PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ARTILLERIVOLLEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Enebolig

Artillerivollen 28 , 4616 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2254 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MK1474

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

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 hovedsak ombygd, tilbygd og modernisert i perioden 2014 og frem til 2019. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein. På hovedtaket er det benyttet rebrukte stein. Undertak av duk (type nortett diffusjonsåpen i følge eier). Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.
Utvendige beslag skiftet i forbindelse med renovering og ombygging av boligen.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Pussede overflater på murvegger. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Eier opplyste at det ved ombygging ble partier med opprinnelig tak bygd opp på følgende måte. Ruapnel ble liggende, kun byttet ut dårlige enkeltbord. Nortett diffusjonsåpen duk lagt oppå rupanel med overliggende lekter, sløyfer og takstein. Innvendig er det isolert opp mot rupanel med underliggende plast/dampsperre og panelplater.
På tilbygde deler ble det lagd takkonstruksjon med luftespalte under osb plater, samt overliggende diffusjonsåpen duk (type nortett) med lekter, sløyfer og takstein.
Type løsninger anses som funksjonelle, men er ikke videre kontrollert visuelt med tanke på utførelse.
Trevinduer med isolerglass. Alle vinduer er skiftet i forbindelse med ombygging og renoveringen.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Tredører. Alle dørene er skiftet i forbindelse med ombygging og renoveringen.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Diverse terrasser av trekonstruksjon rundt boligen. Ut fra kjøkken er det opparbeidet terrasse som er over oppvarmet boligareal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Murt peis med innsats. Lufteventiler i bunn og topp er normalt tilstrekkelig for ventilering.
Tilkoblet stålpipe.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje:
Baderom fra ca. 2016.
Arbeider utført av diverse firmaer og faglærte vennetjenester. Rør og el-arbeid utført av firma. Sveiset membran utført av faglært som vennetjeneste. Fliser er lagt som egeninnsats av eier.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Helsveiset underliggende belegg utført av faglært som vennetjeneste. Det foreligger dokumentasjon i form av beskrivelse fra utførende.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne og badekar.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og massiv trevegg.

Vaskerom underetasje:
Vaskerom fra 2018.
Arbeider utført av diverse firmaer. Rør og el-arbeid utført av firma.
Smøremembran fra Tversland og CO hvor de også la gulvflisene.
Membran smørt med oppkant vegg. Eier la veggfliser.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ingen ventilasjon i rommet
Kun opplegg for vaskemaskin i rommet og ellers ingen fuktpåkjenning ved normal bruk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad underetasje:
Baderom fra 2018

Beskrivelse av eiendommen

Arbeider utført av diverse firmaer. Rør og el-arbeid utført av firma. Smøremembran fra Tversland og CO hvor de også la gulvflisene. Membran smørt med oppkant vegg. Eier la veggfliser.
Malte flater og fliser
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

1 etg: Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Platetopp med integrert avtrekksvifte. Funksjon ok.

Kjeller etasje: Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Malte flater i tak og på vegger. Flislagt gulv og innboksing til toalett. Vask med kran og toalett. Funksjon ok.
Mekanisk avtrekk med flat terskel for tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Røropplegget ble fornyet/skiftet i forbindelse med ombygging og renovering som har pågått over tidsperiode som opplyst. Arbeider er utført av firma og kan dokumenteres med faktura og bildedokumentasjon.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Røropplegget ble fornyet/skiftet i forbindelse med ombygging og renovering som har pågått over tidsperiode som opplyst. Arbeider er utført av firma og kan dokumenteres med faktura og bildedokumentasjon.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Beredere er plassert på vaskerom og er fra 2017. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
I forbindelse med oppgraderinger på boligen er det etablert ny drenering (grunnmursplast) på alle vegger under terreng utenom veggen som vender ut mot vei/fortau. Her er det kun skiftet ut deler av fyllmasse og etablert fall på asfalt som leder bort vannmasser samt utkaster på taknedløp.
Det er ikke registrert synlige eller målbare tegn til svikt i drenering ved befaringen ut fra type kontroll utført. Det må likevel bemerkes at dette i hovedsak er en skjult bygningsdel som kun har begrenset tilgang og mulighet for kontroll.
TG settes ut fra alder, type drenering etablert og registrerte forhold ved kontroll.
Murte og støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

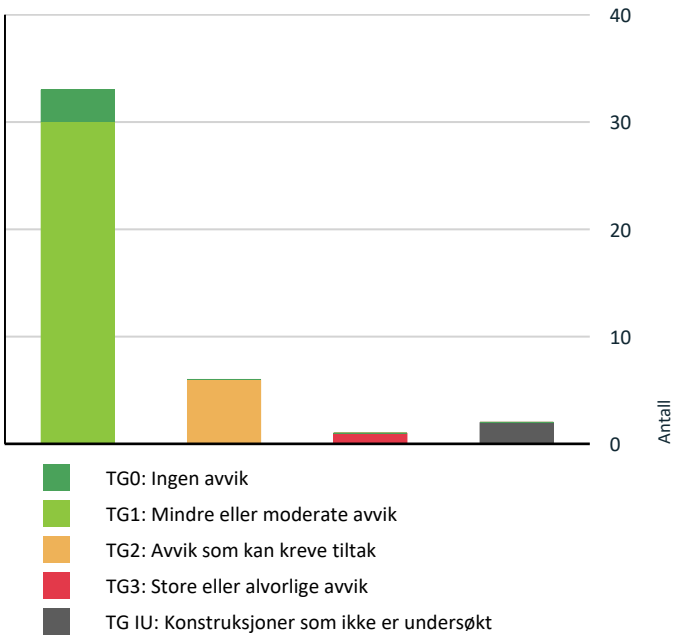
Enebolig

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

Det er ikke satt inn trapp mellom 1 etg og kjeller etasje som anvist på tegninger. I kjeller etasje fremstår inntegnet gang i dag som en grovbod. Det er ikke direkte adkomst inn til øvrige deler av boligen fra boden, men eier opplyste at det er lagd utsparing i vegg hvor man enkelt kan kutte ut gipsplater for åpning i vegg og/eller montering av dør.
I 2 etasje er det ikke lagd dusjnisje ut i stuedel som på tegninger. Dusjen er plassert i hjørne av badet.

Sammendrag av boligens tilstand

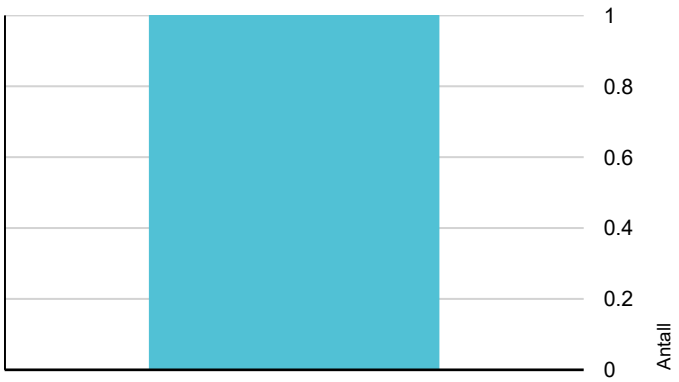
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse. Hybeldel utleid

Standard
Gjennomgående god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/ombygg/ modernisering	Boligen er i hovedsak ombygd, tilbygd og modernisert i perioden 2014 og frem til 2019.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein. På hovedtaket er det benyttet rebrukte stein. Undertak av duk (type nortett diffusjonsåpen i følge eier). Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag skiftet i forbindelse med renovering og ombygging av boligen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Pussede overflater på murvegger. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Pussede flater på murvegger



Museband registrert ved stikkontroll

Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Eier opplyste at det ved ombygging ble partier med opprinnelig tak bygd opp på følgende måte. Ruapnel ble liggende, kun byttet ut dårlige enkeltbord. Nortett diffusjonsåpen duk lagt oppå rupanel med overliggende lekter, sløyfer og takstein. Innvendig er det isolert opp mot rupanel med underliggende plast/dampsperre og panelplater.
På tilbygde deler ble det lagd takkonstruksjon med luftespalte under osb plater, samt overliggende diffusjonsåpen duk (type nortett) med lekter, sløyfer og takstein.
Type løsninger anses som funksjonelle, men er ikke videre kontrollert visuelt med tanke på utførelse.



