PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

RISMOEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelkart

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Rismoen 4 , 4619 MOSBY

KRISTIANSAND kommune

gnr. 27, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 329 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 30.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1079 **Referansenummer:** ML2045

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 fremstår generelt godt vedlikeholdt og ble betydelig oppgradert i 2020 med nye kjøkken, ny drenering, vinduer, tak, elektrisk m/ varmekabler, våtrom og overflater innvendig med vegger og tak.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Duk på undertak, sløyfer, lekter og stein av betong.
Taktekking fremstår i god stand på befaringesdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag av lakkert stål.
Nedløp ledes ned i grunnen.
Fall og tetthet ikke undersøkt.
Bindingsverskskonstruksjon fra byggeår.
Asfaltvindtett plater, sløyfer, lekter og stående trepanel som kledning.
Hjemmelshaver opplyser at det er foret på og etterisolert på innsiden.
Musestopper og lufting på underside av kledningen.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking og maling må forventes.
Takkonstruksjon med takstoler. Ingen åpenbare tegn til fukt eller større svai eller settninger på befaringsdagen.
Ingen luke så besiktigelse er tatt fra øverste etasje.
2 ventiler i hver side av gavel for lufting.
Malte trevindu med 3-lags glass fra -20.
Malte trevindu med 2-lags glass fra -11.
PVC vindu med 2-lags glass fra -24 og -11.
Eldre trevindu antagelig fra byggeår.

Vinduer i fin stand uten større skader eller feil på befaringsdagen.
Enkelte pvc vindu tar litt i karm.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av hengsler og maling må forventes.
Sorte trevindu vendt mot sør og vest trenger ofte litt mer vedlikehold. Dette på grunn av påkjenning fra solen som varmer opp og sliter på den mørke malingen.
Malt hovedytterdør med glass fra -20.
Malt 2-fløy balkongdør med 3- lags glass fra -20 og -21.
Malt inngangsdør til kjeller.

Dører i fin stand på befaringsdagen.
Begge 2-fløya dører trenger justering da de henger litt i karm/terskel.

Altan over inngangsparti.
Taket tekket med papp, tilfarer bord og 48x198mm planker som terrassebord.
Pappen er lagt med oppkant. Rekkverk er av glass og kledning.
Altan i fin stand på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking og maling må forventes.
Betongtrapp ned til kjeller.
Trapp i grei stand på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
entré/gang - fliser, resterende rom i 1 og 2 etg - laminat.
Kjeller - betongulv, laminat og tepper.

VEGGER:
1 og 2 etg - malte plater i alle rom med unntak av 1 vegg med spileplater på loftet.
Kjeller - betongvegger og trefiberplater.

HIMLING:
Malte plater i aller rom.

ROMHØYDER:
kjeller - ca 206cm i rommene og ca 215cm på badet.
1 etg. - ca 245cm i entré, sov og bad, resterende rom - ca 230cm.
2 etg. - ca 245cm.

Det ble ikke påvist større avvik i overflater i 1 og 2 etg.
Etasjeskiller av tre og gulv mot grunn av støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Kjeller: stue - 13mm. sov - ca 20mm.
1 etg: stue - ca 11mm. entré - ca 2mm.
2 etg: stue - ca 20mm. sov ca 15mm.

Etasjeskillet fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype.
Rehabilitert pipe med nytt stålrør i 2024.
Peisovn montert i stue i 1 etg med ubrennbart materiale foran.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Det blå også målt langs betongvegger og heller ikke her ble det påvist forhøyet verdier av fukt.
Trapp i lakkert eik.
rekkverk i glass med topprekke og håndløper i eik.
Lukket opptrinn.
Malte fyllingsdører.
Dører i generelt fin stand.
Enkelte dører tar litt i karm/terskel.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justeringer må forventes.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet fremstår opplyst renovert rundt 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser i dusjsone og malte plater på resterende vegger.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ca 1:75 fall i dusjsone (10mm) fra sluk til kanten.
28mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.
Plastsluk med slukmansjett og dokumenter smøremembran.
Slett innredning med 2 stk bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
opplegg for vaskemaskin og dusjdører i glass.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.
Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Bad
Badet fremstår opplyst renovert rundt 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Flislagte vegger i dusjsone, malte plater på vegg i resten av rommet.
Overflater i fin teknisk stand uten større skader eller tegn til fukt.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenket dusjsone og 16mm fall mot sluk. 33mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Ingen vesentlige avvik registrert.
Slukrenne ved vegg i dusjsone. Dokumentert smøremembran.
Slett innredning med bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.
Fukt ble målt i tilstøtende vegg på soverommet.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Bad/vaskerom
Bad/vask med ukjent alder.
Malte plater på veggene og malt panel i taket.
Overflater i fin teknisk stand på befaringsdagens, ingen store skader og åpenbare tegn til fukt.
Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
1:50 fall i dusjsone, 15mm nedsenk og 6mm fall på resten av gulvet mot sluk.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speilskap over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.
Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegg er yttervegg og betongvegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter, benkeplater av laminat og heltre og nedfelt servant med 1-grep blandebatteri.
Frittstående Kjøl/frys og komfyr. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.
Innredning i grei teknisk stand. Skap er plassert litt overalt.

