PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

GRANITTVEIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Enebolig
Granittveien 10 , 4656 HAMRESANDEN
KRISTIANSAND kommune
gnr. 63, bnr. 1413

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1025 **Referansenummer:** FN8357

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig



Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

goran@nestortakst.no

934 09 507

Norsk takst

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i god stand med normale aldringstegn og noe slitasje som forventet over tid. Ingen kritiske feil er avdekket, men enkelte vedlikeholdsoppgaver kan bli aktuelle på sikt. Generelt fremstår boligen som godt ivaretatt.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Bygningen har nedløp og beslag i metall.
Heltrukken pipehatt over tak fra byggeår i følge eier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning på bolig og stående spiler på carport og utvendig bod.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av ukjent utførelse.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdører i tre med glassfelt.
Balkong, altan og terrasseplatting av trekonstruksjon med rekkverk av metall og glass.
Rettløps trapp i metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe som er avsluttet rett under innvendig tak.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. .
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Innvendige vegger har malte plater og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Sokkeletasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i entré i 1. etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter montert i vaskerom.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom og entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er sannsynligvis av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2020.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark.
Forstøtningsmur er av betong.
Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

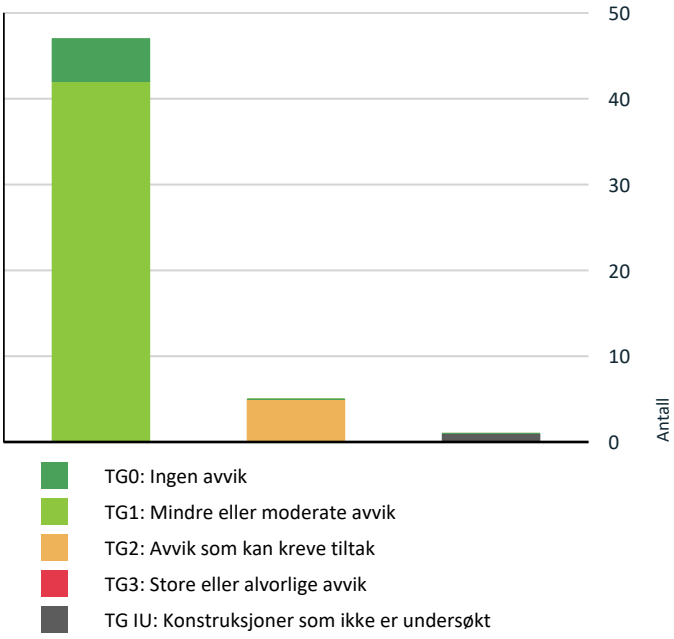
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 10.06.26 kl. 09.00.

Det var overskyet og ca. 14 grader.

Areal målingene er utført med Leica, Disto X3 ± 1,0 mm nøyaktighet

Nivellerings målingene er utført med Bosch Professional GCL 2-15G, nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

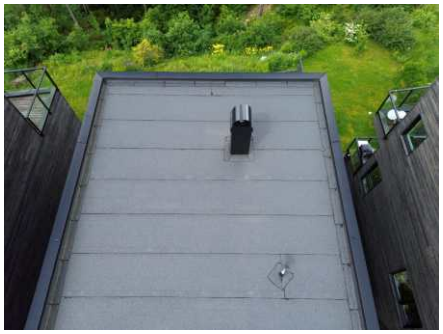
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget med drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert med drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på grunn av høyde, manglende sikringsmuligheter og Nestor Takst egne HMS-rutiner. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner heltrukken pipehatt, luftelyre, nedløp og beslag i metall. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller
deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.





TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning på bolig og stående spiler på carport og utvendig bod. Ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige områder er det observert luftespalte og musebånd bak kledningen.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjon er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av kledningen og områdene rundt vinduer, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Det er registrert at avstanden mellom bunnen av kledningsbord og terreng hvor det ikke er takutstikk eller overbygg i form av veranda/altan. Dette vil kunne fravike i henhold til produsent sin anbefaling. Det er under befaringstidspunktet ikke registrert skader på kledningen. Nevnte forhold vil kunne føre til økt vedlikehold.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er under befaringen ikke registrert synlige tegn til avvik, skader eller unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdører/terrassedør i tre med glassfelt. Ytterdører er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong, altan og terrasseplatting av trekonstruksjon med rekkverk av metall og glass. Årlig kontroll og spyling av altan/veranda må forventes. Dette for at

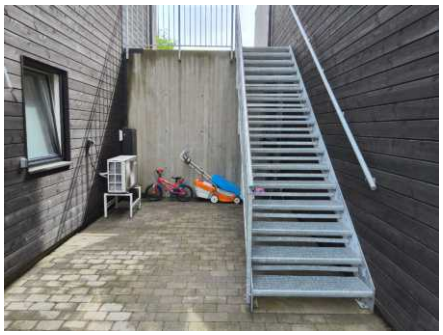
Tilstandsrapport

ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i byggget.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rettløps trapp i metall.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Vegger og innvendige tak har malte plater. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert, og heller ikke er å regne som et avvik da dette er en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen. Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmontert innredninger. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

2. etg:
-Gang og stue.

1. etg:
-Stue/kjøkken og gang.

Sokkeletasje:
-Stue/kjøkken.

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.

Det er registrert høydeforskjell på 13 mm i stue i 2. etasje.

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.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Avvikene overstiger likevel anbefalte toleranser etter NS3600.