Lufterspalter i gesimser/utstikk

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Alle vinduer er skiftet i forbindelse med ombygging og renoveringen.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tredører. Alle dørene er skiftet i forbindelse med ombygging og renoveringen.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Diverse terrasser av trekonstruksjon rundt boligen. Ut fra kjøkken er det opparbeidet terrasse som er over oppvarmet boligareal.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses med tanke på risiko, men det er ikke registrert synlige tegn til svikt. Luftespalte registrert på ytterkant av terrasse som normalt indikerer at det er etablert lufting i konstruksjon.



Synlig tekking på ende av terrasse. Ellers skjult under terrassebord.



Terrasse over oppvarmet areal. Luftespalte registrert på ytterkant

Tilstandsrapport



Terrasse på bakkeplan

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.



Løs puss over peisinnsats på begge sider

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

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.

Registrerte avvik gjelder loftstue og ene soverom som ble kontrollert.
Det ble registrert knirk i gulv ved kjøkkenøy i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis med innsats. Lufteventiler i bunn og topp er normalt tilstrekkelig for ventilering.
Tilkoblet stålpipe.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

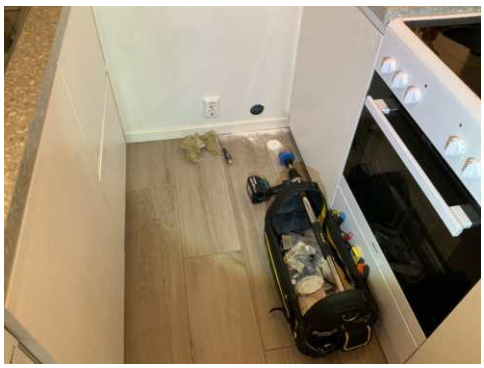


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



Hullboring utført mot gaten ved kjøkken

Tilstandsrapport



Ingen unormale synlige forhold eller fuktutslag ved hullboring



Svake/moderate utsalg på nedre del av murvegg. Ingen synlige forhold ellers som tilsier behov for tiltak. Noe kondens/kudebro må kunne påregnes på denne type murvegg i en kjeller etasje.



Ingen unormale utslag på midtre del av murvegg

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra ca. 2016.
Arbeider utført av diverse firmaer og faglærte vennetjenester. Rør og el-arbeid utført av firma. Sveiset membran utført av faglært som vennetjeneste. Fliser er lagt som egeninnsats av eier.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

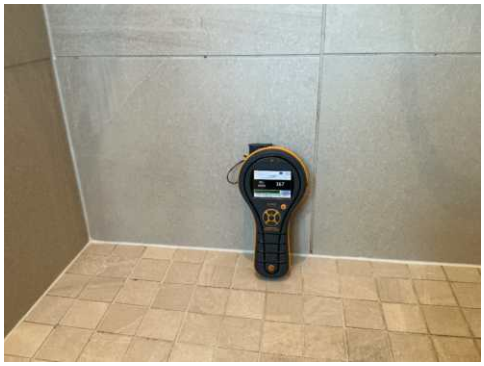
Helsveiset underliggende belegg utført av faglært som vennetjeneste. Det foreligger dokumentasjon i form av beskrivelse fra utførende.



Avløp under badekar. Lukket avløp som ledes videre til sluk

Tilstandsrapport





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne og badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og massiv trevegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2018.
Arbeider utført av diverse firmaer. Rør og el-arbeid utført av firma.
Smøremembran fra Tversland og CO hvor de også la gulvflisene.
Membran smørt med oppkant vegg. Eier la veggfliser.



Svært mye ting i rommet. de fleste overlater var ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll ved befaringen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsakelig flat utførelse på gulvflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Vaskerommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og svakere lekkasjesikring av rommet grunnet lavere oppkant/tetting ved terskel enn krav.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon i rommet

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres

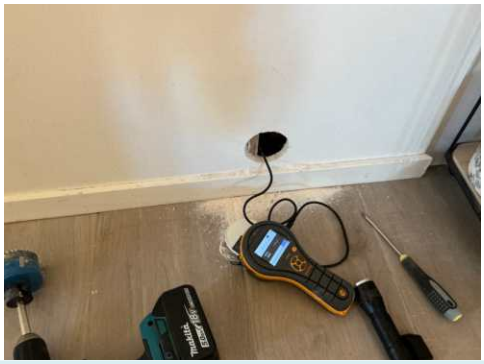
Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kun opplegg for vaskemaskin i rommet og ellers ingen fuktpåkjenning ved normal bruk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2018
Arbeider utført av diverse firmaer. Rør og el-arbeid utført av firma.
Smøremembran fra Tversland og CO hvor de også la gulvflisene.
Membran smørt med oppkant vegg. Eier la veggfliser.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater og fliser

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

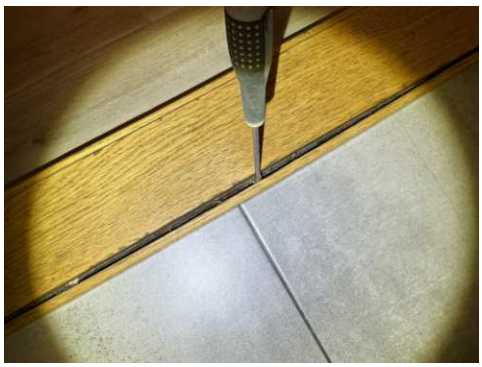
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og svakere lekkasjesikring av rommet grunnet lavere oppkant/tetting ved terskel enn krav.



Ingen synlig oppbrett på membran ved terskel



Knekt flis i hjørne under vasken. Anses å ha kosmetisk betydning

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekksvifte. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres dersom man ønsker bedre TG.

KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.





KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte flater i tak og på vegger. Flislagt gulv og innboksing til toalett.
Vask med kran og toalett. Funksjon ok.
Mekanisk avtrekk med flat terskel for tilluft til rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom.
Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap.
Røropplegget ble fornyet/skiftet i forbindelse med ombygging og renovering som har pågått over tidsperiode som opplyst.
Arbeider er utført av firma og kan dokumenteres med faktura og bildedokumentasjon.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegget ble fornyet/skiftet i forbindelse med ombygging og renovering som har pågått over tidsperiode som opplyst.
Arbeider er utført av firma og kan dokumenteres med faktura og bildedokumentasjon.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Begrenset ventilasjon i enkelte rom siden det ikke er ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

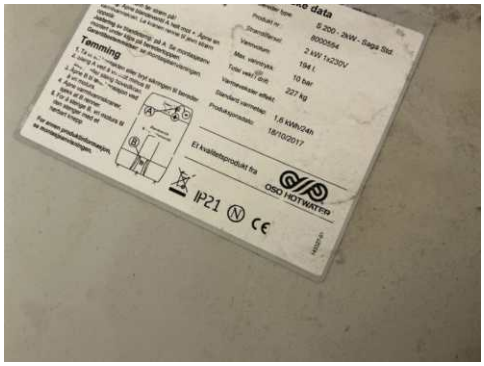
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Beredere er plassert på vaskerom og er fra 2017. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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

Generell kommentar

Vurdering hviler utelukkende på el-tilsyn som er utført og dokumentasjon fremlagt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I forbindelse med oppgraderinger på boligen er det etablert ny drenering (grunnmursplast) på alle vegger under terreng utenom veggen som vender ut mot vei/fortau. Her er det kun skiftet ut deler av fyllmasse og etablert fall på asfalt som leder bort vannmasser samt utkaster på taknedløp.
Det er ikke registrert synlige eller målbare tegn til svikt i drenering ved befaringen ut fra type kontroll utført. Det må likevel bemerkes at dette i hovedsak er en skjult bygningsdel som kun har begrenset tilgang og mulighet for kontroll.
TG settes ut fra alder, type drenering etablert og registrerte forhold ved kontroll.



