PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KONGSGÅRD ALLÉ 34C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelkart

Regulering

Godkjenning deling/omgøring til egne rekkehus

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Kongsgård Allé 34C , 4632
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1857

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2251 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KB1259

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

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Utseende tilsier at disse er skiftet etter byggetid, men det er ikke gitt noe videre opplysninger om alder og historikk til tekking.
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. Visuell kontroll.
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Murte/støpte vegger i kjeller (uisolert konstruksjon). Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Vinduer i 1 og 2 etasje fra 1978.
To kjellervinduer fra 1989 og et vindu fra opprinnelig byggetid med enkelt glass.
Stuedør fra 1978.
Ut fra stue er det liten del av terrasse med støpt dekke. Rekkeverk av tre. På bakkeplan er det platting av trekonstruksjon. Varierende alder og slitasje på bygningsdeler.

INNVENDIG Gå til side

Eldre overflater med slitasje og utidsmessighet.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert (1 og 2 etasje).
To eldre ildsteder i boligen. Tilkoblet pipe som antas å være fra byggetid.

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.

Synlige murvegger i kjelleretasje

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med ukjent alder og historikk. Basert på utseende ser det til som det er utført en lokal oppgradering av selve dusjsonen, mens øvrige deler av baderom er ennå eldre.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning med varierende alder, standard og slitasje.
Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedsakelig røropplegg av eldre dato/byggetid. Mindre lokale oppgraderinger utført.
Hovedsakelig røropplegg av eldre dato/byggetid. Enkelte lokale utskiftinger utført etter byggetid. Sluk i dusj kan man se er skiftet.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug som ledes ut av boligen.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i kjeller og er fra 2014. Det er koblet avløp på sikkerhetsventil, men ingen videre form for lekkasjesikring.
Ingen synlig tegn til svikt.
Boligen selges via fullmakt (dødsbo). Spørsmål rettet mot kunde er ikke besvart.

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
Drenering fra byggetid. Naturlig avrenning. Ingen spesiell drenering/tettesjikt som grunnmursplast eller drensledning registrert.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen

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

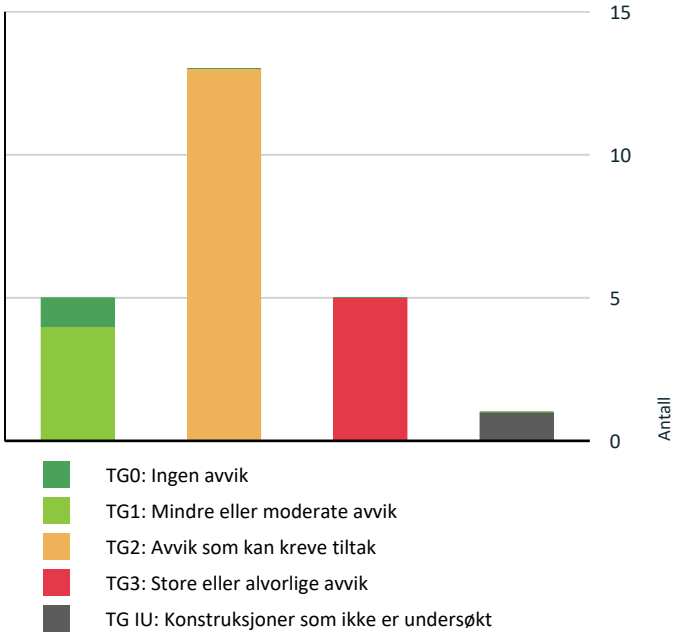
Rekkehus

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

Det er ikke planregninger på loftetasje.
Kjeller etasje har løsninger som avviker fra dagens bruk og utforming.
Kjeller etasje har ikke areal som er egnet til bruk for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

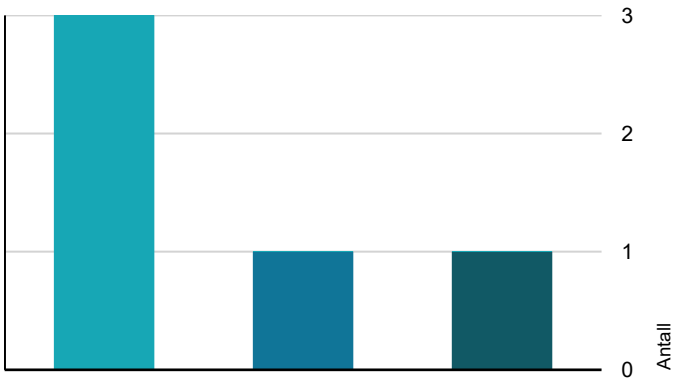
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Eldre bolig med behov for betydelig oppgradering og vedlikehold

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein. Utseende tilsier at disse er skiftet etter byggetid, men det er ikke gitt noe videre opplysninger om alder og historikk til tekking.
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. Visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder og ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men når det er nødvendig er vanskelig i anslå eksakt. Dette vil også avhenge av hvor hyppig vedlikehold som utføres. Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.
Nærmere kontroll med nødvendig sikring anbefales med tanke på sjekk av undertak og utskifting av knekte stein.