Tilstandsrapport





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe som er avsluttet rett under innvendig tak. For tilkobling til peis må det påregnes kostnader med å føre ned pipeløp i etasjene.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Det er ved hulltaking konstantert isopor og er derfor ikke mulig å utføre fuktmålinger. Fuktsøk er utført på vegg uten å å finne utslag på unormale verdier. Fuktsøk gir begrenset kontroll/måling av et lokalt området på veggen, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert, og heller ikke er å regne som et avvik da dette er en brukt bolig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Innvendig dør

Beskrivelse

Malt glatt dør i bad i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert mindre fuktrelatert skade i nedre del av dørlist. Skaden vurderes å være forårsaket av fuktbelastning i forbindelse med normal bruk og renhold.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Skadet del av listverk anbefales reparert eller skiftet. Det bør samtidig påses at overflater holdes tørre og at fukt ikke blir stående mot treverket over tid. Forholdet vurderes primært som et kosmetisk avvik. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og medføre ytterligere nedbrytning av listverket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flat utførelse med lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Byggteknisk forskrift (TEK17):
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

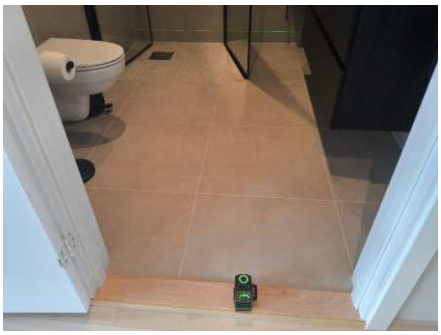
Preaksepterte ytelser
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
-Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
-Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet er det ikke oppkant på minst 15 mm mot døraåpning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av avviket.

Konsekvensen er at vann ved vannlekkasje vil kunne renne ut av baderommet og gjøre skade på tilliggende konstruksjoner og bygningsdeler. Oppkant på minimum 15 mm ved dør bør etableres.





Manglende oppkant ved dør.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i klemring er registrert.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har fliser og taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilstrekkelig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert silikonfuger i dusjsone som har begynt å slippe fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å legge ny silikonfuge.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i klemring er registrert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

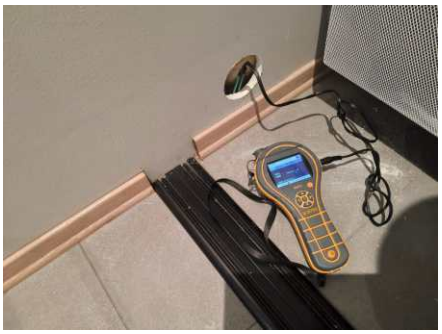
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har malte plater og taket er malt.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilstrekkelig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i klemring er registrert.



Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

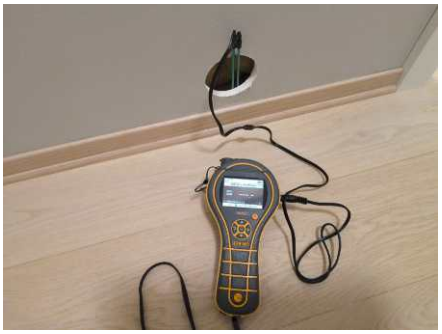
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er fremvist.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

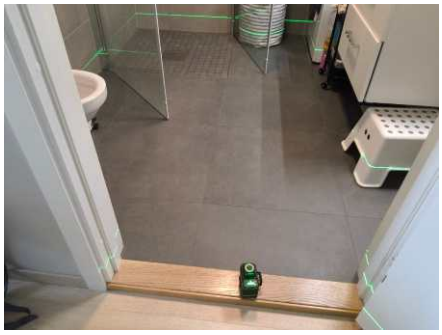
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilstrekkelig. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i klemring er registrert.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er utført fuktsøk ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer, uten å finne forhøyet fuktverdier.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert svelling i skapdør over kjøkkenventilator. Skapdøren har oppsvulmet materiale i overflate/kant. Forholdet vurderes å være forårsaket av fukt og dampbelastning fra matlaging over tid.

Det er registrert sokkel som er knekt og fuget sammen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skaden på skapdør er per nå kosmetisk, men det må vurderes utskifting av skadet skapdør i fremtiden. Det bør samtidig påses at ventilator fungerer tilfredsstillende for å begrense videre fuktbelastning mot innredningen. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt deformasjon og skade på skapdør.

Det bør tas hensyn til at sokkelen er knekt hvis man må komme til under skap. Sokkelen vil da kunne knekke opp igjen.







SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vanntrykk, stoppekraner og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er montert avtrekk i kjøkken, våtrom og boder samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører er registrert. Det er fremvist dokumentasjon på rensing av ventilasjonssystemet datert 09.01.25. Det er i følge eier jevnlig byttet filter på aggregatet. Normalt vedlikehold og service må påregnes for at ventilasjonen i boligen skal fungere optimalt.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i entré i 1. etasje. Jevnlig vedlikehold og rensing av filter må påregnes.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter montert i vaskerom.



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

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom og entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er fremvist for følgende arbeider:
   -Montering av elbil-lader.