Taknedløp ledes til overvannsrør.
Liten glipe i dette området mellom grunnmursplast og beslag.



På denne side er det ikke drenert. Kun etablert fall bort fra husvegg og utkaster på taknedløp som leder vann videre bort



Synlig grunnmursplast over terre

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murte og støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Tilstandsrapport



Overvannskun etablert i gårdsplass





Fortau med fall bort fra husvegg

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

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

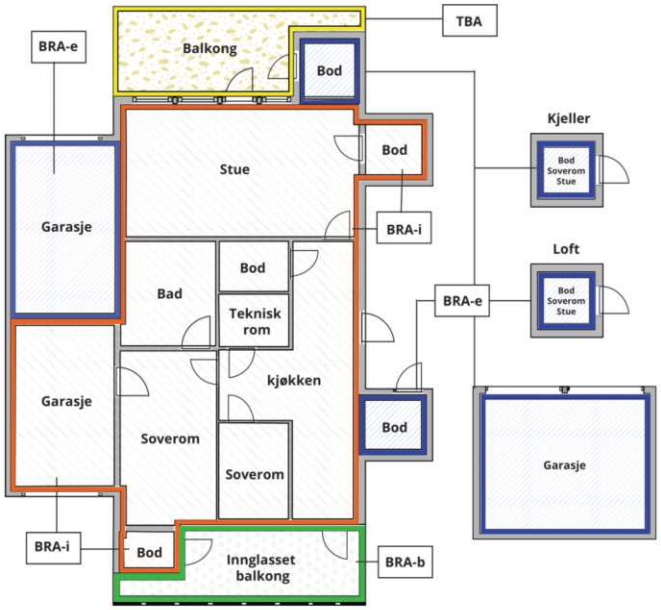
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 Etasje	81			81	
1 Etasje	84			84	60
Kjeller	60	12		72	
SUM	**225**	**12**			**60**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, kontor		
1 Etasje	Toalettrom, bod, stue/kjøkken/gang		
Kjeller	Stue/kjøkken/gang, soverom, vaskerom, bad, soverom 2	Bod	

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Utforming på boligen gjør fysisk oppmåling svært utfordrende. Det tas dermed forbehold om at det kan være avvik utover normal krav på +/- 2%. Boligens areal er målt opp etter beste evne med håndholdt laser og måleband fysisk på stedet. Dersom det er av betydning eller ønskelig med mer eksakt/nøyaktig oppmåling må det utføres med laserscanner/spesialverktøy og/eller matematisk beregning. Slik oppmåling/utførelse er ikke vanlig å benytte ved denne type oppdrag.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke satt inn trapp mellom 1 etg og kjeller etasje som anvist på tegninger. I kjeller etasje fremstår inntegnet gang i dag som en grovbod. Det er ikke direkte adkomst inn til øvrige deler av boligen fra boden, men eier opplyste at det er lagd utsparing i vegg hvor man enkelt kan kutte ut gipsplater for åpning i vegg og/eller montering av dør.
I 2 etasje er det ikke lagd dusjnisje ut i stuedel som på tegninger. Dusjen er plassert i hjørne av badet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	John Tveite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	24		0	293.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Artillerivollen 28

Hjemmelshaver
Tveite John, Flor Malene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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.
131260193

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malene Flor	John Tveite

Gateadresse
Artillerivollen 28

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4616

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94499112

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131260193

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På baderom i 2 etg er det en liten sprekk i kanten av en flis øverst mot tak ved toalett. Liten kosmetisk skade i flis i gulv bad i kjeller.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2.etg - ferdig 2016: Sveisebelegg/membran under flis - Montert som vennetjeneste av Jan Birkeland, innehaver av Birekland gulv som vennetjeneste, fagmessig utført , Flis er montert av dagens eier. 1. etg - ferdig 2017: Toalettrom, fliser montert av dagens eier. u.etg - ferdig 2018: Smøremembran bad og vaskerom, samt flislegging på dette er utført av Tversland & Co AS - Hvite veggflis montert av eier. Alle rør og avløp er byttet i bolig av Flekkerøy VVS. Dagens eier er godkjent selvbygger via Kristiansand kommune og har deltatt på ulike kurs fra produktleverandører i regi av jobb via optimera monter.

Arbeid utført av: Jan Birkeland, Flekkerøy VVS og Tversland & Co AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, alle vårtrom er oppgradert og fornyet ifm rehabilitering/ombygging i årene 2016-2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ferdigmelding vann og avløp i Kristiansand kommune 2018.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av vann og avløp er byttet i bolig - Flekkerøy VVS, Septik fjernet og koblet på offentlig nett i gata - Olav Martin Sørli AS

Arbeid utført av: Flekkerøy VVS + Olav Martin Sørli As

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Midtre soverom i kjeller har uisolert natursteinsmur som er slemmet. Denne vil om det ikke luftes godt og dusjes mye kondensere rundt vindu. I 2025 ble det oppdaget ett fukt merke i kjellerbod mot vei - usikker på om det er vann fra våt fyringsved som ble lagt inn eller utenifra.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Vinter 2025 kom der inn en mus i kjøkkenøy, denne ble tatt i felle omtrent umiddelbart. Antagelig kommet inn grunnet dør som ikke var lukket/passet på terrasse. Ikke skjedd før eller etter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260193

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	ja, alt av elektrisk i bolig er nytt etter rehablitering utenom en ledning, lysbryter og lysrør på loft.
Arbeid utført av	Avitell AS, Zimmermann Elektro AS

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

Beskrivelse: EL kontroll i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, montert vinter 2025 av Zimmermann Elektro

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tekking under terrasse utgang fra kjøkken er utført av Andresen tak AS, boligtak er byttet av eier og bror. Eier er godkjent selvbygger, bror faglært tømrer.
Arbeid utført av	Andersen Tak AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller leies i dag ut, rom i kjeller er godkjente, men for at dagens bruk skal samsvare med tegninger må det settes inn dør mellom bod og rom (klart under gips med utsparring) samt settes inn en trapp ned til bod fra gang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i kjeller er godkjente ref tegninger, men det gjenstår å sette inn en dør mellom bod og rom i kjeller, samt trapp.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, ref tegninger er bolig bygget om/rehabilitert i 2015-2018

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, ferdigattest datert hos Kristiansand kommune 2018

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

Document reference: 131260193

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

Ifm rehabilitering av bolig 2014-2018 er jeg, John Tveite godkjent som selvbygger for alle byggearbeider av Kristiansand kommune.

Document reference: 131260193

Tilleggskommentar

I hage er det lagt ferdigplen vår 2026, terrasser er beiset 2026, Hus er malt utvendig 2025/2026. Drygolin Pluss Oljemaling. Foruten sikringskap i hoveddel og egnestrømmåler er der eget sikringsskap i kjeller med egen separat strømmåler.