Kjøkkenventilator med kullfilter
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og planlimt vask. 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannstoppsystem montert under vasken.

Innredning i fin teknisk stand uten større skal eller åpenbare feil på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes basert på alder.
Koketopp og ventilator er ikke montert.
Innredning med trestruktur, benkeplate av type laminat/kompositt og 1-greps blandebatteri.
Fliser over benke ved vasken. Integrert Kjøl/frys, oppvaskmaskin, 1 stekeovn, 1 kombiovn, platetopp m/ventilator.
Komfyrvakt er montert.
Ingen vesentlig avvik registrert. Normal bruksslitasje må forventes basert på alder.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system besiktiget i vannskap og ved koblingspunkt i kjeller.
Ved lekkasje vi vann gå til sluk.
Stoppekran påvist i kjeller og er funksjonstestet ok.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved visuell kontroll.
Synlige avløpsrør i benkeskap av PVC. Ingen åpenbare tegn til lekkasjer.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.

Det er naturlig ventilasjon med mekaniske avtrekk på våtrom.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
Ingen tegn til at dagens løsning ikke fungerer.
Det er montert 2 varmepumper, 1 i kjelleren en i gangen i 1 etg.
Varmepumper fra 2020.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.
OSO varmtvannsbereder på 198L fra -16.
Står på betong gulv rett ved sluk. Koblet etter forskrift.

Beskrivelse av eiendommen

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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men det er et område med mye sand.
Drenering utført av autorisert maskinetrepenør i 2020.
Knotteplast og beslag i overgangen.
Grunnmur og plate i betong.
Det er ikke påvist noen åpenbare sprekker i grunnmur.
Vann ledes ikke mot bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

2etg:
-Vaskerom er i dag soverom.
-Soverom er brukt som stue.
-Kontor/loftstue er brukt som stue/kjøkken.
-Bad og garderobe er et større bad.

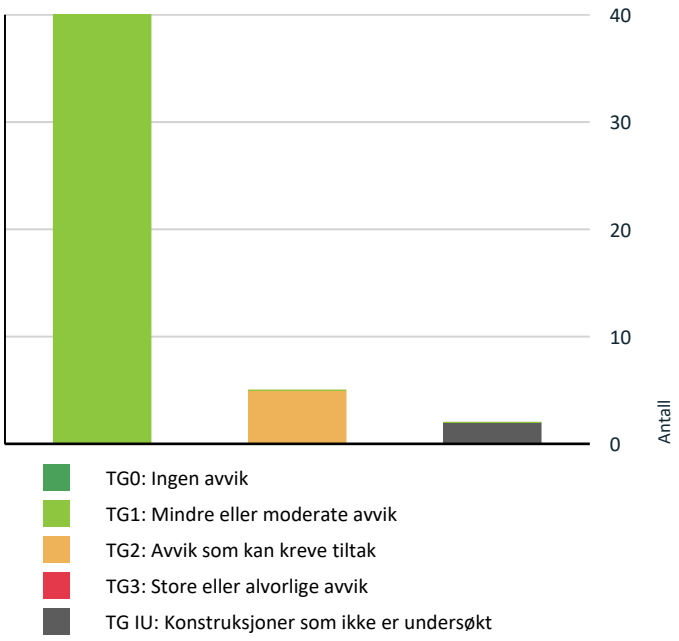
Garasje

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

Deler av garasjen fremstår innredet til hybellignende bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjennelse.