   Samsvarserklæring er fremvist for følgende arbeider:
   -Nyanlegg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

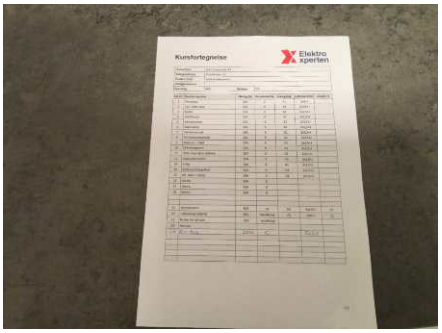
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

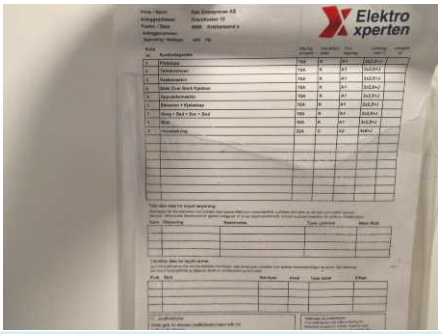
Generell kommentar

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler av det elektriske anlegget.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er sannsynligvis av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020. Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, fuktsikre plater på

utsiden av muren og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det er observert fuktsikre plater på utsiden av grunnmur. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betong ved trapp ned til sokkeletasje/hage.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

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

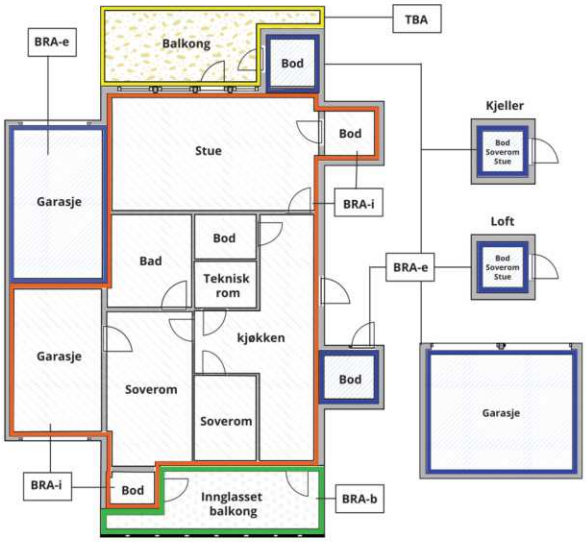
Hva er måleverdig areal?

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	55			55	11
1. Etasje	55	3		58	9
Sokkeletasje	61			61	16
SUM	**171**	**3**			**36**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, soverom, gang, soverom 2, bad		
1. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, kontor	Bod	
Sokkeletasje	Vaskerom, trapperom, soverom, gang, bod, bad, stue/kjøkken, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Per Erling Omsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	1413		0	285.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granittveien 10

Hjemmelshaver
Lia Cathrine Aabel, Omsland Per Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamresanden i Kristiansand kommune, i et etablert boligområde øst for Kristiansand sentrum. Området har nærhet til Hamresanden, Topdalsfjorden og rekreasjonsområder, samt kort avstand til Kjevik lufthavn og hovedveiforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, asfalt, forstøtningsmurer og plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.06.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ytttervegger). 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FN8357

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260313
Addresse	Granittveien 10		
Postnr.	4656	Sted	HAMRESANDEN
Selgers navn	Cathrine Aabel Lia		
Selgers navn	Per Erling Omsland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 6 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

7587730

Våtrom

Initialer selger:
C A
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C A
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Nordisk Ventilasjonsrens AS. 9. januar 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik, kun vedlikehold. Det ble gjennomført en grundig rens av vårt Flexit ventilasjonsanlegg. Rensen inkluderte inspeksjon og rengjøring av alle avtrekksventiler. Etter rengjøringen ble systemets funksjonalitet testet for å sikre optimal ytelse.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Praktikantdel på ca 45 kvm i første etasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest ifb. oppføring av bolig i des 2020.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.06.2026

Signert av *Cathrine Aabel Lia*

Signert av *Per Erling Omsland*

Initialer selger:
C A
P E

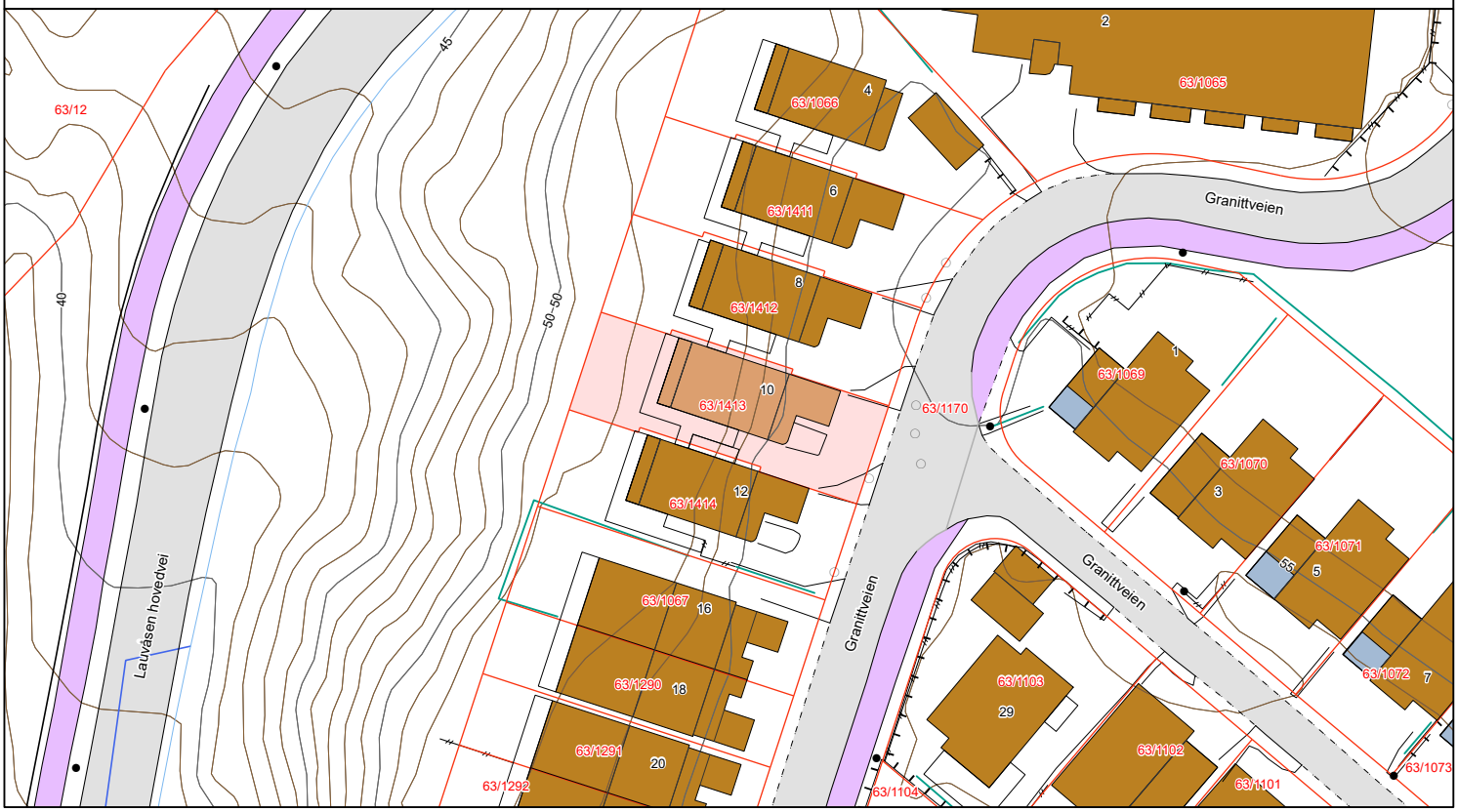
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Granittveien 10, 4656 Hamresanden**
Gnr/Bnr: **4204/63/1413/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 285 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026