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: 131260193

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Flor	df9eab0708ed7a35341bf e98fbf85f01540fddb7	02.06.2026 18:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Tveite	4dfe057005dd2289648e 57849dd77876a3d73d09	02.06.2026 18:38:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260193

- 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

Oversiktskart

Adresse: **Artillerivollen 28, 4616 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 293 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026



Matrikkelkart

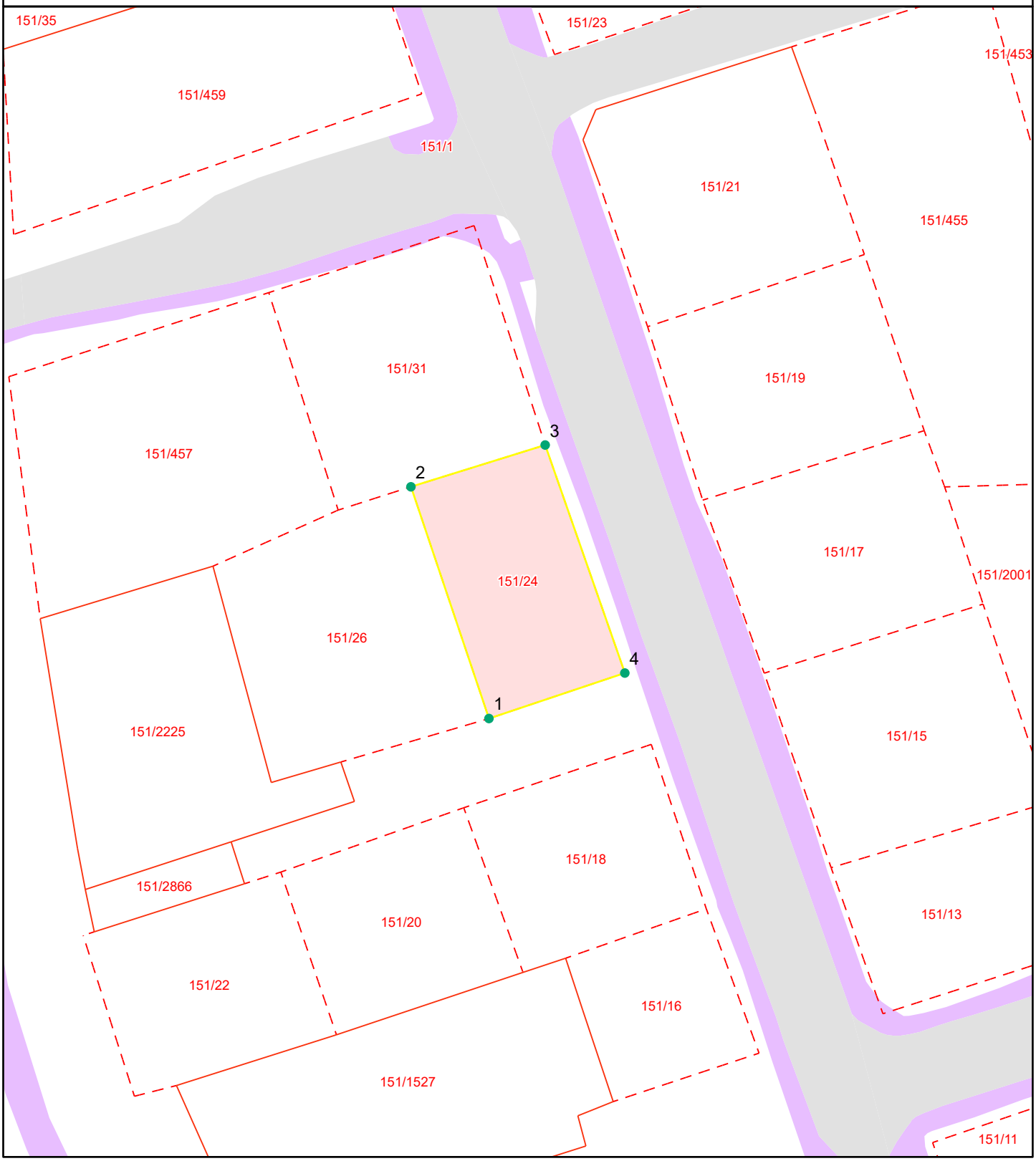
Adresse: **Artillerivollen 28, 4616 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/151/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 293 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445958.08	439858.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	22.58	0
2	6445979.43	439851.13	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13	0
3	6445983.28	439863.52	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	22.3	0
4	6445962.27	439870.87	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.25	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Artillerivollen 28

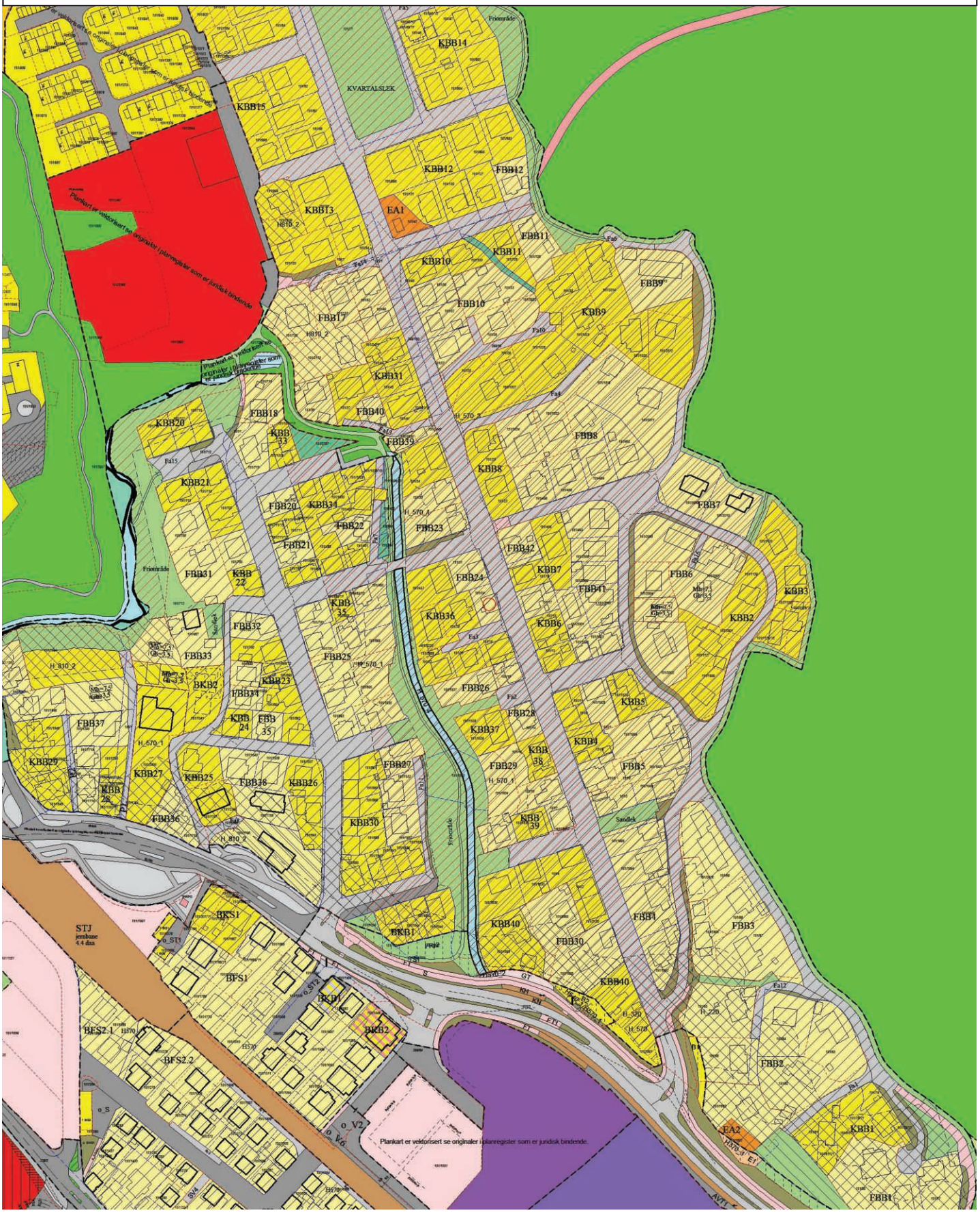
Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1233.