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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Duk på undertak, sløyfer, lekter og stein av betong.
Taktekking fremstår i god stand på befaringesdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert stål.
Nedløp ledes ned i grunnen.
Fall og tetthet ikke undersøkt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverskskonstruksjon fra byggeår.
Asfaltvindtett plater, sløyfer, lekter og stående trepanel som kledning.
Hjemmelshaver opplyser at det er foret på og etterisolert på innsiden.
Musestopper og lufting på underside av kledningen.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking og maling må forventes.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oftere vedlikehold som og male nedkanten på kledningen eller kutte kledningen høyere opp. Anbefales og ha minst 12-15cm distanse fra terreng opp til kledningen.
Konsekvensen vil være redusert levetid og potensielt råte på kledningen grunnet påkjenning fra vannsprut på regnværsdager som vil gjevlig fukte enden av trevirket.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med takstoler. Ingen åpenbare tegn til fukt eller større svai eller settninger på befaringsdagen.
Ingen luke så besiktigelse er tatt fra øverste etasje.
2 ventiler i hver side av gavel for lufting.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 3-lags glass fra -20.
Malte trevindu med 2-lags glass fra -11.
PVC vindu med 2-lags glass fra -24 og -11.
Eldre trevindu antagelig fra byggeår.

Vinduer i fin stand uten større skader eller feil på befaringsdagen.
Enkelte pvc vindu tar litt i karm.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering av hengsler og maling må forventes.
Sorte trevindu vendt mot sør og vest trenger ofte litt mer vedlikehold.
Dette på grunn av påkjenning fra solen som varmer opp og sliter på den mørke malingen.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glass fra -20.
Malt 2-fløy balkongdør med 3- lags glass fra -20 og -21.
Malt inngangsdør til kjeller.

Dører i fin stand på befaringsdagen.
Begge 2-fløya dører trenger justering da de henger litt i karm/terskel.





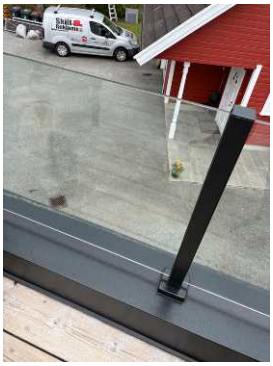
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan over inngangsparti.
Taket tekket med papp, tilfarer bord og 48x198mm planker som terrassebord.
Pappen er lagt med oppkant. Rekkverk er av glass og kledning.
Altan i fin stand på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som vasking og maling må forventes.



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ned til kjeller.
Trapp i grei stand på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV:
entré/gang - fliser, resterende rom i 1 og 2 etg - laminat.
Kjeller - betongulv, laminat og tepper.

VEGGER:
1 og 2 etg - malte plater i alle rom med unntak av 1 vegg med spileplater på loftet.
Kjeller - betongvegger og trefiberplater.

HIMLING:
Malte plater i aller rom.

ROMHØYDER:
kjeller - ca 206cm i rommene og ca 215cm på badet.
1 etg. - ca 245cm i entré, sov og bad, resterende rom - ca 230cm.
2 etg. - ca 245cm.

Det ble ikke påvist større avvik i overflater i 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i himlingen i kjelleren. Kan komme av normale settninger og sig som det ofte kommer i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er noe som burde undersøkes nærmere. Kan ha kommet i forbinnelse med større oppusinger i etg over da huset er bygd ut og bygget på.
Konsekvensen vil være at det kan komme flere sprekker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre og gulv mot grunn av støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Kjeller: stue - 13mm. sov - ca 20mm.
1 etg: stue - ca 11mm. entré - ca 2mm.
2 etg: stue - ca 20mm. sov ca 15mm.

Etasjeskillet fremstår uten vesentlige registrerte avvik. Mindre knirk og lokale høydeforskjeller anses normalt ut fra alder og konstruksjonstype.

Vurdering av avvik:

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

Ikke uvanelig og påvise denne type avvik i etasjeskille på eldre boliger. Hus setter seg og bjelkelag gir seg litt over tid.

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.

Konsekvens er at gulvet er skjevt og at det kan komme sprekker i platetak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rehabilitert pipe med nytt stålrør i 2024.
Peisovn montert i stue i 1 etg med ubrennbart materiale foran.



Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Det blå også målt langs betongvegger og heller ikke her ble det påvist forhøyet verdier av fukt.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Opp til 2 etg er det trapp i lakkert eik.
rekkverk i glass med topprekke og håndløper i eik.
Lukket opptrinn.