N



Matrikkelkart

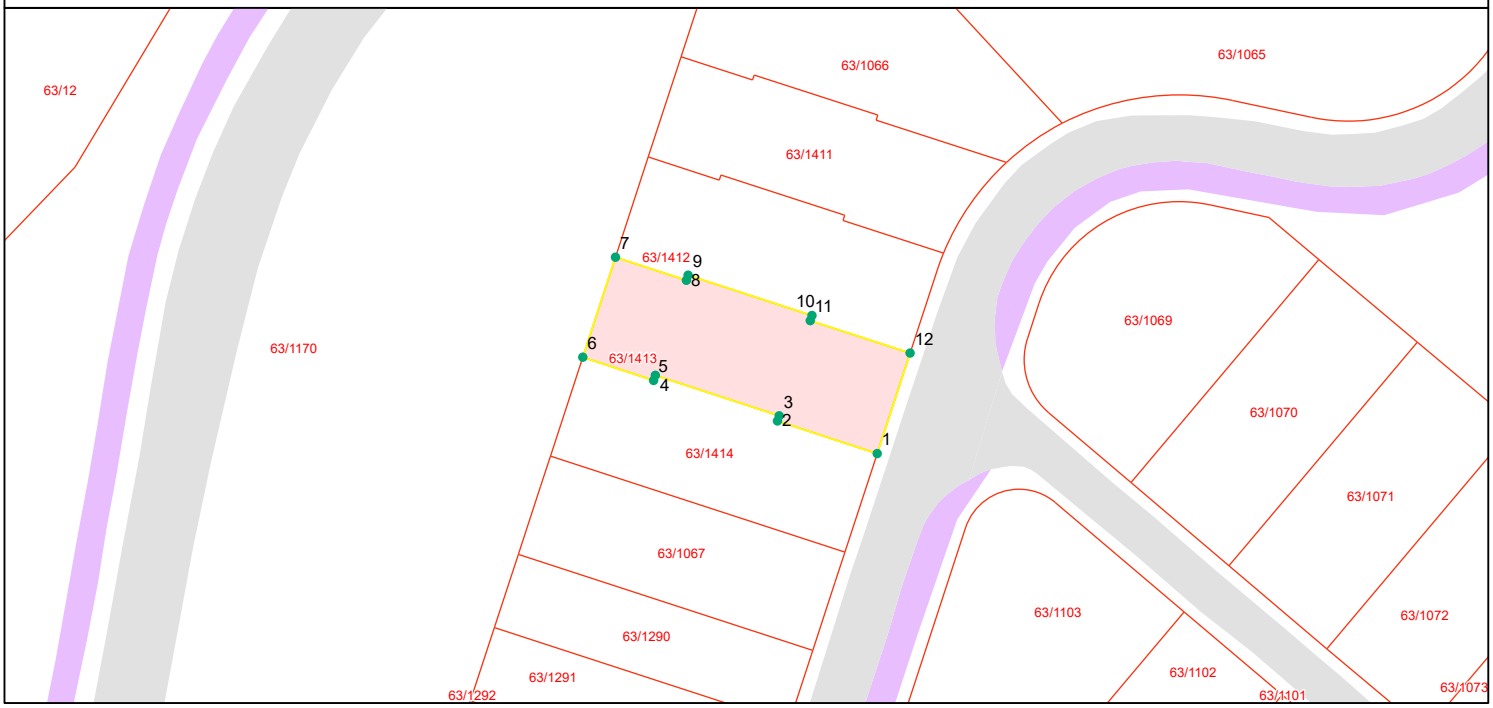
Adresse: **Granittveien 10, 4656 Hamresanden**
Gnr/Bnr: **4204/63/1413/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 285 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 285 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6449464.54	447093.45	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.82	0
2	6449467.59	447084.14	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.51	0
3	6449468.07	447084.3	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.19	0
4	6449471.86	447072.74	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.51	0
5	6449471.38	447072.58	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.97	0
6	6449473.55	447065.97	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.85	0
7	6449482.9	447069.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.98	0
8	6449480.74	447075.64	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.51	0
9	6449481.22	447075.8	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.18	0
10	6449477.45	447087.36	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.51	0
11	6449476.97	447087.2	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	9.82	0
12	6449473.94	447096.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.91	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Granittveien 10

