

Sameiets navn er Ole Bullsgt. 2-4. Sameiet består av 6 seksjoner på gnr. 152, bnr. 2033 i Kristiansand kommune, i h.t. oppdelingsbegjæring. Eierbrøken og formål fremkommer som følger:

Snr.	Formål	Andel
1	Bolig	32/296
2	Bolig	42/296
3	Bolig	74/296
4	Bolig	32/296
5	Bolig	42/296
6	Bolig	74/296

Eierbrøken er beregnet ut i fra leilighetens boligareal.

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

§ 2. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møte, sendes saksliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte, skal sendes skriftlig til styret senest seks uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle;

1 Styrets årsberetning
2 Regnskap og budsjett
3 Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
4 Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederes stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig, samt andre tiltak slik disse fremkommer av Lov om eierseksjoner § 30.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte. Styret velges av sameiermøte og skal bestå av 1 -en- til 3-tre-medlemmer inklusive leder. Det skal gjennomføres særskilt valg på styreleder. Styremedlemmene og leder velges for 1-ett år. Det velges 2-to varamedlemmer som velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår eventuell avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter Dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4. Disposisjons- og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameierne plikter på følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30-tretti dagers varsel og forlange salg av seksjonen til verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold, menes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameiet forbeholder seg panterett i samsvar med Lov om eierseksjoner § 25.

§ 5. Disposisjon av fellesanlegg

Seksjonene disponerer eksklusivt sin terrasse. Tomten er å regne som fellesareal. Sameierne disponerer eksklusivt hver sin bod i kjeller.

§ 6. Vedlikehold

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for daglig vedlikehold, som rengjøring av fellesarealer. Dersom ikke sameiermøte har vedtatt å kjøpe slike tjenester kan styret fordele oppgavene mellom sameierne.

Det påhviler sameiet det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører inn under seksjonen. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder vinduer og dørenes utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til bygget, er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer på løpende og periodisk vedlikehold.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for sameiers regning.

§ 7. Skader - forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler sameiet egenandel. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 8. Fellesutgifter

Sameiernes utgifter til sameiet, skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken, som er fastsatt på grunnlag av areal.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et a conto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameiet.

Ved fastsettelse av a conto beløpene, kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelig reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

§ 9. Bygningsmessige arbeider

Standardhevning som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter samtykke fra styret og eventuelt sameiermøte.

§ 10. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 11. Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistligheter skal unngås og at det skal bli et godt forhold for sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner, tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Kr.sand den 9/4-01

Kristiansand Håndverkerforening

.....
ROAR FJELLVANG 1. VARAMEDLEM

.....
EINAR JAKOBSEN . Formann

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
131260155	24.03.2026

Salg av eierseksjon i Eierseksjonssameie Ole Bullsgate 2-4

Adresse:	Ole Bulls gate 4, 4630 KRISTIANSAND S
Hjemmelshaver(e):	Kjetil Gislefoss
Eiendom:	gnr. 152, bnr. 2033, snr. 3 i Kristiansand

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sædberg & Lian

Karoline Sædberg Køber
Eiendomsmegler MNEF

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 152, bnr. 2033, snr. 3 i Kristiansand
Adresse: Ole Bulls gate 4, 4630 KRISTIANSAND S
Onr. 131260155

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2 195

Felleskostnader inkluderer: Renovasjon, vaktmester, strøm i fellesområdet og noe forefallende arb.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: 0 pr 27.03.2026

Forsikret i WaterCircles Polisenr 1137316 Forfall 04.07.2025 Betalt 04.07.20254

Andel felles gjeld kr. 0 pr 0
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

I årsmøtet vi skal avholde i 2027 skal det vurderes om det er behov for å øke felleskostnadene

for å hente inn prisøkning i markedet.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Kreves styregodkjenning.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Linda Sørensen

Adresse: Auglandskollen 40, 4620 Kristiansand

Telefon: 971 00 231

Fax:

E-post: linda.sorens@gmail.com

Send svar til: jonas.jaatun@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Kr.Sand / 27.03.2026

Forretningsførers stempel/underskrift

BUDSJETT OLE BULLSGATE 2-4
01.01.26-31.12.26

Budsjettposter	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Inntekter	**105 500**	**107 141**	**105 500**
Reg. brreg		2 683	
Forsikring	22 500	31 435	32 000
Vaktmesterlønn	16 000	16 000	16 000
Strøm	13 000	9 347	10 000
Div vedlikehold	30 000	51 704	30 000
renovasjon	20 000	25 184	27 000
Sum driftskostnader	**101 500**	**136 353**	**115 000**
Resultat	**4 000**	**- 29 212**	**- 9 500**

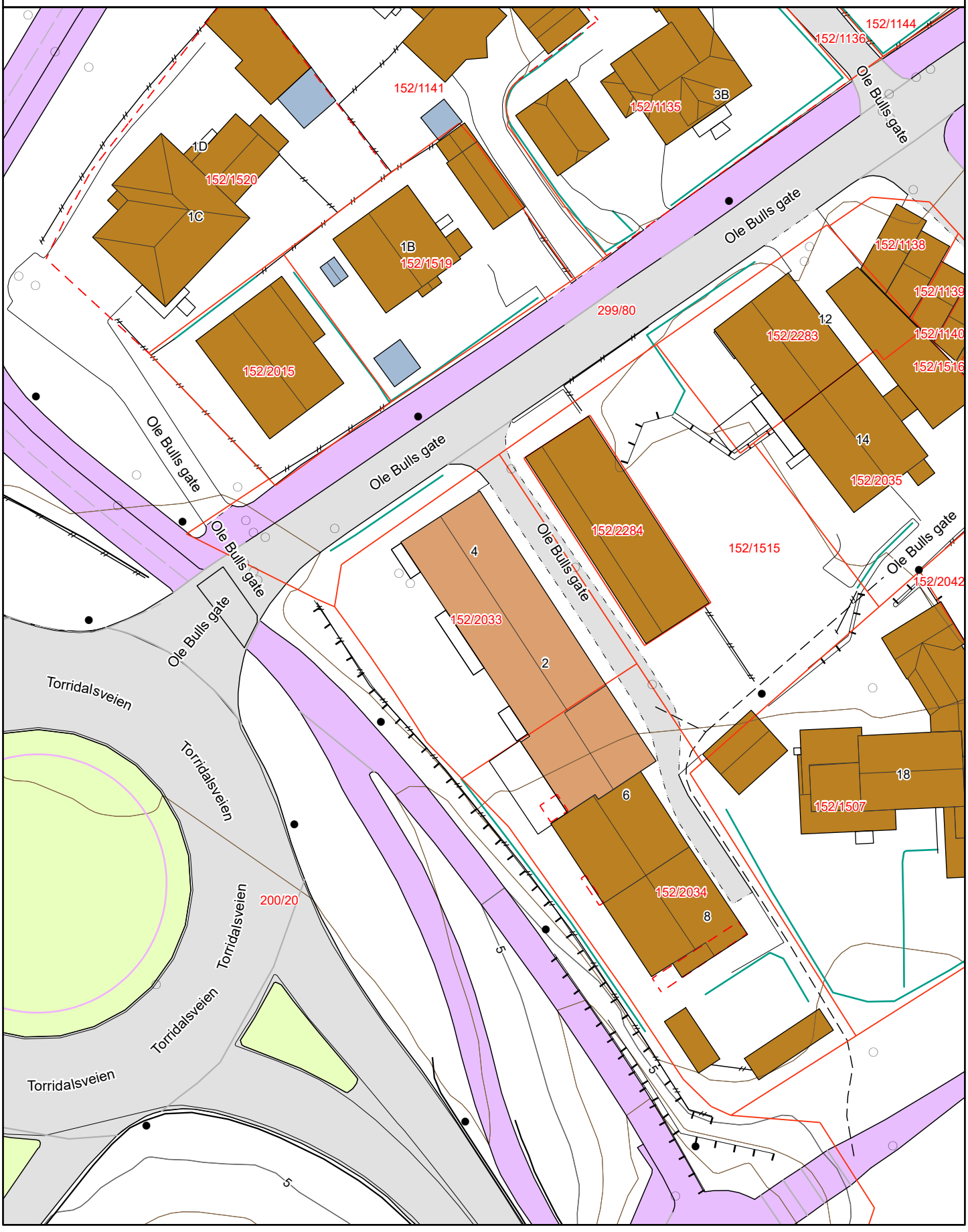
SAMEIET OLE BULLSGATE 2-4

		2025	2024
BALANSE PER 31.12.			
1500	Kundefordringer	0	400
1920	Bank	107 791	133 045
	Sum eiendeler	**107 791**	**133 045**
2050	Annen ek	- 134 645	- 105 503
	Fra resultat	29 211	- 28 703
2400	Leverandørgjeld	- 3 996	- 439
	Sum gjeld/egenkapital	**- 109 430**	**- 134 645**