Områdeplan for Grimsmoen. Reguleringsbestemmelser

Dato: 03.05.2011 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 26.05.2011 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 04.04.2013 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 12.11.2013 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 14.04.2021 Plan og bygg

Fellesbestemmelser

Krav om felles detaljregulering innenfor områdeplanen

For byggeområdene vist på plankart som hensynssoner (H_810_2) med krav om detaljplan/ fellesdetaljplan, skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

Område 1 (Materialstykket) omfatter følgende eiendommer:
Gnr. 151 Bnr. 1294 (Privat vei – Materialstykket)
Gnr. 151 Bnr. 1294 (tomt)
Gnr. 151 Bnr. 1296
Gnr. 151 Bnr. 1297
Gnr. 151 Bnr. 2467
Gnr. 151 Bnr. 1 (del av)

Område 2 omfatter følgende eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 1706 (Setesdalsveien 24)

For eiendommen er det er satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Område 3 omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 151 Bnr. 720
Gnr. 151 Bnr. 2170

Område 4 omfatter eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 999

På eiendommen kan eksisterende bygg erstattes med ett nytt bygg med to nye boenheter. Bygning skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. For eiendommen er det er satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Detaljplan/ fellesdetaljplan for eiendommer i områder 1-4 og skal blant annet fastsette:

- Formål
- Adkomstveier og støyfohold
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert område skal vurderes ut i fra plassering i terreng og eksponering i omgivelsene.
- Fellesarealer.
- Parkeringsplasser/ garasjer/ parkeringskjeller

- Sol og skygge forhold
- Evt. sikringstiltak
- Sandlek/ nærhet til kvartalslek
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon
- Biologisk mangfold
- Grunnundersøkelser og stabilitet
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg og håndtering av overflatevann
- Evt. eksisterende infrastruktur som skal legges i bakken
- Rekkefølgekrav

Parkering og garasjer på eksisterende eiendommer

På egen tomt kan det opparbeides areal/ garasje for maksimum én bil pr. bruksenhet i samsvar med kommunens normaler.

Garasjen på eksisterende tomter kan være max 30m2. Max. gesimshøyde skal være 2,5m og max. mønehøyde skal være 4m, med saltak. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Ved plassering av garasjen skal det tas hensyn til omgivelser, fasade og uteoppholdsareal på naboeiendommer.

Estetikk

Kommunen kan kreve sikringstiltak for eksisterende grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot turdrag langs Grimsbekken skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende gate med motstående bebyggelse.

Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/ utomhusplan.

1.Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje"eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse FBB 1 – FBB 42

I områdene/ feltene vist ovenfor er det eksisterende enebolig bebyggelse.

Eiendomsstruktur og utnyttelse, hovedbygg og garasjer, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims, og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m2, og skal tilpasses hovedhuset. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for:

1. 2 planlagte eneboliger i FBB6 område (Wergelandsveien 18 og Wergelandsveien 20A). Plassering og fasadelinje av boligene vises på plankartet.
   Max BYA på boligene er 100m2. Boligene skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. Sokkelhøyde skal tilpasses terrenget og forholdet til utearealer på nabotomter.
2. På eiendom 151/77 i FBB1 område kan eksisterende garasjen utvides til max 50m2.
3. Eiendom 151/28 kan fradeles slik at fradelingen skal bidra til å gi en ny tomt gode bokvaliteter, med gode uteoppholdsarealer og solforhold. Nytt bygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Byggesøknaden skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
4. 1 planlagt enebolig på eiendom 151/89 i FBB3.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse KBB 1 – KBB 41

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Det tillates ikke ytterligere boenheter på de enkelte eiendommer utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for Gnr. 151, bnr. 999 i område KBB13 som omfattes av hensynssone H_810_2, og fire boenheter på gnr. 151, bnr. 1991 i KBB 40 innen rammen av eksisterende bygg.
. +

I områdene/ feltene nevnt ovenfor er det flere typer av eksisterende boligbebyggelse:

- Tomannsboliger
- Firemannsboliger
- Rekkehus/ Kjedehus

Eiendomsstruktur og utnyttelse, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag.

Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m2. Nye tiltak på eiendommen skal tilpasses identiteten til eksisterende bygninger. Eksisterende bygg kan gjenreises ved brann.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- BKB1 - eksisterende boligblokk – eksisterende 13 boenheter

Bebyggelsens plassering på eiendommene, bygnings- og takform beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Tiltak på eksisterende boligblokk og uteplasser rundt bygget skal tilpasses identiteten til grønnstrukturen som i dag. Det tillates ikke ytterligere boenheter utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

- BKB2 - ny boligblokk – max. 6 nye boenheter

Bebyggelsens plassering skal være i samsvar med byggegrensa som vist på plankartet.

Bygnings- max. møne skal være k + 30,1 (høyere del med valmtak/ saltak), gesimshøyde k + 26.0 (lavere del med flat tak). Rekkverk skal være gjennomgående.

Det skal etableres en underetasje/ p. kjeller med plass til bilparkering knyttet til 6 nye boenheter og 4 boenheter i Palle Rosenkrantz gate 17.

BYA = 280 m2 (bebygd areal på bakkeplan)
BRA = 670 m2 (samlet bruksareal over bakken)

Alle rekkverk på terrassene skal være gjennomsiktige.
På eiendommen skal det etableres felles grønt og uteoppholdsareal i samsvar med vedtatte normaler i kommuneplanen.

Energianlegg/ trafostasjon EA1 – EA2

I planen vises eiendommer med eksisterende trafostasjoner.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Planen viser etablert vei og gatestruktur. Veiene P1 og P2 (Materialstykket) vist på plankartet er private veier. Felles avkjørsel Fa1 – Fa16 er vist på kartet:

Fa1 er felles for følgende eiendommer:	151/78, 151/81, 151/1693, 151/82, 151/83, 151/84
Fa2 er felles for følgende eiendommer:	151/14, 151/1528, 151/1529, 151/16, 151/ 1527
Fa3 er felles for følgende eiendommer:	151/18, 151/20, 151/22, 151/24, 151/2866, 151/2225, 151/26
Fa4 er felles for følgende eiendommer:	151/25, 151/1024, 151/1023, 151/1022, 151/1025, 151/1026, ,151/1019
Fa5 er felles for følgende eiendommer:	151/46, 151/47, 151/48, 151/50, 151/51
Fa6 er felles for følgende eiendommer:	151/2013, 151/2014
Fa7 er felles for følgende eiendommer:	151/461, 151/462, 151/463
Fa8 er felles for følgende eiendommer:	151/1706, 151/1708, 151/2356, 151/1707
Fa9 er felles for følgende eiendommer:	151/1922, 151/1924
Fa10 er felles for følgende eiendommer:	151/29, 151/1027, 151/29, 151/1026, 151/30, 151/28, 151/33, 151/32, 151/27
Fa11 er felles for følgende eiendommer:	151/1636, 151/1637, 151/ 1532, 151/1531
Fa12 er felles for følgende eiendommer:	151/83, 151/84, , 151/86, 151/85, 151/87
Fa13 er felles for følgende eiendommer:	151/2449, 151/41, 151/39, 151/37, 151/38, 151/2638
Fa14 er felles for følgende eiendommer:	151/52, 151/132, 151/2170, 151/720, 151/133, 151/1, 151/54
Fa15 er felles for følgende eiendommer:	151/719, 151/713

Fa16 er felles for eiendom 151/2007 og ny planlagt tomt på del av 151/2007 .

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Områdene inkluderer turdrag/ grøntkorridorer, friområder, bekkdragsmiljø og eksisterende hagemiljø langs Grimsbekken. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for nødvendige lekeapparater.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg – bygninger markert med tykk strek innenfor hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger og bygningsdetaljer kan utbedres under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.
Vinduer og dører som skiftes skal være utført i tråd med opprinnelsen.
Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

4.2 Hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Formålet med hensynssonen er å sikre nåværende boligform, tetthet og struktur.

Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunen vil ved slike arbeider stille faglige krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.
Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

4.3 Bevaring grønnstruktur/ landskap - fortetting tillates ikke

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring av eksisterende naturkvaliteter i eksisterende private hager langs Grimsbekken. Sammen med turdrag og friområde langs bekken gir hagene et bidrag i forhold til gode naturopplevelser.

4.5 Bevaring vann – Grimsbekken

Hensynssone gjelder Grimsbekken og tørrmuren på begge sider av bekken.

4.6 Flom – temakart 2

Innenfor flomsonen skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres slik at flomskader unngås. Det tillates ikke etablering av nye kjellere, eksisterende kjellere tillates ikke innredet til oppholdsrom.

4.7 Støy

Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk.
Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, ihht NS 8175.