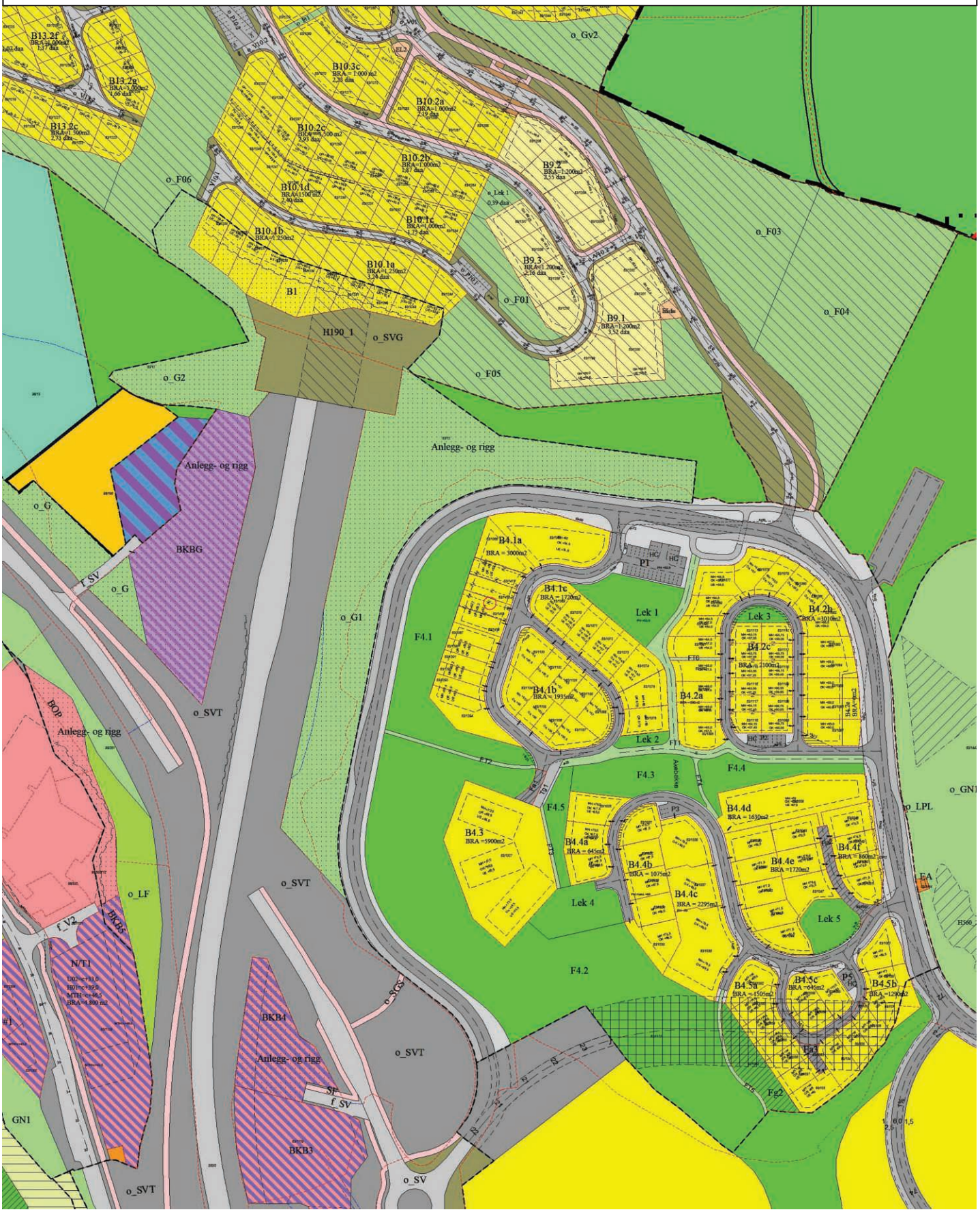
Dato: 05.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 804B

Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan

LAUVÅSEN B4

Plankartets dato: 13.05.2009

Generelt

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området avgrenset på plankartet. Aktuelle bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan, vedtatt av bystyret 31.05.2006, er tatt inn i disse bestemmelsene.

Fellesbestemmelser

2.1 Ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan for gjeldende byggeområde og tilhørende felleområder som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, planeringshøyder, samt utforming av atkomst, parkering, andre fellesarealer og – anlegg (herunder felles innsamlingsbeholdere for papir, avfall mv.). For enkelte områder er planlagt planeringshøyde (PH) angitt på plankartet.

Ved innsending av rammesøknad for oppføring av boligbebyggelse skal hvert delfelt behandles samlet. For delfelt B4.1a, B4.4a, B4.4b og B4.4.c gjelder dette kravet for hver tomt og ikke for hele delfeltet. For disse tomtene skal bebyggelsen etableres med brannvegg/seksjoneringsvegg mot boligtomt i nord dersom avstandskravet ikke er oppfylt eller det er innhentet avstandserklæring fra nabo i nord.

2.2 Strømforsyning, telefon mv. skal legges under bakken. Eksisterende høyspentledning gjennom området legges i jordkabel.