Lakkert furutrapp med spile rekkverk ned til kjeller. Åpne opptrinn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.
Dører i generelt fin stand.
Enkelte dører tar litt i karm/terskel.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justeringer må forventes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår opplyst renovert rundt 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser i dusjsone og malte plater på resterende vegger.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ca 1:75 fall i dusjsone (10mm) fra sluk til kanten.
28mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett og dokumenter smøremembran.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med 2 stk bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
opplegg for vaskemaskin og dusjdører i glass.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet fremstår opplyst renovert rundt 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjsone, malte plater på vegg i resten av rommet.
Overflater i fin teknisk stand uten større skader eller tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er påvist litt for nærme i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for og lukke avviket.
Materialet er uegnet og kan trekke vann ved mye påkjenning.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenket dusjsone og 16mm fall mot sluk. 33mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Ingen vesentlige avvik registrert.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsone. Dokumentert smøremembran.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fukt ble målt i tilstøtende vegg på soverommet.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad/vask med ukjent alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på veggene og malt panel i taket.
Overflater i fin teknisk stand på befaringsdagens, ingen store skader og åpenbare tegn til fukt.
Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
1:50 fall i dusjsone, 15mm nedsenk og 6mm fall på resten av gulvet mot sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speilskap over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende vegg er yttervegg og betongvegg.

KJØKKEN

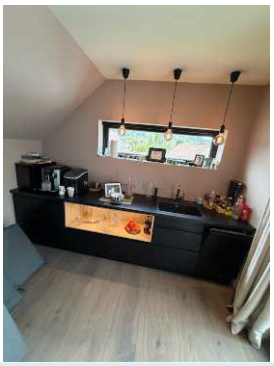
ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og planlimt vask. 1 -greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannstoppsystem montert under vasken.

Innredning i fin teknisk stand uten større skal eller åpenbare feil på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes basert på alder.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp og ventilator er ikke montert.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med trestruktur, benkeplate av type laminat/kompositt og 1-greps blandebatteri.
Fliser over benke ved vasken. Integrert Kjøl/frys, oppvaskmaskin, 1 stekeovn, 1 kombiovn, platetopp m/ventilator.
Komfyrvakt er montert.
Ingen vesentlig avvik registrert. Normal bruksslitasje må forventes basert på alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon ved kjøkkeninstallasjonen. For boliger oppført/vesentlig rehabilitert etter nyere forskrifter vil dette normalt være forventet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales og monterer vannstoppsystem for og redusere skader ved evt lekkasje.

Tilstandsrapport









ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system besiktiget i vannskap og ved koblingspunkt i kjeller. Ved lekkasje vi vann gå til sluk.
Stoppekran påvist i kjeller og er funksjonstestet ok.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved visuell kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i benkeskap av PVC. Ingen åpenbare tegn til lekkasjer.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med mekaniske avtrekk på våtrom.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
Ingen tegn til at dagens løsning ikke fungerer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert 2 varmepumper, 1 i kjelleren en i gangen i 1 etg.
Varmepumper fra 2020.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 198L fra -16.
Står på betong gulv rett ved sluk. Koblet etter forskrift.



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)?
   Ja

Spørsmål til eier

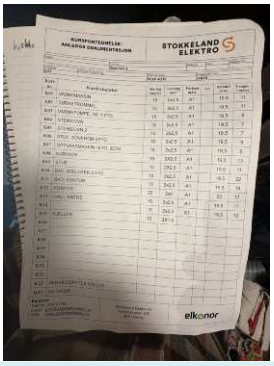
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men det er et område med mye sand.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering utført av autorisert maskinetrepenør i 2020.
Knotteplast og beslag i overgangen.

Tilstandsrapport





Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til utbedring av rekkverk ved trappen til kjeller da det var andre krav på byggetidspunkt.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 96 cm fra terrassegulv. Dagens veiledende krav til rekkverkshøyde er 100 cm ved fallhøyde under 10 meter. På grunn av beslått kant inn mot rekkverket, som enkelte kan oppfatte som klatre-/ståflate, kan effektiv rekkverkshøyde oppleves redusert enkelte steder.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Eventuell måling anbefales dersom forholdet ønskes avklart.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og plate i betong.
Det er ikke påvist noen åpenbare sprekker i grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Vann ledes ikke mot bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det opplyses at vann og avløp ble lagt nytt til kommunal kum rundt 2010.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje med loft oppført i 2003.
Liggende trepanel som kledning, musetetting og lufting på bakside.
Gulv støpt i betong. Del av garasjen innredet som utleie del med kjøkken og bad/vaskerom.