RESULTAT PER 31.12.			
3100	Driftsinntekter	- 105 352	- 105 352
3101	Garasje	- 1 400	- 1 400
8050	Renteinntekter	- 389	- 498
	Sum inntekter	**- 107 141**	**- 107 250**
6340	Strøm	9 347	8 649
6360	Renovasjon	25 184	20 906
6600	Rep og vedlikehold	51 704	8 742
6610	Vaktmester	16 000	16 000
7500	Forsikringspremie	31 435	24 250
7790	Reg. Brønnøysund	2 683	
	Sum kostnader	**136 352**	**78 547**
	Resultat	**29 211**	**- 28 703**

Oversiktskart

Adresse: **Ole Bulls gate 4, 4630 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/2033/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 522 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026



Matrikkelkart

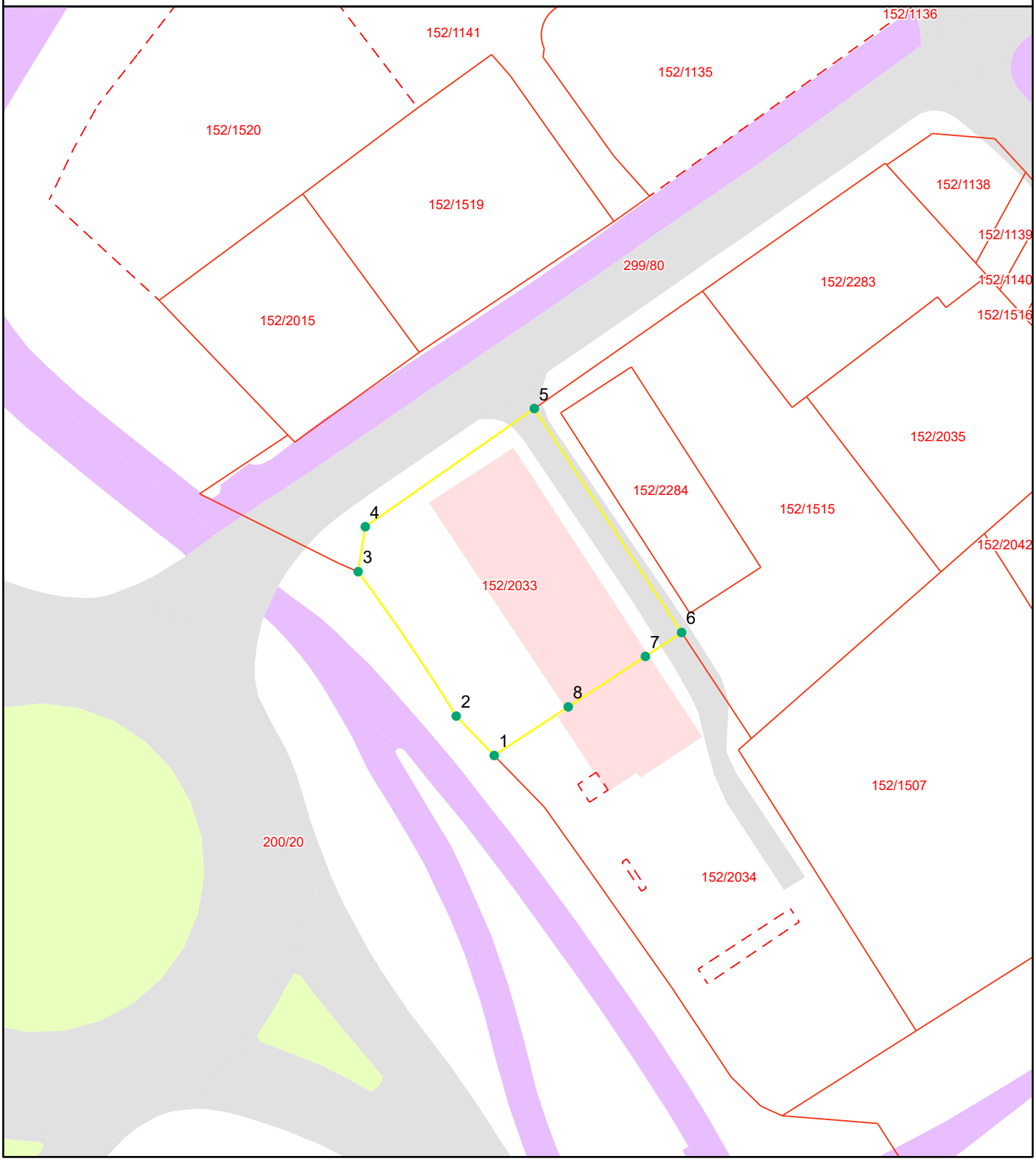
Adresse: **Ole Bulls gate 4, 4630 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/2033/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 522 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