2.3 For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal. Terrasse / balkong kan medregnes.

2.4 I felt B4.1a, B4.3, B4.4c og B4.4d avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

2.5 Alle boenheter innen delfelt B4.1b, B4.1c, B4.2a, B4.3, B4.4f, B4.5a, B4.5b og B4.5c skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Minimum 50 % av boenhetene innen delfelt B4.1a, B4.2a, B4.2b, B4.2c, B4.4c, B4.4d og B4.4e skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Unntatt fra dette er 4 boliger med underetasje i felt B4.2b, nordvestre del. Regulerte lekeplasser (Lek 1 – Lek 5) skal ha atkomst iht. prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor hvert enkelt byggeområde er angitt på plankartet. Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnytting med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting. Parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnytting inngå med 15 m² pr parkeringsplass.

I samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser skal beregnet BRA til bebyggelse innenfor alle byggeområdene samlet ikke overstige 28.520 m². Tillatt bruksareal til bebyggelse er maks BRA=200 m² pr eneboligtomt og maks BRA=160 m² pr rekkehustomt.

For delfelt B4.1a er tillatt bruksareal til bebyggelse maks BRA = 940 m2 for tomt i nord avsatt til leilighetsbygg, maks BRA=200 m² pr tomt avsatt for 5 eneboliger i nordvest og maks BRA=160m² pr tomt avsatt til 6 rekkehus helt sør i felt B4.1a. For delfelt B4.2c er tillatt bruksareal maks BRA=160 m² pr. tomt.

For B4.4c er tillatt bruksareal til bebyggelse maks BRA=480 m2 for de to nordligste tomtene i delfelt B4.4c og BRA=1.200 m2 for tomten i sør. Maks antall boenheter er 179 med følgende fordeling på de enkelte delfelt:

B4.1a	8 leiligheter 5 eneboliger 6 rekkehusboliger	B4.3	47 leiligheter	B4.4f	4 eneboliger
B4.1b	9 eneboliger	B4.4a	3 eneboliger	B4.5a	7 eneboliger
B4.1c	8 eneboliger	B4.4b	5 eneboliger	B4.5b	6 eneboliger
B4.2a	4 eneboliger	B4.4c	18 leiligheter	B4.5c	3 eneboliger
B4.2b	14 eneboliger	B4.4d	12 leiligheter		
B4.2c	12 rekkehusboliger	B4.4e	8 eneboliger		

1.1. Maks mønehøyde (MH), høyde på overkant gulv for hovedinngang (OK) og tomter som skal bygges ut med underetasje (UE), fremgår av plankartet. Bebyggelse skal plasseres innefor anviste byggegrenser på plankartet.

1.2. Takform og takvinkel skal samsvare og harmonere for bebyggelsen innenfor hvert felt og gruppe. Utforming og materialvalg skal vurderes ut fra arkitektonisk og miljømessig helhetssyn og godkjennes av kommunen ifbm. behandling av byggesøknaden.

1.3. Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei og eventuelle friområder. Murer og terrengsprang over 2,5 m skal dokumenteres og illustreres spesielt.

1.4. Innenfor område B4.1a, B4.3, B4.4c og B4.4d tillates nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon oppført inntil 1,2 m over oppgitt maksimum møne-/gesims høyde. Tekniske anlegg skal være innebygd. Takoppbygg skal være tilbaketrukket i forhold til bygningens fasade. Areal tillatt over maks. mønehøyde skal ikke overskride 15% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

1.5. Leilighetsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for minimum 1,25 bil pr. boenhet. Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. For leilighetsbygg på tomt nord i delfelt B4.1a, for delfelt B4.3 og for de to sydligste tomtene i B4.4c skal det etableres parkeringskjeller med minimum 1 parkeringsplass pr boenhet. I delfelt B4.4c skal det i tillegg etableres 3 plasser, samt 1 handicap-plass avsatt til besøkende.

1.6. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt iht. Veinormalen for Kristiansand kommune.

1.7. Garasjer tillates oppført utenfor angitt byggegrense mot vei så fremt garasjen plasseres iht. Veinormalen for Kristiansand kommune. Frittstående garasje kan ikke overstige 35 m^2 og gesimshøyden kan maks være 3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjens takform skal være tilpasset boligen og områdets arkitektur.

1.8. For felt B4.1a, B4.2b, B4.2e, B4.4d, B4.4f og B4.5b skal det gjennomføres støyreduserende tiltak ved uteareal anlagt ut mot Lauvåsen hovedvei. Dokumentasjon av planlagte tiltak og høyde på regulert støyskjerm skal fremgå ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak.

1.9. Kollen tilknyttet felt B4.4b og B4.4c tillates planert på kote +67 til +69. Endelig terrengbehandling skal fremgå av detaljert utomhusplan ved innsending av byggesøknad.

Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

1.10. Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

1.11. Regulerte parkeringsplasser er avsatt som gjesteparkering for boligene innenfor planområdet og inngår i beregningsgrunnlaget iht. parkeringsvedtekten.

1.12. Antall parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede skal være som angitt (HC) på plankartet.

1.13. Tg1 anlegges som kjørbar gangvei til hovedinngangssonen for bebyggelse innen byggeområde B4.3, og påkobles videre stiforbindelse FT3 til Lek 4.

Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

1.14. Det skal utarbeides utomhusplan for områder avsatt til lek med tilhørende generelle friområder. Utomhusplanen skal bl.a. vise bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning og forslag til utrustning / møblering av lek- og rekreasjonsareal, overganger mellom områder, støyskjerming, sikringsgjerder, murer med mer.

1.15. Området for kvartalslekeplass Lek 1 skal fylles opp til ca kote + 53,5. Endelig planeringshøyde og terrengbehandling for lekeplassene skal vises i utomhusplanen. I Lek 5 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares samt naturlig overgang mot byggeområdene sikres.

1.16. Eksisterende vegetasjon og terreng i område F4.1 og F4.2 søkes bevart. Nødvendig fylling i tilknytning til atkomst til felt B4.3 og tilrettelegging for tursti FT2 tillates. Tiltaket skal fremgå i utomhusplan og/eller teknisk plan. Det skal utarbeides egen sikringsplan for felt F4.2.