Kjøkken har flislagt gulv og trefiberpanel på veggene. Innredning med slette fronter. Integrert kjøl/frys, stekeovn og platetopp. Benkplate av laminat med nedsenket vask og 1-greps blandebatteri. Ventilator med avtrekk ut. Vannstoppstystem montert under vasken.

Badet har fliser på gulv og vegg. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri med speile over servant.

Egen bereder på badet på 66L fra 2018. Plastsluk i gulvet.
Malt tretrapp opp til loftet. På loftet er det tregulv, og panel i tak og vegger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

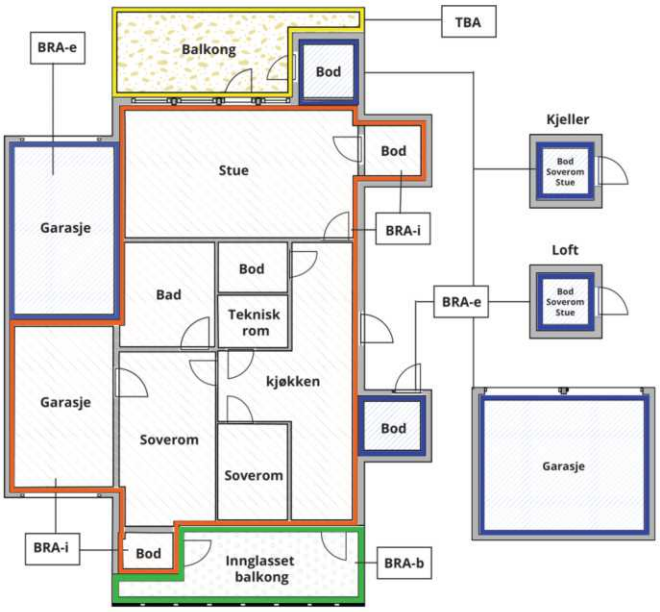
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	70			70	35
Etasje 1	117			117	
Kjeller	68			68	
SUM	**255**				**35**
SUM BRA	**255**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Tv-stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Etasje 1	Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, stue, soverom 2		
Kjeller	Stue, soverom, soverom 2, bod, gang, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2etg:
-Vaskerom er i dag soverom.
-Soverom er brukt som stue.
-Kontor/loftstue er brukt som stue/kjøkken.
-Bad og garderobe er et større bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	
Etasje	23			23	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré		
Etasje	Soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Deler av garasjen fremstår innredet til hybellignende bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjennelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	27	168		0	1454.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rismoen 4

Hjemmelshaver
Brandvik Sonja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på en forhøyning på Mosby med utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er på et plan med der fremsiden er opparbeidet med asfalt og beleggningsstein. På sidene og baksiden er det opparbeidet med stor plen og div prydbusker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	28.05.2026	
3	30.05.2026	
4	30.05.2026	

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

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260243
Addresse	Rismoen 4		
Postnr.	4619	Sted	MOSBY
Selgers navn	Sonja Brandvik		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

gjensidige

Polise/avtalenr.:

17844571

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

totalrenovering av tre bad i bolig. utført av faglært snekker, rørlegger, elektriker og flislegger.

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:

legging av membran er dokumentert samme er alle andre fag. flis og membran: William ÅmodtElektriker: Stokkeland elektro asTømrer: BK Bygg as

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se boligmappe. William Åmodt flislegger har støpt, lagt membran samt fliser

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle rør og sluker er lagt nytt

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:

Alt er lagt nytt

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:

se boligmappe

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:

avløp og vann er lagt nytt ut til kommunal ledning rundt 2010

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

vet ikke hvilke firma som utførte dette arbeidet. Det ble utført lenge før jeg overtok huset

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:

alt nytt. Bk Bygg as skiftet tak. Blikkenslager Ulstein blikk og ventilasjon monterte takrenner mm

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ulstein blikk as og BK Bygg as

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

Beskrivelse:

det ble i 2024 montert stålrør i pipe samt montert ny vedovn

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

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:

alle vinduer er nye. BK Bygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

BK Bygg

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

etterisolert grunnmur samt lagt ny drenering under såle samt drenering ut i bakke