4.8 Skred/ snøras

Innenfor skred/ snørassoner skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse Det kreves utredning av rassikring før utbygging.

5.0 Rekkefølgebestemmelser

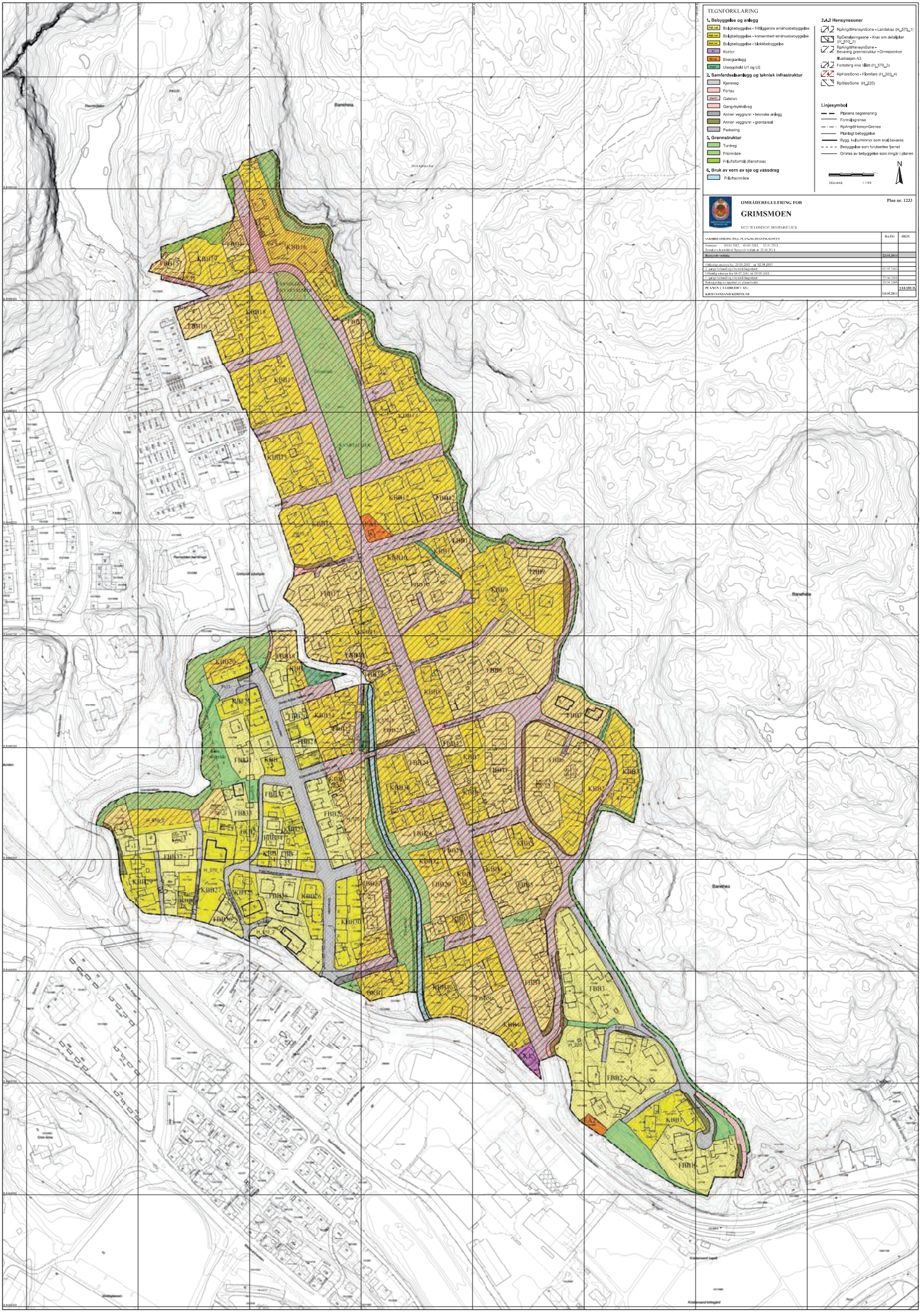
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor detaljreguleringsplan område 1 – Materialstykket, før det er avklart trafikksituasjonen i kryssområde mellom dagens Rv 9 og Ravnedalsveien, kollektivtrafikkløsninger, gang- og sykkel forbindelser langs dagens Rv 9 (mellom P1/ Materialstykket og Ravnedalsveien).
- Før byggetillatelse kan gis skal overvannskapasitet og håndtering av flom være særlig avklart. I områder der det skal utarbeides detaljreguleringsplan skal slike avklaringer gjøres i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- Ny bolig på Gnr. 151, bnr. 2928 kan ikke fradeles eller gis rammetillatelse til før det er gitt avkjøringstillatelse.

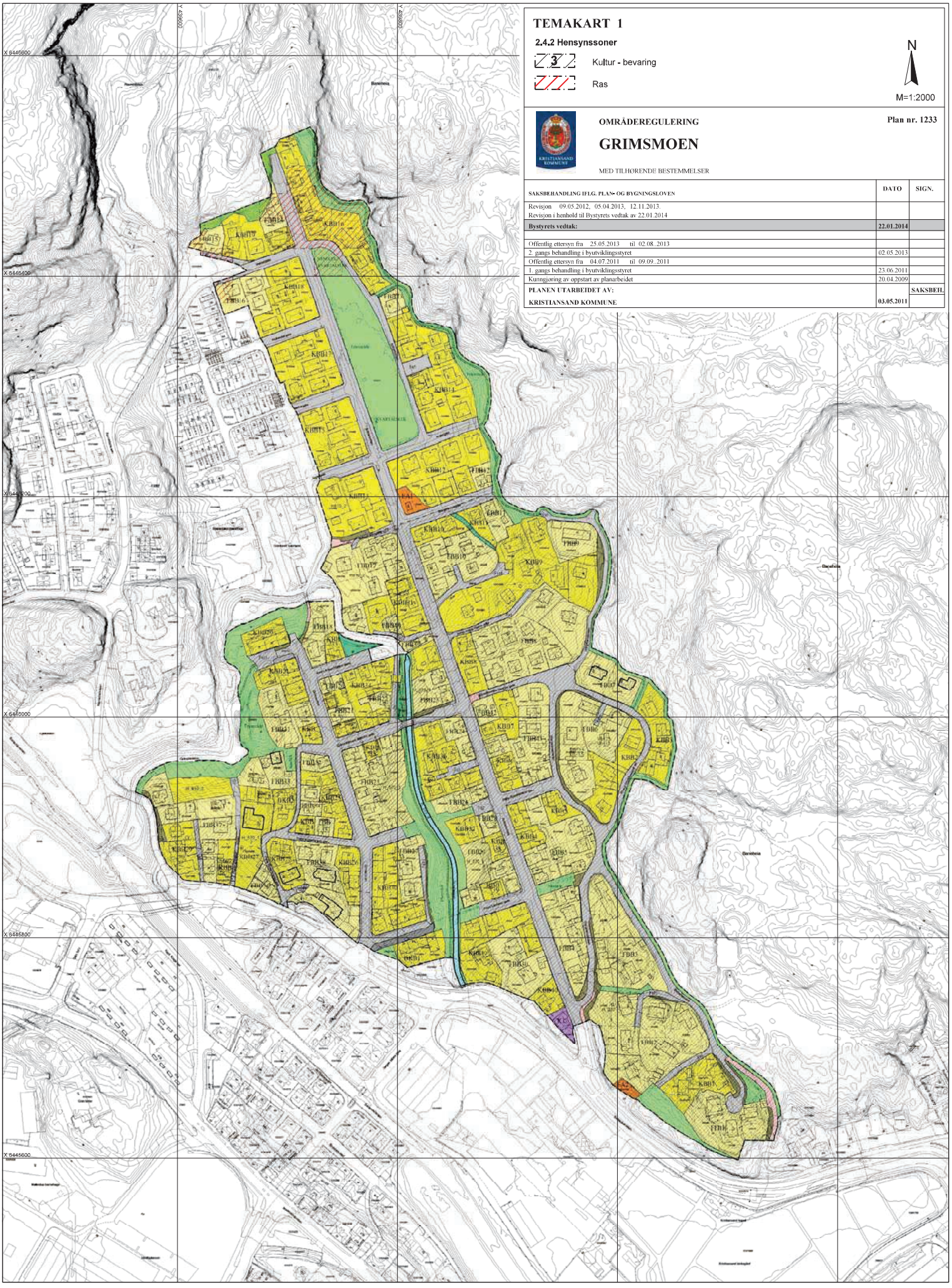
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.01.2014 som sak nr. 5.

