PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SMØRBLOMSTVEIEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Smørblomstveien 4 , 4634
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 786

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1092 **Referansenummer:** NB1861

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 2014 stort sett som forventet ut fra alder. En svakhet med kledning og utførelse på det som lager ekstra arbeid med vedlikehold.
Fall på bad er ikke helt etter krav på oppføringstidspunkt men fungerer med dagens bruk. TG2 blir stort sett gitt på bakgrunn av alder og relatert til fall.
Noen bobler under lakken på beslag er også påvist. Hulrom under enkelte fliser på bad nede ellers er den generelle tilstanden som forventet. Løpende vedlikehold må forventes på bakgrunn av alder.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av PVC duk/sveiset membran besiktiget fra takfoten.
Ingen påviste avvik på befaringsdagen.
Forventet levetid på Sarnafil membran er 25-40år.

Nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår 2014. Fallforhold og tetthet ikke vurdert. Vann ledes ned i grunnen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv ved nedløp.
Nedløp fører vannet ned i grunnen

Det er registrert blæring og begynnende overflateavskalling på beslag. Forholdet vurderes å skyldes svekket overflatebehandling og begynnende korrosjonspåvirkning. Videre utvikling kan føre til redusert beskyttelse og forkortet levetid. Vedlikehold og eventuell utskifting bør påregnes

Forventet levetid på nedløp, renner og beslag i lakkert stål er ca 30år.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Stående trepanel med spalter, trehvite sløyfe og lekte og en vindtett duk bak sløyfene.
Kledningen er ført veldig nære terrenget flere plasser.
Hjemmelshaver opplyser at det har vært et problem siden boligen var ny at kledningen fort ble dårlig enkelte plasser.
Det må derfor forventes løpende vedlikehold som utskiftning av bord og maling/beising i tettere intervaller en normalt.

Flat takkonstruksjon. ingen inspesjonsluke så ikke mulig å vurdere bygningsdelen.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra - 2013.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -2012.

Vinduer sporadisk testet og fungerer.
Normal alders- og værslitasje og vedlikehold som vasking/maling må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på vinduer av tre er ca 25år. Lengre levetid med godt vedlikehold. Nærhet til sjøen øker slitasjen.
Malt hovedytterdør av tre med glassfelt fra -12.
Malt Boddør av tre fra -12.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra -12.

Dører uten vesentlige avvik.

Normal alders-/bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på malt dør av tre er ca 25år.
Altan ut fra stuen. Sveiset membran på undersiden og tilfarere på oversiden med terrassebord av tre. Tett rekkverk av stående trepanel med beslag på toppen.
Høyde på rekkverket er målt til 103cm.

Bygningsdelen fremstår med forventet tilstand ut fra alder og normal bruk.
Løpende vedlikehold må forventes.

INNVENDIG Gå til side

GULV: Gang/entré - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER: Malte plater i alle rom.

HIMLING: Malte plater i alle rom.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Fargeforskjeller på overflater kan forekomme grunnet plasseringer av møblement ol.
Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.
Antar boligen har etasjeskille av tre ut i fra hvorda resten er bygget opp. Gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik/høydeforskjell i bjelkelag/gulvmot grunn målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik målt Stue/kjøkken - 8mm.
Avvik målt tv-stue - 10mm.
Avvik målt sov - 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

Pipe ikke vurdert da den ikke er tatt i bruk.
Innvendig trapp i malt furu. Åpne opptrinn med under 10cm glipe. Rekkverk med vertikale spiler med under 10cm mellomrom i mellom. Håndløper montert.
Trapp som forventet ut i fra alder. Normal bruksslitasje må forventes. Ingen registrerte avvik på befaringsdagen.
1-speils malte fyllingsdører men flat eiketerskel for lufting mellom terskel og dørblad.
Slitasje som forventet ut i fra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til vesentlige avvik i overflatene. Normal bruksslitasje må forventes ut i fra alder.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. 1:100 fall i dusjsone. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Målt 3mm fall fra terskel til kant ved nedsenk dusjsone. Det er påvist hulrom under noen av mosikk flisene i dusjen og noen av de større flisene mellom dusjen og badekaret.