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:

Monan as

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?

kjeller ble renovert

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

bad er støpt og membran er lagt av William Åmodt as

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

alt nytt

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:

se boligmappen

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

Av hvem?:

Inspektør Sveinung Møller 16.12.2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

avik er utbedret

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

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

Beskrivelse:

Anneks/garasje er stue , kjøkken

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Sonja Brandvik*

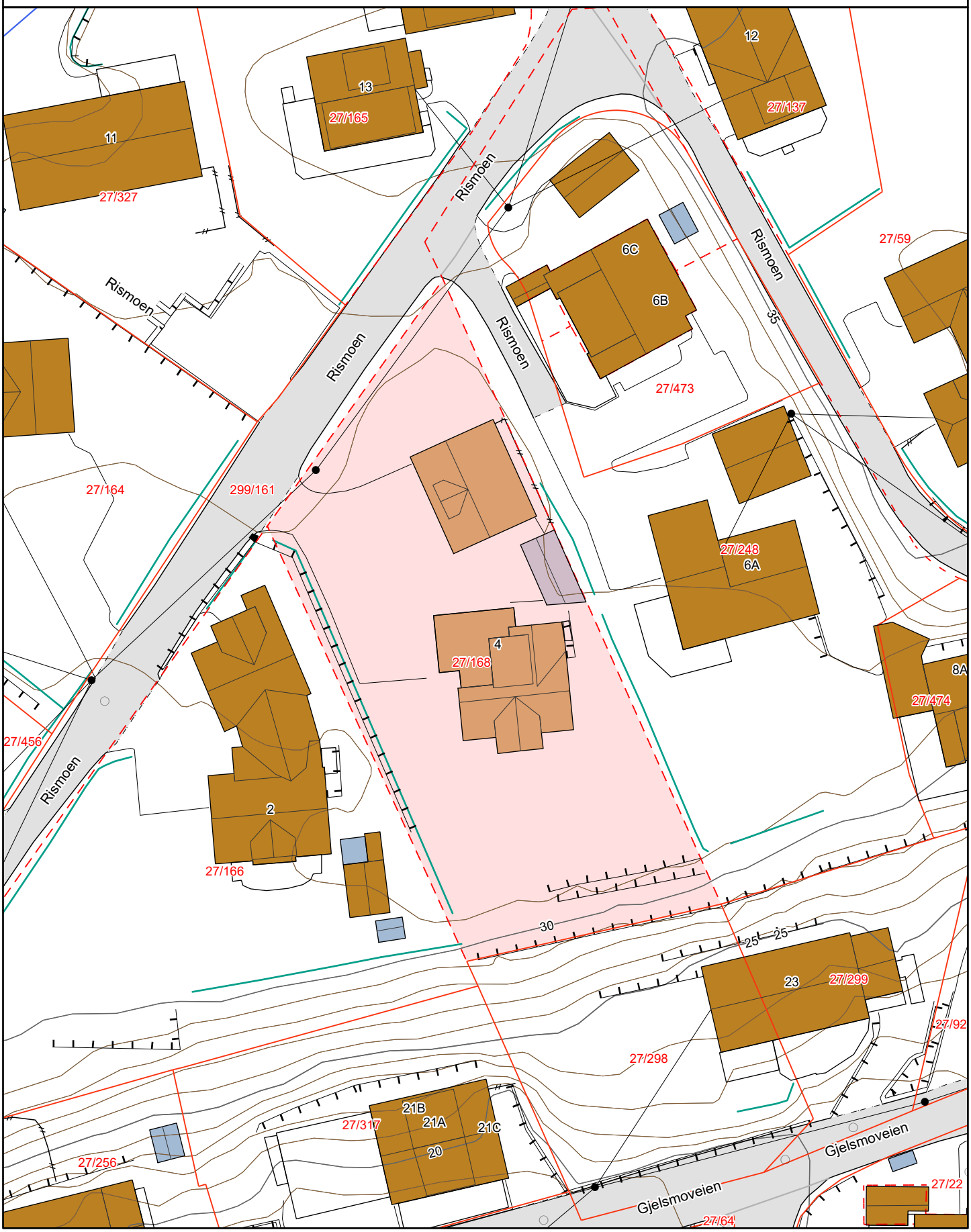
Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Rismoen 4, 4619 Mosby**
Gnr/Bnr: **4204/27/168/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1454 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026