Plan- og bygningssjefen.

Revidert i henhold til bystyrets vedtak punkt 2.
Teknisk justering i henhold til Fylkesmannens godkjenning i brev av 21.10.2014.

Revidert ihht vedtak om mindre endring datert 02.08.21


TEGNFORKLARING
1. Bebyggelse og anlegg
Bolig-bebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Bolig-bebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Bolig-bebyggelse - blokkbebyggelse
Kontor
Energianlegg
Uteoppholdt U1 og U2
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Gang-sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
3. Grønnstruktur
Turdrag
Friområde
Fri(uttsområd (Barnehoia)
6. Bruk av vern av sje og vassdrag
Friluftsområde
2.4.2 Hensynssoner
RpAngittHensynSone - Landskap (H_570_1)
RpDetaljeringsone - Krav om detaljplan (H_810_2)
RpAngittHensynSone - Bevaring grønnstruktur - Grimsoeiken
Hensynssone A2
Forbetting ikke tillatt (H_570_3)
RpFareSone - Flomfare (H_300_4)
RpStøySone (H_220)
Linjesymbol
Planens begrensning
Formålsgrense
RpAngittHensynGrense
Planlagt bebyggelse
Bygg, kulturminner som skal bevares
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Omriss av bebyggelse som inngår i planen
Målestokk 1:1000
N
OMRÅDEREGULERING FOR
GRIMSMOEN
Plan nr. 1233
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
SAMMENDRAG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
SIGN.
Forslag stilt ut 03.05.2011 - 15.06.2011
Revidert i henhold til Byrådets vedtak av 22.01.2014
Byrådets vedtak
22.01.2014
Offentlig ettersyn fra 25.05.2013 - nr. 02.08.2013
2. gangs behandling i Byutviklingsstyret
07.05.2013
Offentlig ettersyn fra 04.07.2012 - 16.09.2012
1. gangs behandling i Byutviklingsstyret
27.06.2012
Varsling om oppstart av planarbeidet
29.04.2009
PLANEN UTARBEIDET AV:
KRISTIANSAND KOMMUNE
03.05.2011
SAKSBEH.
Barnehoia
Grim kirke
Kristiansand lufthavn



TEMAKART 1

2.4.2 Hensynssoner

3 Kultur - bevaring

Ras

N

M=1:2000

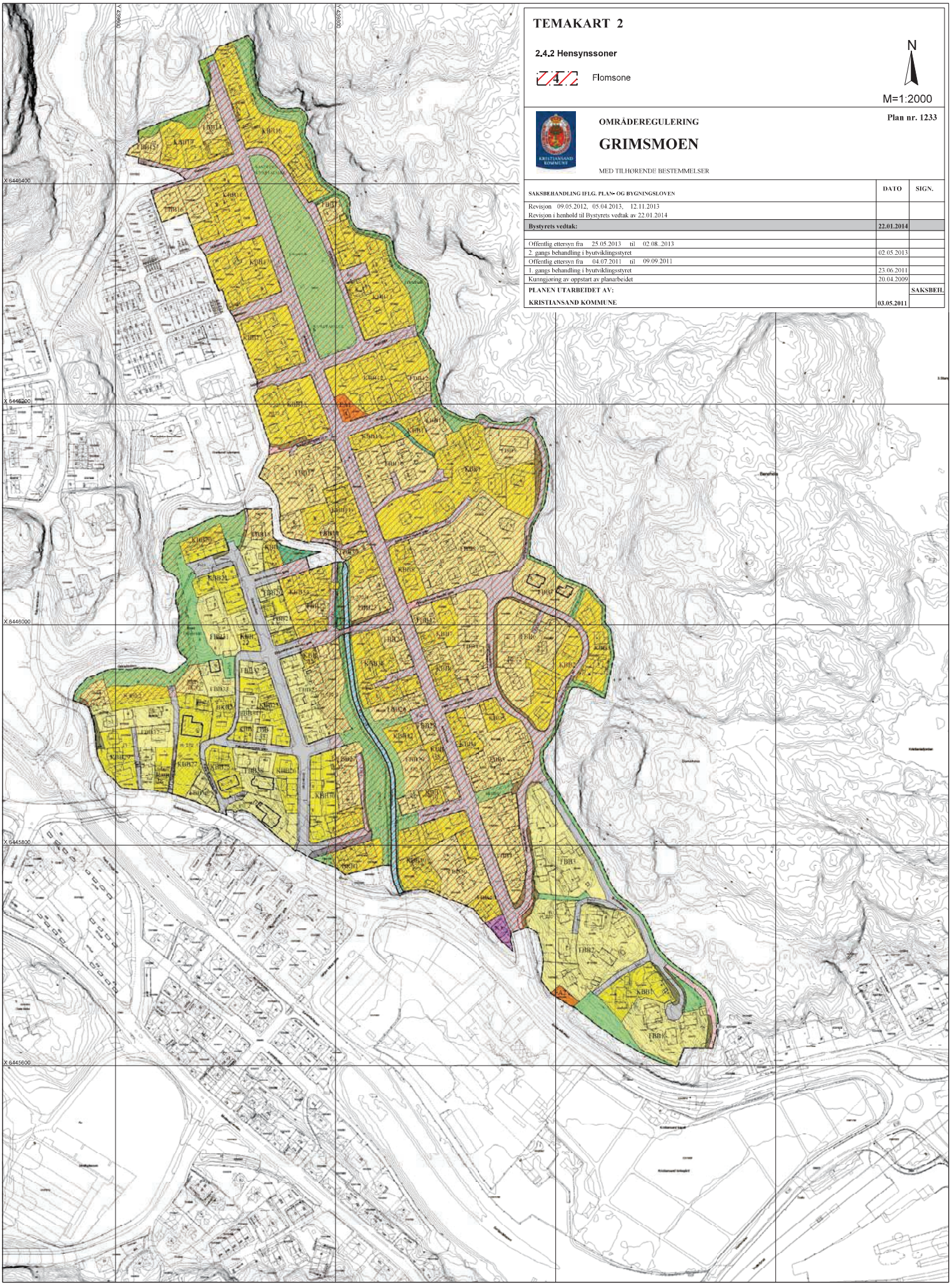
OMRÅDEREGULERING

Plan nr. 1233

GRIMSMOEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon 09.05.2012, 05.04.2013, 12.11.2013. Revisjon i henhold til Bystyrets vedtak av 22.01.2014		
Bystyrets vedtak:	**22.01.2014**	
Offentlig ettersyn fra 25.05.2013 til 02.08..2013		
2. gangs behandling i byutviklingsstyret	02.05.2013	
Offentlig ettersyn fra 04.07.2011 til 09.09..2011		
1. gangs behandling i byutviklingsstyret	23.06.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	20.04.2009	
PLANEN UTARBEIDET AV:		**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE	**03.05.2011**	



TEMAKART 2

2.4.2 Hensynssoner

Flomsone

N

M=1:2000

Plan nr. 1233

OMRÅDEREGULERING

GRIMSMOEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon 09.05.2012, 05.04.2013, 12.11.2013 Revisjon i henhold til Bystyrets vedtak av 22.01.2014		
Bystyrets vedtak:	**22.01.2014**	
Offentlig ettersyn fra 25.05.2013 til 02.08.2013		
2. gangs behandling i byutviklingsstyret	02.05.2013	
Offentlig ettersyn fra 04.07.2011 til 09.09.2011		
1. gangs behandling i byutviklingsstyret	23.06.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	20.04.2009	
PLANEN UTARBEIDET AV:		**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE	**03.05.2011**	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Artillerivollen 28