Beskrivelse av eiendommen

Slukrenne montert i dusjen og vanlig sluk montert under badekar.
Ingen åpenbare feil med sluk på befarings tidspunkt.
Membran ikke inspisert da dette krever ødeleggende inngrepog blir derfor vurdert ut i fra alder.
Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Badekar, dusjvegger og veggmontert toalett. Synligjøring av evt lekkasje fra toalettet via hull i flisen nede ved gulvet.

Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk
Balansert ventilasjon med avtreksventil i taket og tillftsspalte mellom dørblad og terskel.
Avtrekk testet med papirark.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble tatt tilstøtende vegg bak dusj.

Vaskerom
Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.
Malte plater på vegger og i himling.
Ingen vesentlige avvik på vegger eller i tak.
Normal bruksslitasje må forventes ut i fra alder.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er målt 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Smøremembran med ukjent utførelse fra byggeår. Sluk bør renses regelmessig for og opprettholde tilstrekkelig funksjon.
Slett skapinnredning. Utslagsvask montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.
Ingen åpenbare avvik påvist på befaringsdagen.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket.
Tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
Avtrekk testet med papirark.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg bak vannskap/vask.

Bad
Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er målt et fall på 1:150 mot sluk og 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp flisved kanten av dusjkabinett.
Det er påvist svakt fall på gulvet mot sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Smøremembran og plastsluk.
Ingen åpenbare feil med sluk på befarings tidspunkt.
Membran ikke inspisert da dette krever ødeleggende inngrep og blir derfor vurdert ut i fra alder.

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjkabinett og veggmontert toalett. Synligjøring av evt lekkasje fra toalett kommer ut på gukvet under toalettet via et hull i flisen.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på veggen som ble testet med et papirark.
Tilluftsløsning er spalte mellom terskel og dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende vegg bak dusj i etasjen under. Rommene ligger rett over hverandre som om det skulle var noe lekkasje så ville det funnet veien nedover. Bad oppe har i tillegg alltid vært oppført med dusjkabinett så det har vært minimalt med vannsøl i dusjsonen. det ble målt med fuktmåler i overatene på fugene på badet og det ble ikke registret noe unormale mengder fukt.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter, bankeplate av laminat og nedsenket vask. 1-greps blandebatteri.
intergrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Komfyrvakt montert. Vannstoppsystem ikke montert.
Det er ikke målt noe fukt ved kjøleskap eller i område vask/oppvaskmaskin.

Innredning med forventet bruksslitasje ut i fra alder.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra byggeår besiktiget i rør skap som befinner seg på vaskerommet.
løsning for synligjøring av lekkasje via rør i veggen som leder vannet ned til gulvet som igjen leder det til sluk,
Stoppekrav i vannskap, funksjonstestet ok.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.
Avløpsrør av pvc. Stakeluke ikke påvist.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.
Forventa levetid på avløpsrør av PVC er ca 50år.

Balansert ventilajonsanlegg fra -13.
Nylig utført filterbytte.
Ingen åpenbare avvik som ulyder eller svak trekk på befaringsdagen.
OSO varmtvannsbereder på 200L fra -13.
Plassert på vaskerom. Ved lekkasje vil vann renne mot sluk.
Forventet levetid på varmvannsbereder er ca 20år.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen

Beskrivelse av eiendommen

som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

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

Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

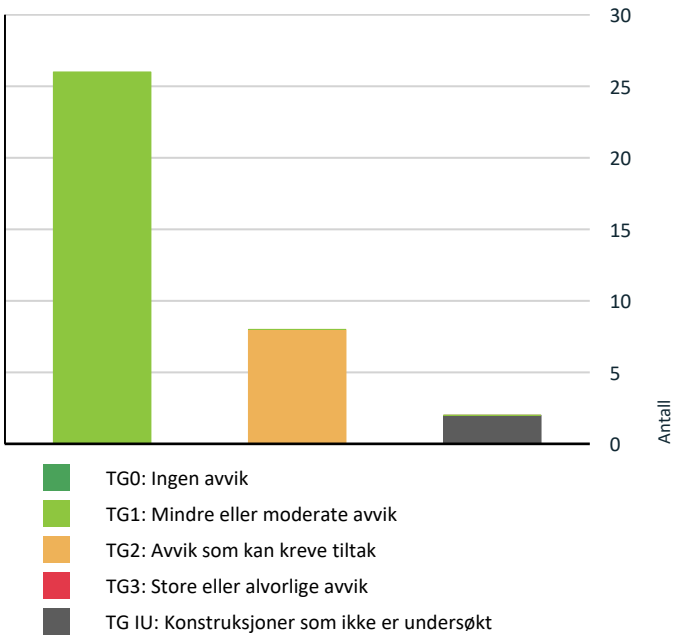
Rekkehus

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

Mindre endringer fra tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av PVC duk/sveiset membran besiktiget fra takfoten. Ingen påviste avvik på befaringsdagen.
Forventet levetid på Sarnafil membran er 25-40år.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert stål fra byggeår 2014. Fallforhold og tetthet ikke vurdert. Vann ledes ned i grunnen.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes som fjerning av smuss og løv ved nedløp.
Nedløp fører vannet ned i grunnen

Det er registrert blæring og begynnende overflateavskalling på beslag. Forholdet vurderes å skyldes svekket overflatebehandling og begynnende korrosjonspåvirkning. Videre utvikling kan føre til redusert beskyttelse og forkortet levetid. Vedlikehold og eventuell utskifting bør påregnes

Forventet levetid på nedløp, renner og beslag i lakkert stål er ca 30år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist blæring og tegn til overflateskalling på beslag på topprekken på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Lokalt: slip ned til fast underlag, rustbehandle/etch-primer og omlakkér. Hvis det er utbredt over store flater: ofte best å skifte beslaget.

Konsekvens: foreløpig estestisk men ved hull i lakk og evt korrosjon i stålet så vil levetiden reduseres.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Stående trepanel med spalter, trehvite sløyfe og lekte og en vindtett duk bak sløyfene.
Kledningen er ført veldig nære terrenget flere plasser.
Hjemmelshaver opplyser at det har vært et problem siden boligen var ny at kledningen fort ble dårlig enkelte plasser.
Det må derfor forventes løpende vedlikehold som utskiftning av bord og maling/beising i tettere intervaller en normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen går nesten helt ned til terrenget flere plasser. levetiden på kledninger reduseres eller vedlikeholdsbehovet økes betraktelig da vann på regnværsdager spruter opp i endeskjøtene som lettere trekker til seg vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Avstand mellom terreng og kledningens nedre kant bør økes til minimum 150 mm. Vedlikeholdsintervallen bør økes for å forlenge levetiden på kledningen.

Konsekvens: Ved fuktskader i kledning reduseres dens funksjon som værbeskyttelse. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og gi større skader.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon. ingen inspesjonsluke så ikke mulig å vurdere bygningsdelen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra - 2013.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra -2012.

Vinduer sporadisk testet og fungerer.
Normal alders- og værslitasje og vedlikehold som vasking/maling må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på vinduer av tre er ca 25år. Lengre levetid med godt vedlikehold. Nærhet til sjøen øker slitasjen.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av tre med glassfelt fra -12.
Malt Boddør av tre fra -12.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra -12.

Dører uten vesentlige avvik.
Normal alders-/bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på malt dør av tre er ca 25år.



Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stuen. Sveiset membran på undersiden og tilfarere på oversiden med terrassebord av tre. Tett rekkverk av stående trepanel med beslag på toppen.
Høyde på rekkverket er målt til 103cm.

Bygningsdelen fremstår med forventet tilstand ut fra alder og normal bruk.
Løpende vedlikehold må forventes.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV: Gang/entré - fliser, resterende rom - laminat.

VEGGER: Malte plater i alle rom.

HIMLING: Malte plater i alle rom.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Fargeforskjeller på overflater kan forekomme grunnet plasseringer av møblement ol. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antar boligen har etasjeskille av tre ut i fra hvorda resten er bygget opp.
Gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik/høydeforskjell i bjelkelag/gulvmot grunn målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik målt Stue/kjøkken - 8mm.
Avvik målt tv-stue - 10mm.
Avvik målt sov - 9mm.