Flere knekte stein registrert



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje. Ingen videre historikk eller dokumentasjon gitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder tilsier at det bør påregnes vedlikehold og noe utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje.


Oppheng på takrenner har rust

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murte/støpte vegger i kjeller (uisolert konstruksjon). Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG settes i hovedsak for å belyse alder og slitasje. Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det bør vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og slitasje generelt.



Hageside



Inngangsside



Skiftet en del bord på nedre del av fasade i dette området



Generell slitasje og stedvis avskalling av maling

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1 og 2 etasje fra 1978.
To kjellervinduer fra 1989 og et vindu fra opprinnelig byggetid med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.
Det er registrert råte i treverk på vinduer som gir grunnlag for TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vil være naturlig å påregne utskiftinger i nær tid fremover.
Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i karm på kjøkkenvindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Stuedør fra 1978.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.



TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngansgdør ser ut til å være datostemplet 2011. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Noe slark i håndtak som bør strammes/justeres. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ut fra stue er det liten del av terrasse med støpt dekke. Rekkeverk av tre. På bakkeplan er det platting av trekonstruksjon. Varierende alder og slitasje på bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Betydelig råte i rekkverk på øvre del
Støpt dekke er fra byggetid og har stedvis slitasje/avskalling.
Generell slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk må påregnes utskifting.
Generelt vedlikehold og en del oppgraderinger/utskiftinger vil måtte påregnes på terrasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i rekkverk



Støpt dekke på liten del ut fra stue



Platting på bakken av trekonstruksjon

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Eldre overflater med slitasje og utidsmessighet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Generell høy alder på overflater samt en del slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger. Forhold er ikke videre kommentert eller vurdert i denne rapporten. De fleste forhold vurderes i hovedsak å ha kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert (1 og 2 etasje).

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.

Soverom 2 etg og kjøkken 1 etg

Konsekvens/tiltak

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

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To eldre ildsteder i boligen. Tilkoblet pipe som antas å være fra byggetid.

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.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG settes grunnet alder på ildsteder og pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Peis med innsats i 1 etg



Feieluke i 2 etg



Peis med åpent ildsted i kjeller



Feieluke i kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlige murvegger i kjelleretasje

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På nederste del av murvegger (innvendig) er det stedvis noe synlig skjolder/saltutslag og svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommene fungerer med dagens stand, men det må forventes å være noe fuktvandring i murkonstruksjon. Forhold anses ofte som normalt i denne type konstruksjon. Ved dagens stand bør ikke yttervegger lukkes inne med trevegg på innside.
Bruk av etasjen vil også ha påvirkning om det må utføres tiltak.
Dersom man ønsker en tørrere kjeller og endret bruk må det utføres tiltak. Dagens bruk anses egnet for bod, grovkjeller og ment for kortvarig opphold.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder og historikk. Basert på utseende ser det til som det er utført en lokal oppgradering av selve dusjsonen, mens øvrige deler av baderom er ennå eldre.

Vurdering av avvik:

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

Følgende forhold ligger til grunn for TG 3:
- Antatt høy alder
- Ukjent utførelse og historikk på badet
- Ufullstendige membranløsninger utenfor dusjsone.
- Sluk avgrenset i dusj slik at lekkasjevann utenfor dusj ikke har tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Sluk avgrenset og forhøyet fra øvrige deler av badet

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport



Hulltaking utført i bodrom bak dusjsone



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med varierende alder, standard og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte uferdige løsninger og løse benkeplater.
Generell elde, slitasje og enkel standard.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting vil være naturlig å påregne. Kostnader bør påregnes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Høy alder på viften.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting vil være naturlig å påregne og normalt sees i sammenheng med skifte av innredning som helhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig røropplegg av eldre dato/byggetid. Mindre lokale oppgraderinger utført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 3 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedsakelig røropplegg av eldre dato/byggetid. Enkelte lokale utskiftinger utført etter byggetid. Sluk i dusj kan man se er skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 3 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Soilrør er fra byggetid