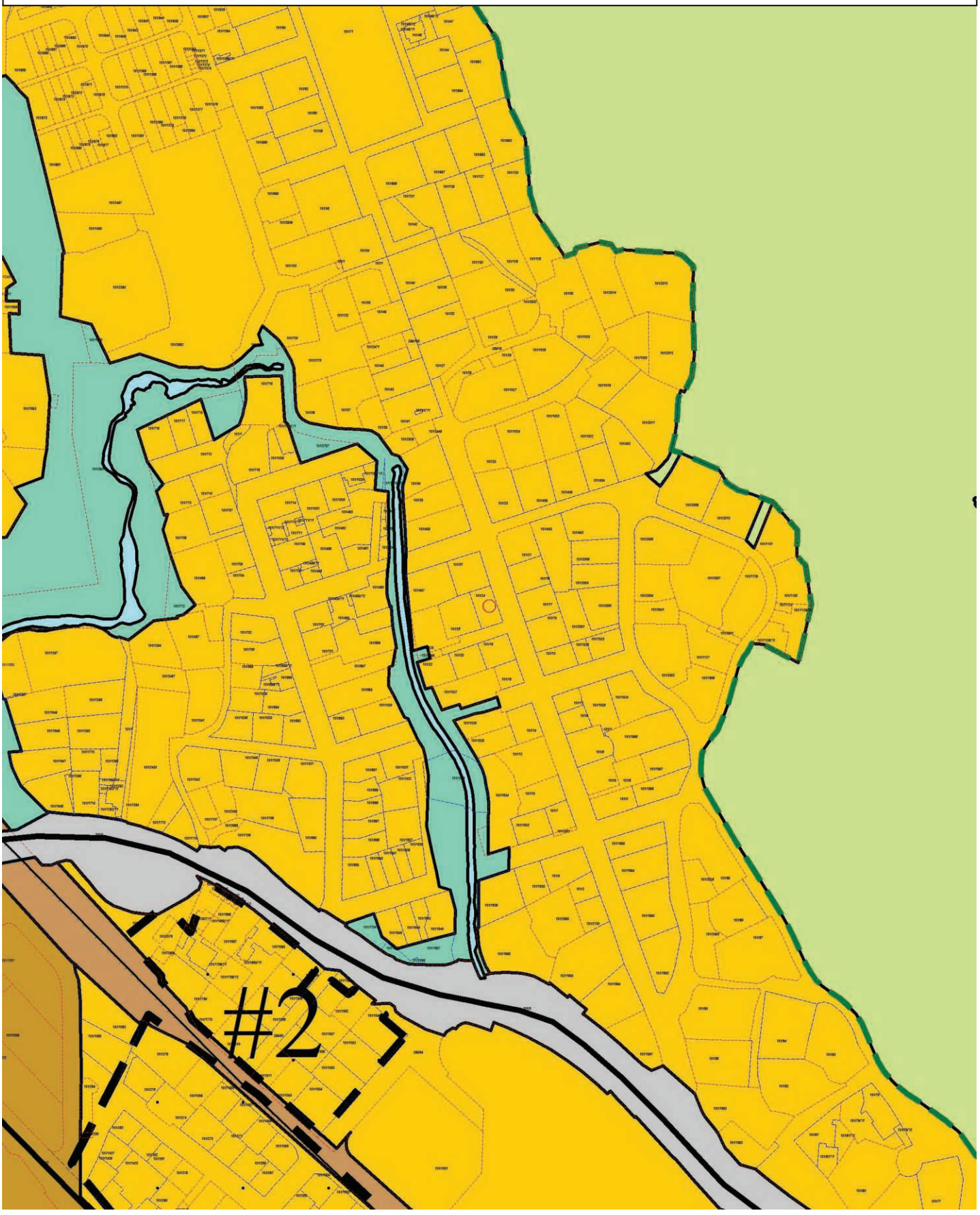
Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Bestemmelseområde
- 
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
-  Bane- eksisterende
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-  Farleder - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende
-  Påskrift områdenavn

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

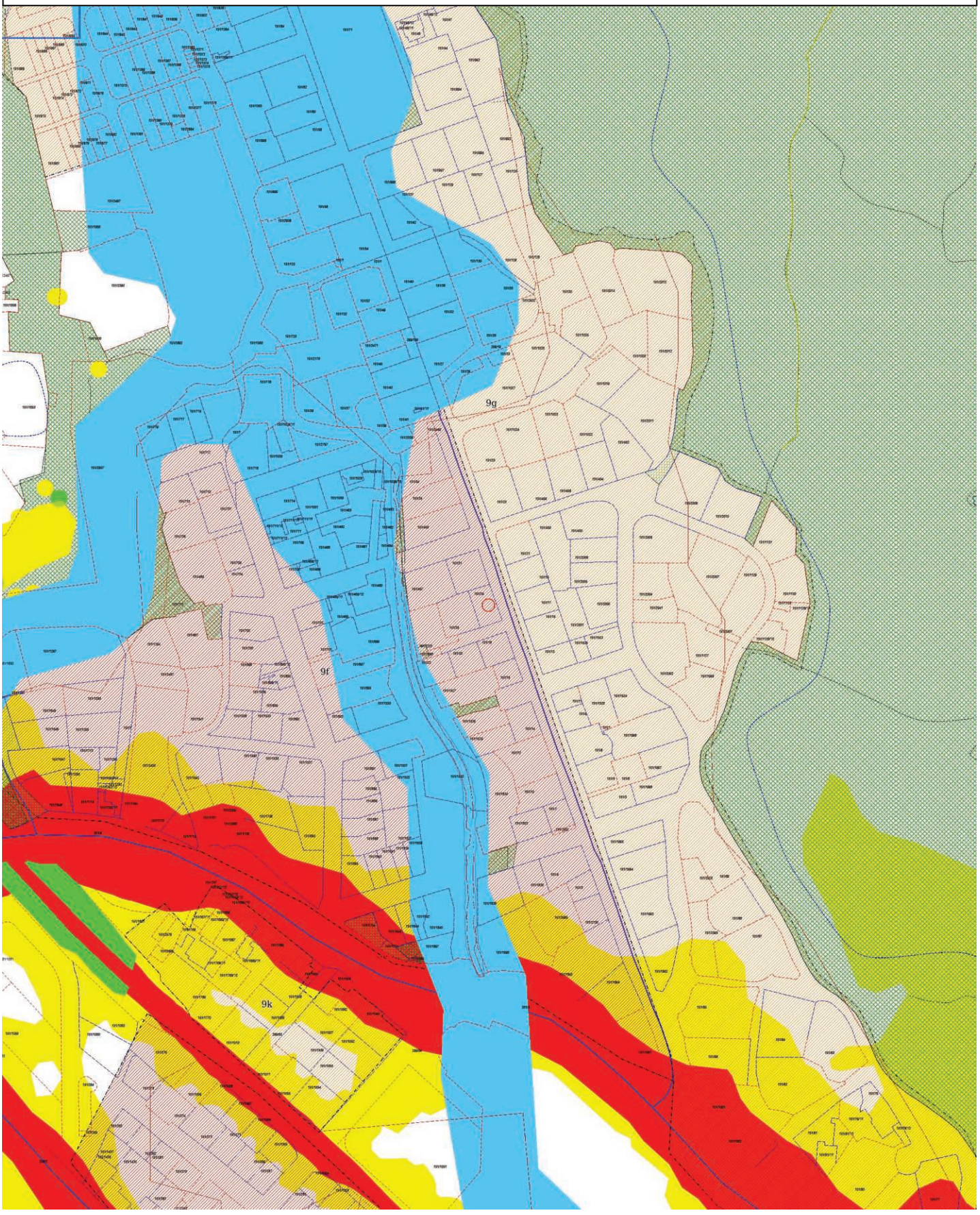
Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

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.