1.17. Turvei FT1 utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. FT 2 –FT5 etableres som terrengtilpassede turstier og det stilles ikke krav om utforming etter prinsippene om tilgjengelighet for alle for disse turstiene.

1.18. Lek 1 skal også omfatte sandlek for felt B4.1a.

1.19. I skråningen mot sørvest (Friområde F4.2) skal det ikke tilrettelegges for allmenn ferdsel.

1.20. Innen friområde F4.5 tillates nødvendig terrengbehandling for fremføring av tursti FT3 og best mulig tilpasning til byggeområdene B4.3 og B4.4a. Endelig terrengbearbeiding og beplantning fastsettes i utomhusplanen.

1.21. Innen friområdet F4.3 tillates felling av eksisterende granskog av sikkerhetsmessige grunner. Området skal revegeteres og deler av området skal tilrettelegges for aking om vinteren. Endelig terrengbearbeiding og beplantning fastsettes i utomhusplanen.

Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

1.22. I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

1.23. Innen sikringssonen for tunnel kan boring i grunnen eller tiltak under kjellernivå på bygg ikke foretas uten at Statens vegvesen har uttalt seg til planlagte tiltak.

Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

1.24. Fg2 er felles for alle boliger i felt B4.5a.

1.25. Fa1 er felles for alle boenhetene i felt B4.3. Fa2 er felles for tilgrensende tomter i felt B4.4e og felt B4.4f.

Rekkefølgebestemmelser (pbl § 25, 2. ledd)

1.26. Kryss ved Topdalsveien og forbindelse til Hånes inkl. gang-/sykkelveger, skal være ferdig etablert før utbygging av tomter starter. Samtidig med at krysset tas i bruk stenges eksisterende avkjørsler innen kryssområdet.

1.27. Bygninger kan ikke tas i bruk før gang-/sykkelvei langs Rv-41, fram til Timenesveien er ferdig bygget.

1.28. Gang-/sykkelvei langs Rv-41 til Hamresanden skal være ferdig bygget innen 2 år etter at første bolig er tatt i bruk.

1.29. Det skal foreligge godkjent teknisk plan for gjeldende delfelt og utomhusplan for friområdene Lek 1 - Lek 5, F4.1 – F4.4, FT1 – FT5 før det kan gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse (jf 5.1).

1.30. Friområdene F4.1 – F4.4 og tilhørende turveier og turstier innen planområdet skal være allment tilgjengelig og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før mer enn 36 boenheter i felt B4 kan tas i bruk. Friområde F15 iht. overordna utomhusplan skal være allment tilgjengelig og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før mer enn 70 % av boenhetene i felt B4 kan tas i bruk.

1.31. Regulert turparkering iht. overordna reguleringsplan skal være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til mer enn 70 % av boenhetene i felt B4.

1.32. Påkrevd parkering, lekeareal og andre uteoppholdsarealer iflg. bestemmelsenes krav, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen hvert av delområdene.

1.33. Lek 2 skal være opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.1b eller B4.1c, lek 3 for bebyggelse i felt B4.2a, B4.2b eller B4.2c, lek 4 for bebyggelse i felt B4.3 eller B4.4b, og lek 5 for bebyggelse i felt B4.4e, B4.4f eller B4.5.

1.34. Kvartalslekeplass (Lek 1) skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten før boenhet nr 50 tas i bruk.

1.35. Undergangen med tilhørende ramper og g/s-vei ved kvartalslek (lek 1) skal være etablert det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.2, B4.4 eller B4.5.

1.36. Støytiltak mot Lauvåsen hovedvei i tilknytning til felt B4.1a, B4.2b, B4.2e, B4.4d, B4.4f eller felt B4.5b skal være etablert før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innen gjeldende felt.

1.37. Innen felt B4.3, B4.4b og B4.4c skal tomter med uteareal vendt mot friområdet F4.2 være sikret med gjerde før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse.

1.38. Sikringsplan for F4.1 og F4.2 skal være godkjent før det gis rammetillatelse for første boenhet i felt B4. Sikringstiltak for F4.1 og F4.2 skal være gjennomført og godkjent før det gis det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt B4.