Stakeluke i bunn av soilrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug som ledes ut av boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjeller og er fra 2014. Det er koblet avløp på sikkerhetsventil, men ingen videre form for lekkasjesikring.
Ingen synlig tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring i form av sensor med stenge ventil på vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Datostemplet 2014

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen selges via fullmakt (dødsbo). Spørsmål rettet mot kunde er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Påpekte forhold tilsier at el-anlegget bør gjennomgås av fagkyndig for mer oversikt over tilstand og behov for tiltak.



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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Naturlig avrenning. Ingen spesiell drenering/tettesjikt som grunnmursplast eller drensledning registrert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På nederste del av murvegger (innvendig) er det stedvis noe synlig skjolder/saltutslag og svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på valgte steder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Forhold opplyses med grunnlag for mulige behov for tiltak. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.

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

Tilstandsrapport

Generelt punkt (HMS)



Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.





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

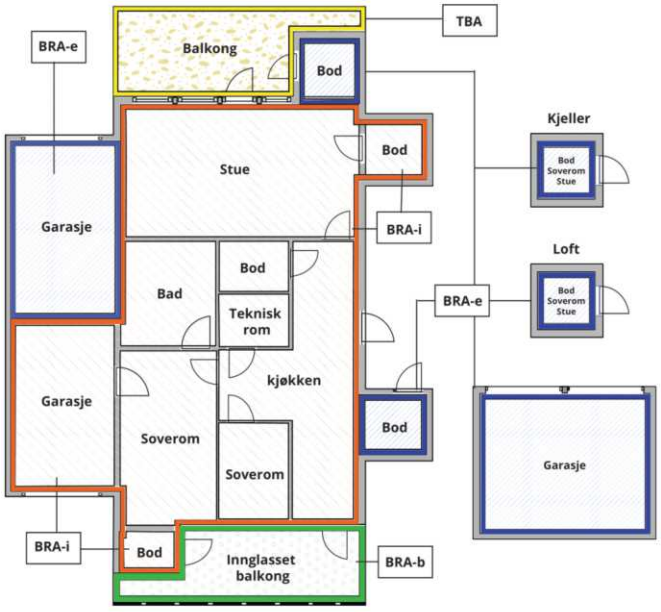
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	26			26	
1 Etasje	41			41	12
Kjeller	39			39	
SUM	**106**				**12**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad		
Kjeller	Kjellerstue, gang, bod		

Kommentar

I kjellerplan er det ikke satt opp fysisk avgrensing mot nabodel. Areal som ligger under boligens 1 etg er medtatt selv om det ikke er avdelt med vegg eller dør på ene side.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke planregninger på loftetasje.
Kjeller etasje har løsninger som avviker fra dagens bruk og utforming.
Kjeller etasje har ikke areal som er egnet til bruk for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1857		0	167.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsgård Allé 34C

Hjemmelshaver
Svendsen Ingebjørg Margrethe, Andersen Lars Gisle, Andersen Stein Otto

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		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

Eiendommen selges som dødsbo. Det er dermed ikke gitt noen videre informasjon, historikk eller dokumentasjon om boligen. Rapporten bygger på utført befaring med observasjoner og målinger utført på stedet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260284
Addresse	Kongsgård Allé 34C		
Postnr.	4632	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Henriette Selma Andersen		
Selgers navn	Ingebjørg Margrethe Svendsen		
Selgers navn	Lars Gisle Andersen		
Selgers navn	Stein Otto Andersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Henriette Helma Andersen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ingebjørg Margrethe Svendsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.05.2026