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: 522 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446422.3	441373.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.06	0
2	6446425.93	441369.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.13	200.433
3	6446439.24	441360.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.2	0
4	6446443.38	441361.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.06	0
5	6446454.27	441376.78	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	24.76	0
6	6446433.63	441390.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.01	0
7	6446431.43	441387.03	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	8.52	0
8	6446426.78	441379.91	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	8.18	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Ole Bulls gate 4

Dato: 25.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



K/M.

Byggeregler til bebyggelsesplanen for ströket om Lovisenlund Alle.

1. Byggereglene gjelder det område som begrenses av den prikkede linje på den stadfestende bebyggelsesplan, datert 2.august 1948.

2. Våningshusene skal oppföres i tre. For å sikre en harmonisk bebyggelse kan bygningsrådet stille bestemte krav i hvert tilfelle til husenes kvalitet, utforming, takform, materialbruk og farge samt vedlikehold. I samme öyemed kan bygningsrådet stille bestemte krav vedrörende gjerder, antenner, flaggstenger, söppelkasser og törkestativ m.v.

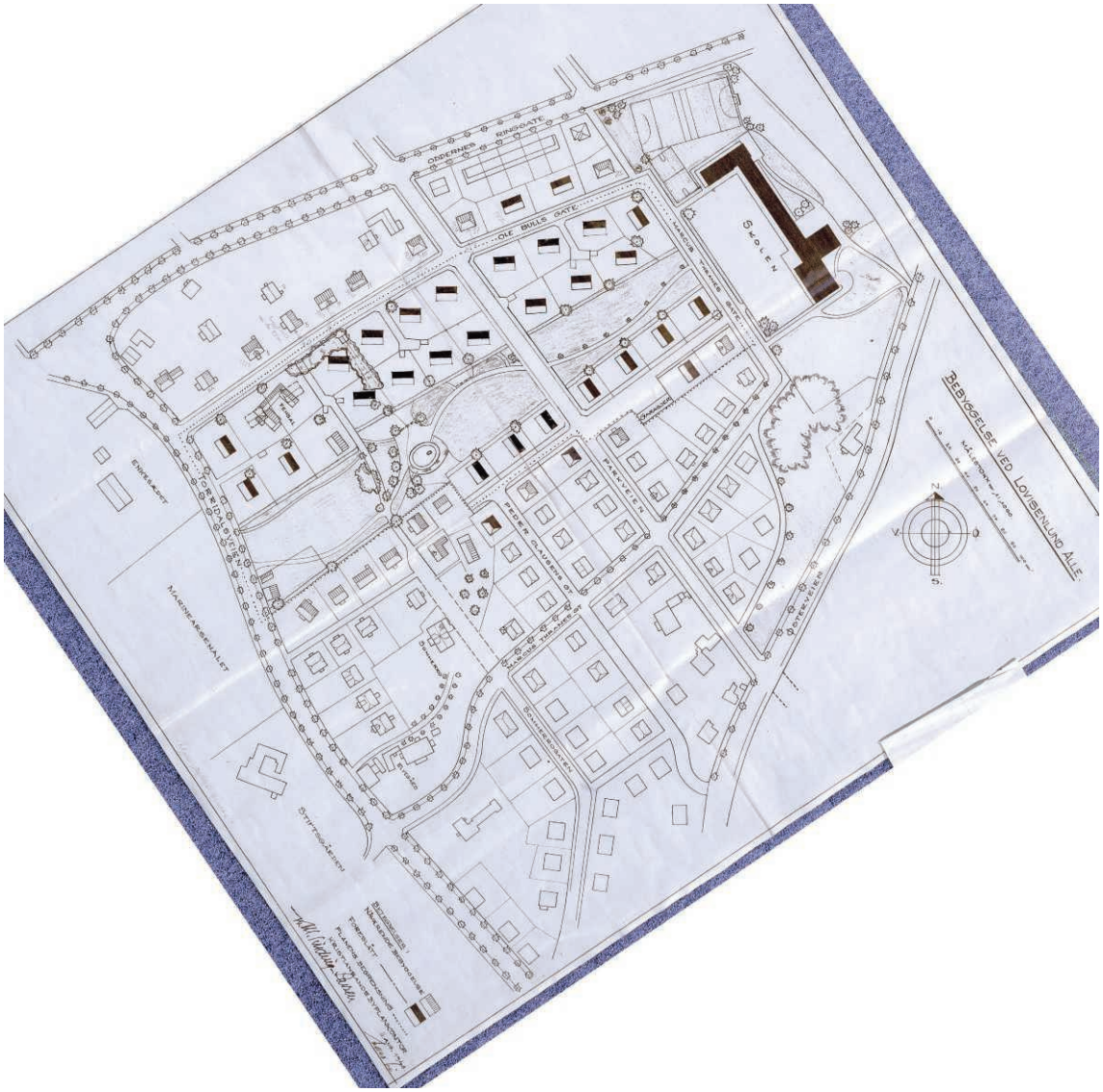
3. For å sikre god arkitektur vil det bli krevet at husene prosjekteres av höyskoleutdannet arkitekt som innleverer skjema- og detaljtegninger av inngangspartier, vindusbelistning, gesimser og andre fremtredende arkitektoniske ledd, for eksempel rekkverk og verandaer etter bygningsrådets forlangende. Disse detaljtegninger skal være innsendt til og godkjent av bygningsrådet för husene reises.

4. Mönets höyde over terreng må ikke overskride 9.o m. Taket skal være sadeltak med takvinkel ikke over 35° ($\frac{h}{I}$= 0.70). Takoppbygg nedskjæringer eller vinduer - unntatt taklüker - i takflatene tillates ikke.

5. For å sikre virkningen av den parkmessige utforming må hageplan i mål 1:100 med angivelse av tomtens innhegning, beplantning, flaggstang, söppelkasse og törkeplass med törkestativ m.v. innsendes til bygningsrådet. Detalj av törkearrangementet i mål 1:50 innsendes serskilt. Hageplan med detalj av törkearrangement skal være innsendt til og godkjent av bygningsrådet för innredningsarbeidene tillates i gangsatt. Hageplanen skal være godkjent av parkvesenet för arbeidet med tomtens opparbeidelse påbegynnes. Ferdigattest vil ikke bli utstedt för tomten er opparbeidet og innhegnet etter den godkjente plan. Hagenes vedlikehold skal til enhver tid tilfredsstille de krav parkvesenet stiller.

6. Unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven og gjeldende reguleringsvedtekter samt bygningsvedtektene for Kristiansand.

Kristiansand S. den 16.juni 1949.


BEBYGGELSE VED LOVISENLUND ALLE
SKOLEN
OLE BULLS GATE
MARINEARSENALET
SVITHUNSKJÆRET

Ole Bulls gate 4

Nabolaget Nedre Lund - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 93 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min 2.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gimleveien Linje 31, 590T	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	23 min 2 km
Kristiansand Kjevik	16 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.8 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand... 113 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Oddernesveien	4 min
Spar Lund Torv	8 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

Postgården	18 min
Apotek 1 Aquarama	13 min
Lillemarkens Vinmonopol	20 min

SPORT

Lovisenlund skole	5 min
Lahelle skoles gymsal	7 min
Spicheren Treningssenter	14 min
SATS Aquarama	13 min

«Idylliske omgivelser nær elva. Bademuligheter, hyggelige naboer, nærhet til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

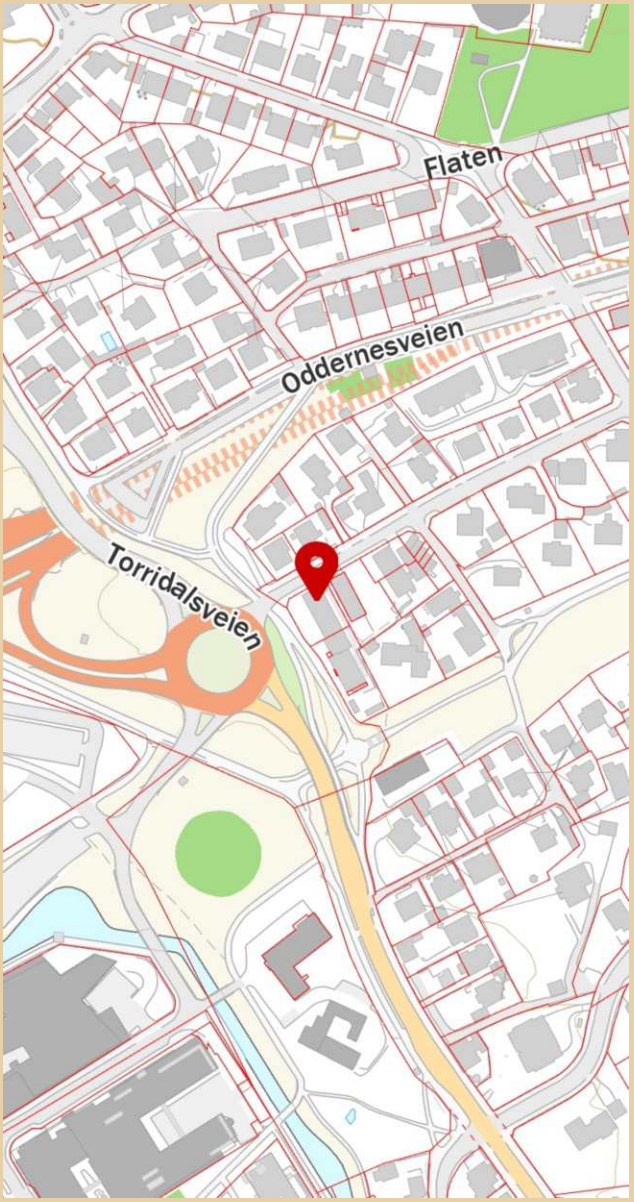
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående



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

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ole Bulls gate 4, 4630 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 2033, Snr. 3 og Gnr. 152, Bnr. 2284, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