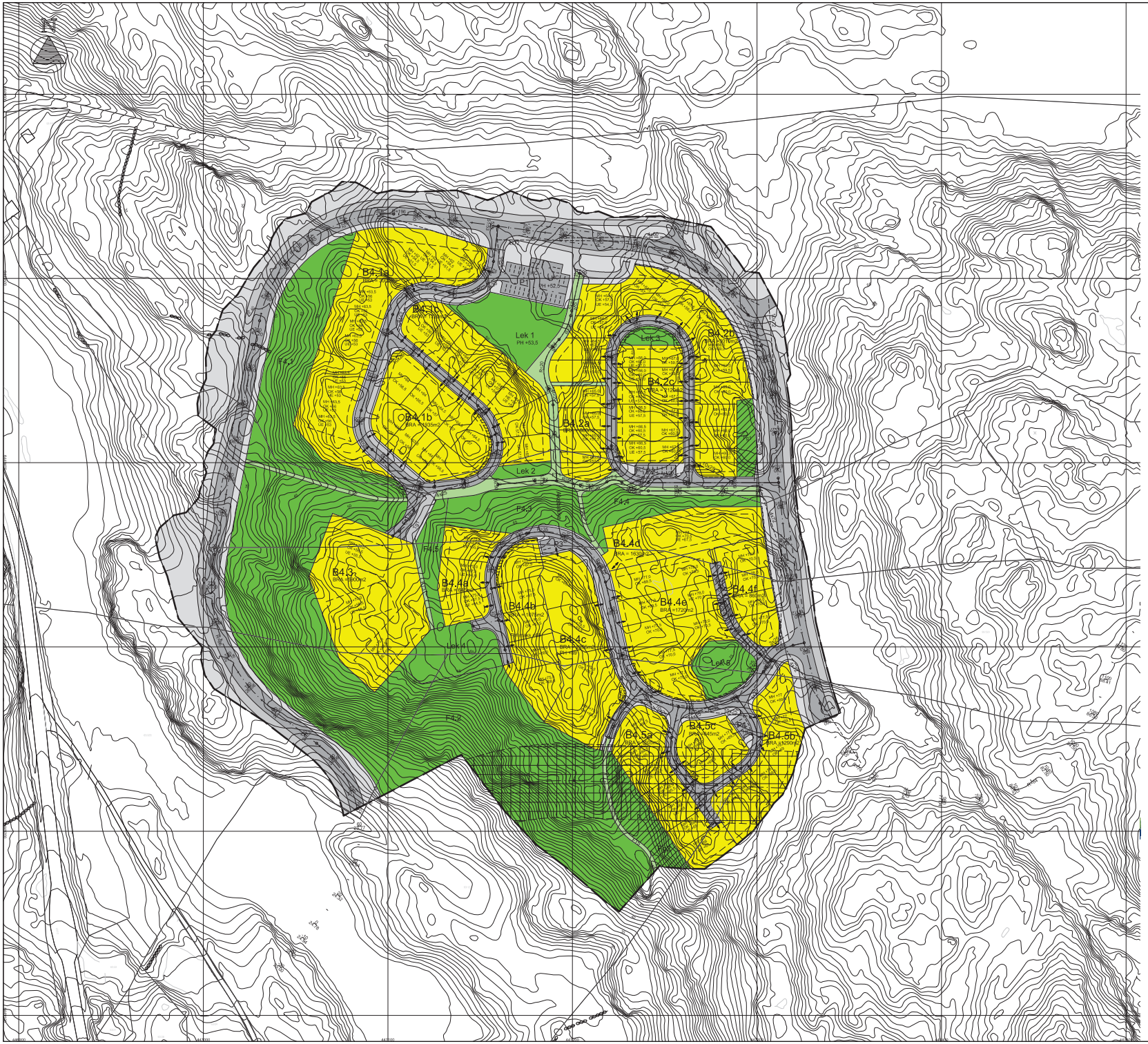
1.39. Høyspentledning som går gjennom planområdet skal legges i jordkabel når det enkelte delfelt bygges ut.

Korr. i h.t. Bystyrets vedtak 08.04.2010.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 08.04.2010 som sak nr. 84.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring §2.5. Godkjent i vedtak 03.07.2012.
Mindre endring av friområde til privat område i B4.2b., godkjent i brev av 25.01.2013.
Mindre endring av § 3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 02.09.2014.
Mindre endring av § 2.1, 3.1 og 3.6 godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 19.05.2015
Mindre endring av § 3.1 godkjent av by- og miljøutvalget den 15.03.2018
Mindre endring av § 3.1 godkjent av godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 27.01.2020



Bebyggelsesplan for

LAUVÅSEN B4

Kristiansand kommune

Plan nr. 804B

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER § 25,1.ledd nr. 1
   - Konsentrert småhusbebyggelse
   - Blokkbebyggelse
3. TRAFIKKOMRÅDER § 25,1.ledd nr. 3
   - Kjørevei
   - Gang, sykkelvei & fortau
   - Annen veigrunn
4. FRIOMRÅDER § 25,1.ledd nr. 4
   - Friområder
   - Turvei/tursti
   - Lek
6. SPESIALOMRÅDER §25.1 ledd nr. 6
   - Frisiksone
7. FELLESOMRÅDER § 25,1.ledd nr. 7
   - Felles adkomst
   - Felles grøntareal
8. KOMBINERTE OMRÅDER §25, 2.ledd
   - Sikringssone tunnel

ANDRE SYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Senterlinje vei
- Frisiktlinje
- Støyskjerm
- MH Maks mønehøyde
- OK Overkant gulv hovedinngang
- UE Underetasje
- Alkomst tomt

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
KUNNGJØRING OM PLANARBEID	12.03.09	JN
BEHANDLET I GANG I BYUTVIKLINGSSTYRET	11.06.09	MH
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	19.06 - 24.09.09	MH
GODKJENT AV BYUTVIKLINGSSTYRET	08.04.2010	MH

REVISJONER		DATO	SIGN
01	Revidert iht. 1. gangs behandling i BUS	05.06.2009	JN/MG
02	B4_3 tilbakeført iht. gjeldende bebyggelsesplan	23.09.2009	JN
03	Justert for økt lekeareal	11.11.2009	JN
04	Justert for 2. gangs behandling i BUS	03.03.2010	JN
05	Justert iht. vedtak i BUS 08.04.2010	31.05.2010	JN

PLAN ID	804B
OPPDRAGSNR.	520821
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK	Johan Nyland
DIGITAL FREMSTILLING	Johan Nyland
GRUNNLAGSKART:	

DATO 13.05.2009
EKVIDISTANSE = 1m
MÅLESTOKK = 1:1000 / A1

-10 0 10 20 30 40 50

UTARBEIDET AV
asplan viak
TOLLBODGATA 40
4614 KRISTIANSAND
TELEFON 38 10 75 00, TELEFAKS 38 10 75 01
E-POST: kristiansand@asplanviak.no
910 209 205

OPPDRAGSGIVER

Randesund Tomteutvikling AS

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.