Signert av *Ingebjørg Margrethe Svendsen*

Initialer selger:
I S

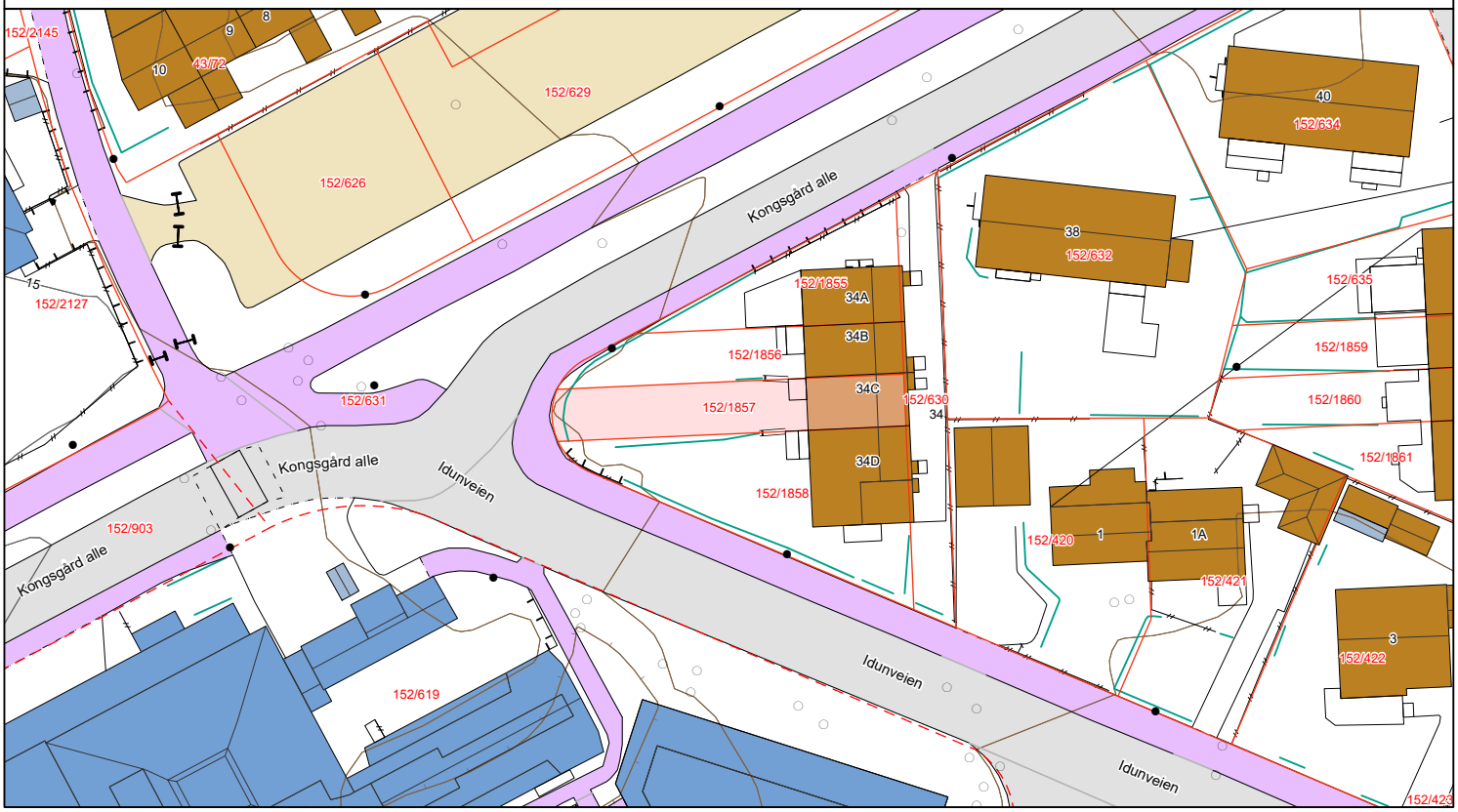
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Kongsgård alle 34C, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1857/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 168 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