Matrikkelkart

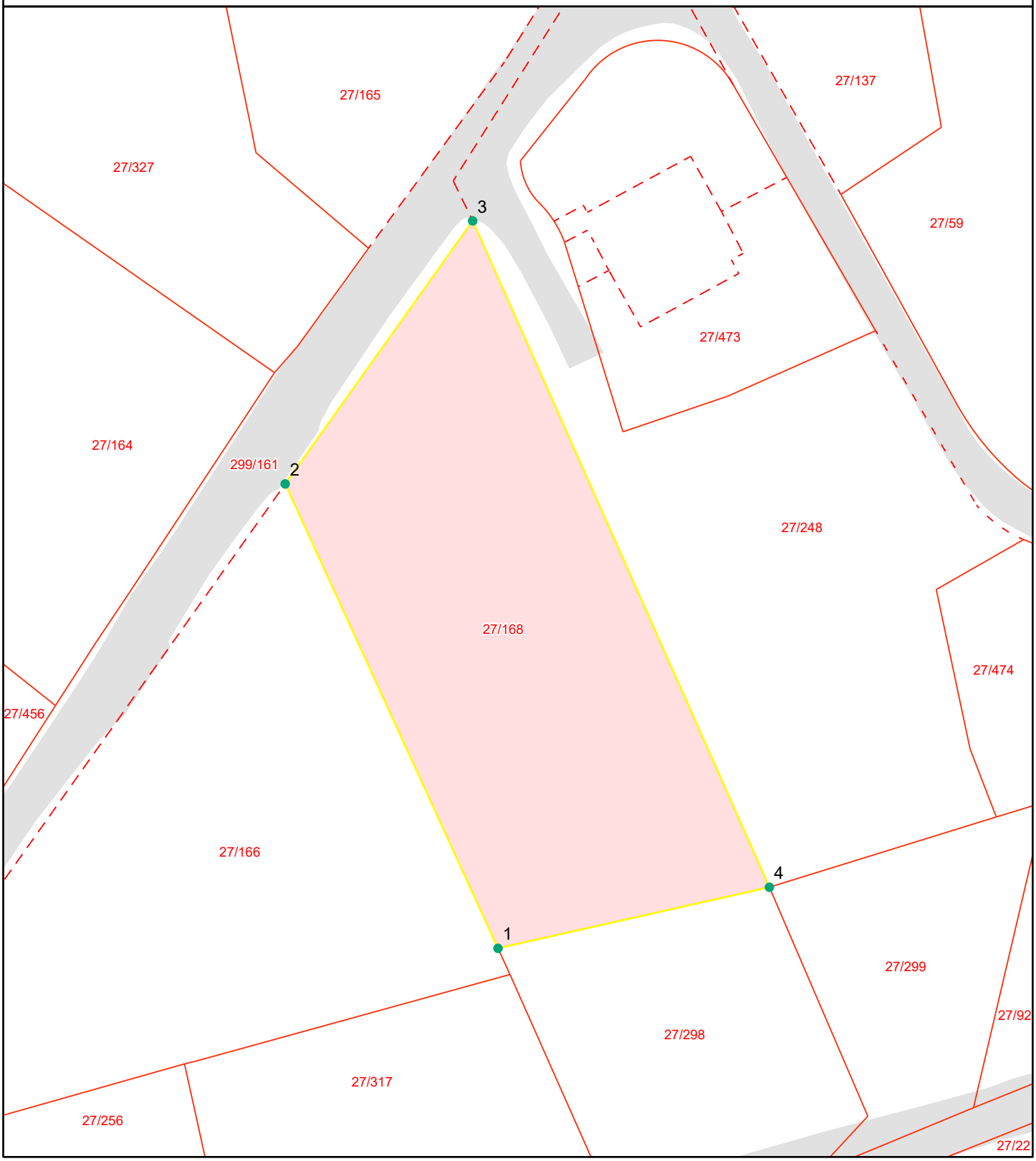
Adresse: **Rismoen 4, 4619 Mosby**
Gnr/bnr: **4204/27/168/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1454 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

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: 1454 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6454014.72	437033.66	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	47.18	0
2	6454057.51	437014.02	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	29.84	0
3	6454081.75	437031.32	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	67.37	0
4	6454020.35	437058.71	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	25.73	0

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.