N



Matrikkelkart

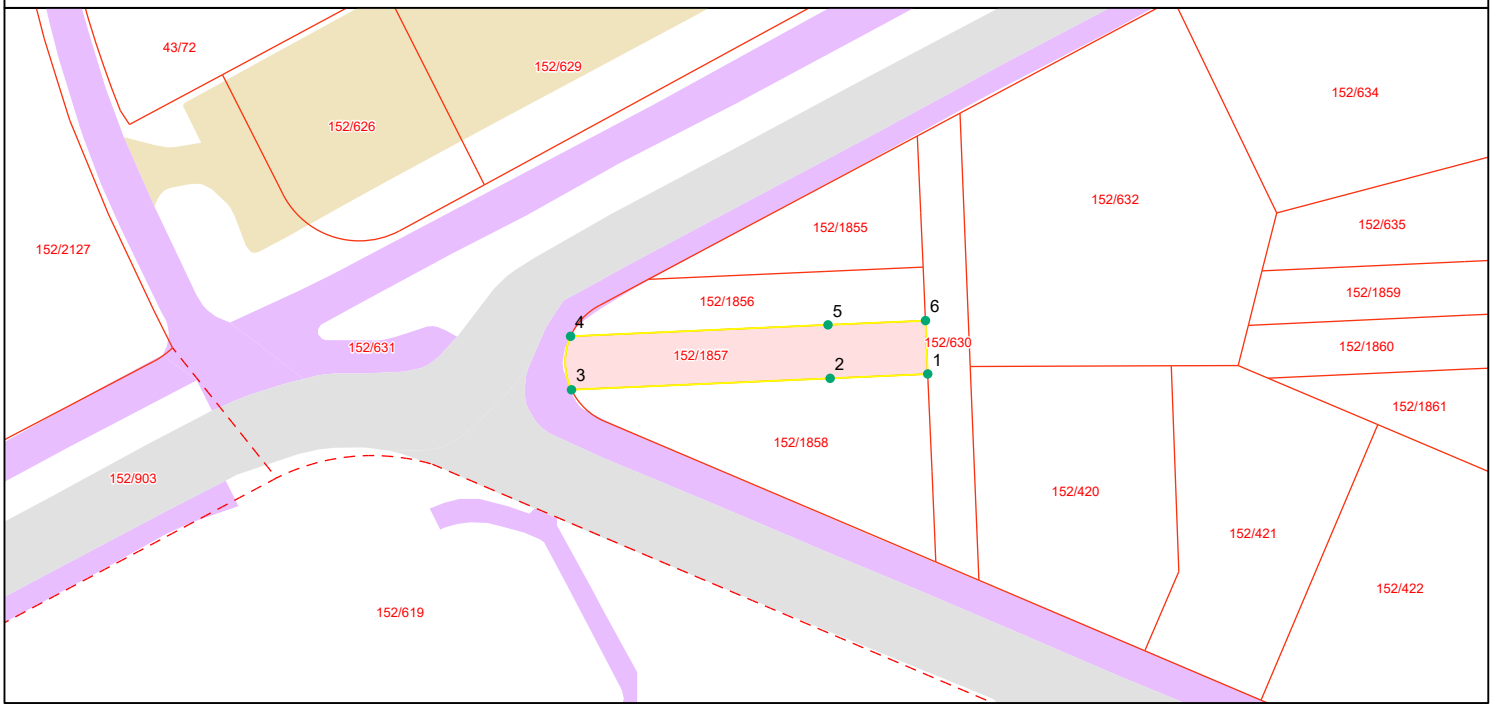
Adresse: **Kongsgård alle 34C, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1857/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 168 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446554.08	442278.76	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	9.14	0
2	6446553.67	442269.65	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	24.21	0
3	6446552.6	442245.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.17	6.012
4	6446557.6	442245.42	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	24.1	0
5	6446558.67	442269.45	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	9.13	0
6	6446559.07	442278.55	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	5	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Kongsgård alle 34C

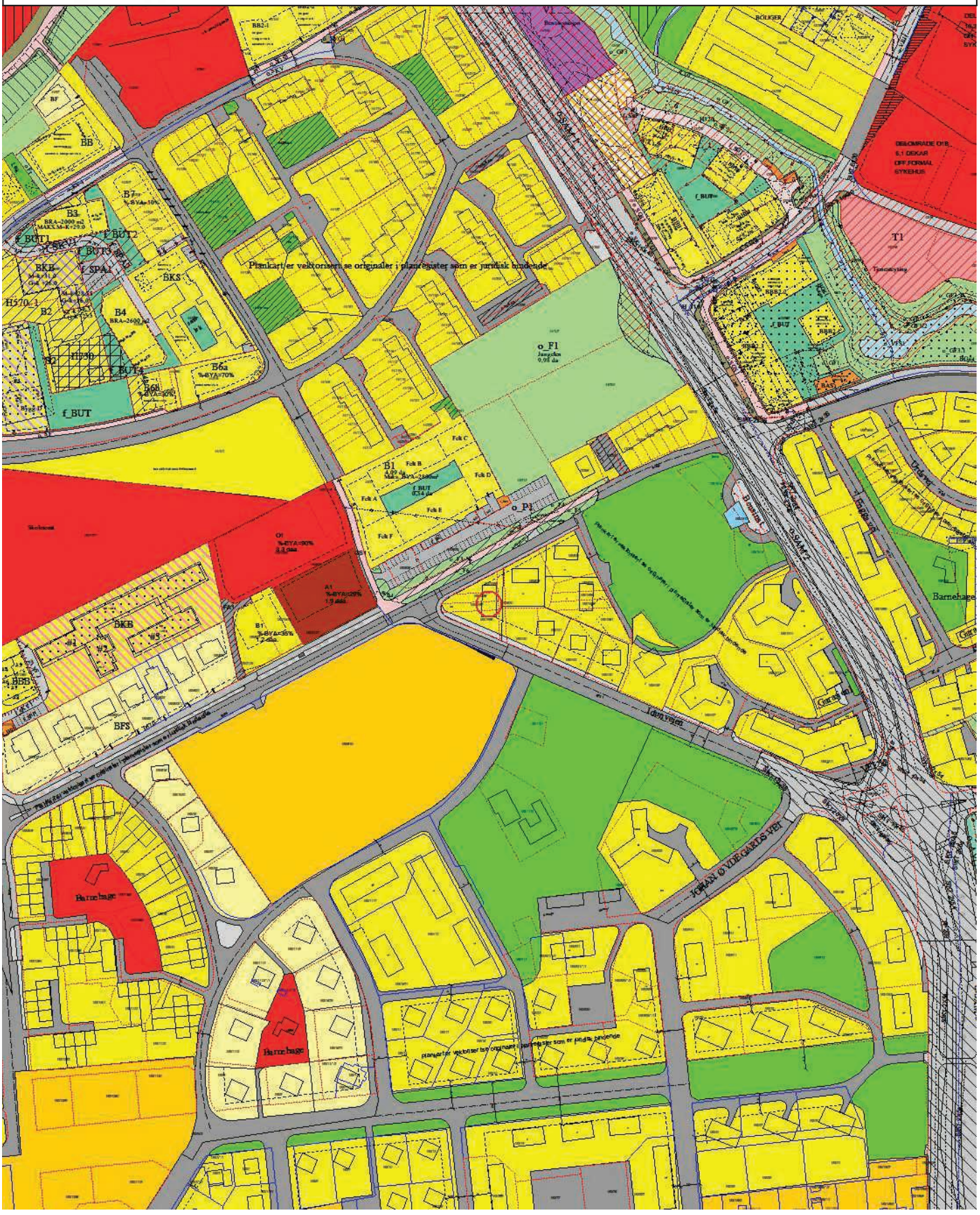
Dato: 20.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for regulerings- og bebyggelsesplan for et område ved Kongsgård Allé - Oddernes Ringgate.

Stadfestet 3O. januar 1952

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensene (rød strøk). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

A. Bebyggelse av brannfast materiale (på planen fargelagt rødt).
B. Trebebyggelse (på planen fargelagt gult).
C. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

A. Bebyggelse av brannfast materiale.

§ 4.

Til beboelse skal de bygningene innredes, som er på planen merket A I, II, V, VI, XI. Bygningen merket A skal utformes som trearmet stjernepunkthus i 1O etasjer. Bygningene merket I og V skal utformes som trearmet stjerne-hus i 4 etasjer. De øvrige bygningene skal oppføres i 2 og 3 etasjer, som vanlige boligblokker.

§ 5.

Til forretningsbygg skal den bygningen innredes som er merket III, i 1 og 2 etasjer med adgang til beboelse og/eller kontorer i 2. etasje. Til fellesvaskeri, felles fryseboksanlegg og eventuelt mindre verksted skal den bygningen innredes som er merket IV, i 2 etasjer, med adgang til innredning til hushjelphybleri 2. etasje. På tomter merket a og b kan oppføres fellesgarasjer. På tomt merket c kan oppføres en bensin og servicestasjon i 1 etasje.

§ 6.

Boligbyggene nevnt under § 4 skal i alt vesentlig oppføres me de grunnarealer, atkomstveier etc., som vist på planen. De 2-etasjes bygningene skal ha en gesimshøyde som ikke overskrider 7 m. De 3-etasjes bygninger ikke over 1O m og de 4-etasjes bygninger ikke over 13 m

gesimshøyden. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellem 15 og 3O grader. Gesimshøyder og takform for bygningene III, VI, a, b, og c må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle før bygningene anmeldes. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av reguleringsrådet innenfor bynigslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstands-forholdene.

B. Trebebyggelse

§ 7.

Rekkehus skal oppføres i 2 fulle etasjer på tomtene merket I-4 og 2O- 26. Hvor rekkehusblokkenes grunnareal overskrider 15O m2 må branngavl anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale.
Med reguleringsrådets samtykke kan det på tomtene 1, 2 og 3 oppføres 4-mannsboliger i stedet for rekkehus.

§ 8.

Villamesig bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etasje på tomtene 5-1O og i 2 fulle etasjer på tomtene 11-18. Grunnflaten for hvart hus må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal. Reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antal leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 9.

På tomt merket 19 skal oppføres bygning i 2 etasjer med 1 etasjes fløy. Bygningen kan i 1. etasje innredes til fellesvaskeri og eventuelt forretning, i 2. etasje til beboelse. De på planen inntegnede barnehager kan oppføres i 1 etasje i tre.

§ 1O.

For bygningene nevnt i paragrafene 7, 8 og 9 skal gesims- og mønehøyde være som folger :

For 1 etasjes hus, gesimshøyden inntil 4 m.
" 1 1/2 " ", " " 5 m, mønehøyden inntil 9 m.
" 2 " ", " " 7 m, " " 9 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel for de 2 etasjes hus mellom 27 1/2 og 35 grader og for de 1 og 1 1/2 etasjes hus mellom 3O og 45 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt. Uthus, garasjer o. l. kan være inntil 25 m2 i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.
Unntak fra bestemmelsene i paragrafene 7, 8, 9 og 1O kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

C. Frittliggende småhusbebyggelse

§ 11. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 (Pbl 12-5).

11.1 Bebyggelsestype (pbl 12-7)
BFS1 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter.

11.2 Utnyttelse (Pbl § 12-7)
Bebygd areal (BYA) = 275 m2 BYA

11.3 Utforming av bebyggelse (Pbl § 12-7)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

Takopplett tillates på inntil 20% av takflaten og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gavlen.

Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene. Gesims og møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg og mindre uthus.

Frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.

En eller flere frittliggende boder på tilsammen inntil 25 m2 BRA kan plasseres utenfor byggegrense. Boder kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei og min. 1,0 meter fra nabogrense. Boder skal ha maks høyde = 3 meter.

Bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

11.4 Avkjørsel (Pbl § 12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

11.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7
Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS1 skal et flerbrukselement for klatring være etablert og godkjent i Friggs vei 1 (152/206).

11.6 Overvannshåndtering
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utforming på alle sider. Farger på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan reguleringsrådet forby gjerder innenfor det arealet, som hører til vedkommende rekkehus.
3. Den regulerte blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med reguleringsrådets samtykke.

§ 13.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

Vedtak om mindre endring, Plan- og bygningssjefen Kristiansand, 08.10.20


VIDARS GATE
HEIMDALS GATE
ODINS GATE
BYGRENSE
Jahnveien
Kongsgårdveien
Østre Ringvei
Frigga vei
Urdavei
Bragevei
JOHAN DIDRIKSENS VEI
Lekeplass
Barnehage
Vaskeri
Fri areal
K. Rådm. 19
K. Rådm. 1.
K. Rådm. 2892 19
K. Rådm.

VEDRØRENDE FELLESANLEGG VED DELING AV EIENDOM

I anledning av at bygningsmyndighetene ved dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og forøvrig under henvisning til bygningslovens § 63 samt vedtekt til samme, har tillatt deling av eiendommen Kongsgård Allé 34, som er bebygget med firemannsboliger, forpliktet undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor Kristiansand bygningsråd og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til:

1. Adkomst til kjeller gjennom kjellernedgang tilhørende endeeiendommene i rekken. Vedlikehold av nedgangstrapp, dør og karmer bekostes i fellesskap, men endehuset bestemmer type og farge ved utskiftning av dør.

2. Eksisterende felles vann- og kloakkledninger med tilhørende septiktanker og kummer, samt til å kunne foreta nødvendig reparasjon og vedlikehold av samme. Eierne er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de nevnte fellesanlegg og å sørge for tømming av felles septiktank og kummer.

3. Adkomst til anlegg som er felles og til å kunne foreta reparasjon og vedlikehold av samme.

Denne erklæring skal undertegnes før delingen gjennomføres. Den skal tinglyses på de respektive nye bruksnummer (matrikkelnummer) sammen med tinglysing av målebrev og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Kristiansand, den 8. november 1982

Vedtatt av styret i ~~Kongsgård Borettslag~~ u.a.

Bjørn Bruvik ~~Oddny Christensen~~ Ingvild Wilstad

Vedtas: Nr. 34 a, navn Emil B Walker ... p.nr. 070247 41251

" 34 b, navn Gudrun Hermann ... p.nr. 130421 42654 ...

" 34 c, navn Jørgen Lindem ... p.nr 270227 42545

" 34 d, navn Bjørn Bruvik ... p.nr. 150951 98173

BYGNINGSKONTR...
MARKENSGT. 47 — 4600 KRISTIANSAND S. — SENTRALBORD ...

Lund Borettslag U.A.
v/avd. Hans Heistein
Boks 716
4601 KRISTIANSAND S.

Deres ref./brev | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) 1081/82/505.1 AE/rh | Dato 5.oktober 1982

URDSVEI 4, 6, 12, 14 OG 16, KONGSGÅRD ALLE 34 OG 42 - DELING AV EIENDOMMENE

Det vises til Deres søknad av 17. august 1982.

Bygningskontrollen kan etter å ha forelagt saken for byplankontoret tillate at ovennevnte eiendommer bebygget med firemannsboliger deles som omsøkt og vist på kartkopier stemplet mottatt 18. august 1982 og på følgende vilkår:

Det må avgis tinglyst erklæring om rettigheter og plikter vedrørende bruk og vedlikehold av fellesanlegg. Utkast til slik erklæring vedlegges. Erklæringen undertegnes og returneres bygningskontrollen.

Skilleveggen mellom leilighetene må være utført som minst B 30 vegg fra kjellergolv til oppunder taktekkingen.

Oppmålingsvesenet fastsetter de enkelte tomtegrenser etter vurdering i marken.

Saken oversendes oppmålingsvesenet for videre behandling.

A. Ersdal

Gjenpart m/saksdok.: Oppmålingsvesenet

Kongsgård alle 34C

Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	3 min 0.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 93 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	13 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østre ringvei/Kongsgård allé Linje 15	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.7 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Bispegra barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 0.5 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Lund	7 min
Kiwi Lund	8 min

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Lund	8 min
Lillemarkens Vinmonopol	6 min

SPORT

Donn-husets balløkke	3 min
Gamle lærerskolens	3 min
Fresh Fitness Lund	10 min
CrossFit Kristiansand	12 min

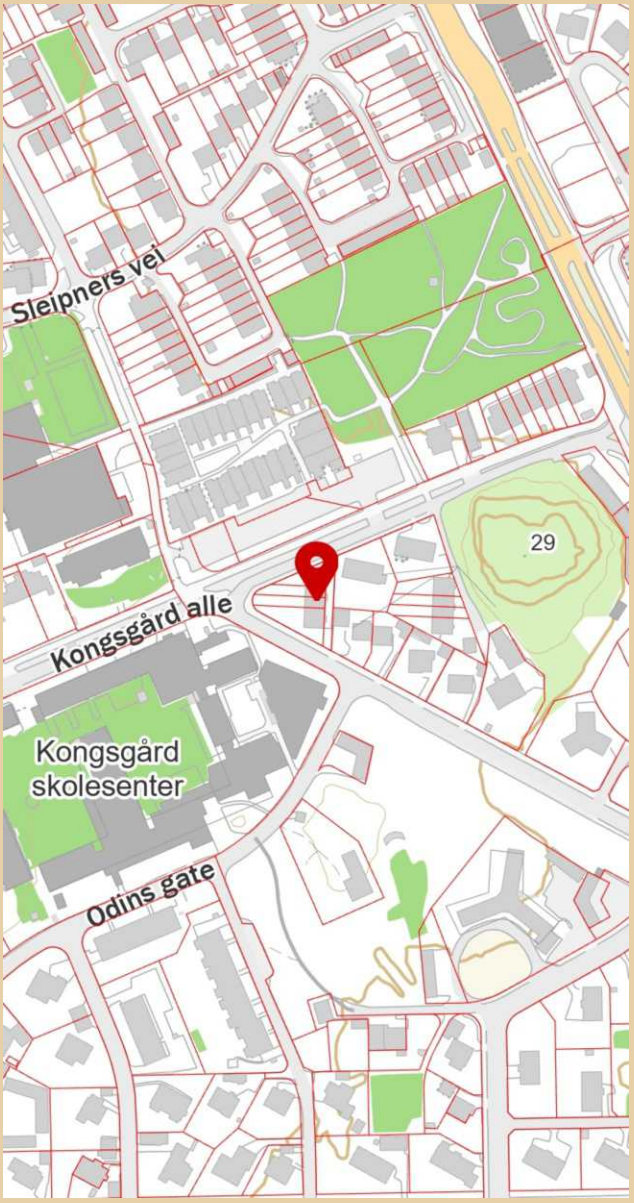
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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