Maks tillate avvik på gulv i hele rommet er 15mm eller 10mm innenfor 2m.
Det er ikke blitt målt avvik over dette.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe ikke vurdert da den ikke er tatt i bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt furu. Åpne opptrinn med under 10cm glipe.
Rekkverk med vertikale spiler med under 10cm mellomrom i mellom.
Håndløper montert.
Trapp som forventet ut i fra alder. Normal bruksslitasje må forventes.
Ingen registrerte avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1-speils malte fyllingsdører men flat eiketerskel for lufting mellom terskel og dørblad.
Slitasje som forventet ut i fra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og i himling.
Ingen vesentlige avvik på vegger eller i tak.
Normal bruksslitasje må forventes ut i fra alder.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er målt 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell er målt til 22mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilktak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig. Vann blir ledet til sluk med dagens løsning. Kostnadene for og endre fall er ansett som for store og unødvendig.

Konsekvens: Ved mindre fall kan vann bli liggende litt lenger ekelte plasser på gulvet. Det er ikke montert dusj så det er minimalt med vannsøl.

TG2 vurderes grunnet avvik i høyde på tettesjikt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse fra byggeår. Sluk bør renses regelmessig for og opprettholde tilstrekkelig funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Membran er passert halvparten av forventet levetid. (12år)
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig for membran. Sluk bør renses regelmessig for og opprettholde forventet funksjon

Konsekvens: TG2 vurderes på bakgrunn av alder.
Byggningsdeler som er passert forventet levetid eller over halvparten må holdes ekstra øye da det er større sjans for plutselig svikt. Ved svikt kan det trekke vann inn i tilliggende konstruksjon.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett skapinnredning. Utslagsvask montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.
Ingen åpenbare avvik påvist på befaringsdagen.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket.
Tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.
Avtrekk testet med papirark.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg bak vannskap/vask.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til vesentlige avvik i overflatene. Normal bruksslitasje må forventes ut i fra alder.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. 1:100 fall i dusjsone. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Målt 3mm fall fra terskel til kant ved nedsenk dusjsone.
Det er påvist hulrom under noen av mosikk flisene i dusjen og noen av de større flisene mellom dusjen og badekaret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist høydeforskjell på 14mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk og kravet på oppføringstidspunktet var minimum 25mm.
Det er påvist hulrom under fliser i dusjsonen og på badegulvet mellom dusj og badekar og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig. Det anbefales og gjøre tiltak. Flisene kan fjernes og limes/fuges ned på nytt.

Konsekvenser: Vist ingen tiltak blir gjort er det fare for utvikling av avvik og flere fliser kan løsne og evt sprekke.

TG2 vurderes grunnet avvik i høyde på tettesjikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne montert i dusjen og vanlig sluk montert under badekar.
Ingen åpenbare feil med sluk på befarings tidspunkt.
Membran ikke inspisert da dette krever ødeleggende inngrepog blir derfor vurdert ut i fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er passert halvparten av forventet levetid. (12år)
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TIltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig når det gjelder membran. Hold et ekstra øye med membranen via det hullet som ble tatt i vegg bak dusjen. Sluk bør renses regelmessig for å opprettholde forventet funksjon.

Konsekvenser: Det er vanskelig og si noe om restlevetiden til membranen. Ved svikt kan vann trenge inn i tilliggende konstruksjoner.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Badekar, dusjvegger og veggmontert toalett. Synligjøring av evt lekkasje fra toalettet via hull i flisen nede ved gulvet.

Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtreksventil i taket og tillftsspalte mellom dørblad og terskel.
Avtrekk testet med papirark.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble tatt tilstøtende vegg bak dusj.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring fra utførende.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik på vegger. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis påvist på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er målt et fall på 1:150 mot sluk og 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp flisved kanten av dusjkabinett.
Det er påvist svakt fall på gulvet mot sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist svakt fall på guvet mot sluk. Det ble målt 14mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved kanten av dusjkabinett men kravet på oppføringstidspunkt var min 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Fuge svillen med silikon slik at den vil hjelpe holde vann inne ved en evt lekkasje. Det er montert dusjkabinett så det er minimalt med vannsøl på gulvet.

Konsekvenser: Ved svakt fall kan det bli liggende vann på områder på gulvet som tar lengre tid før de forsvinner. Ved lavere høydeforskjell på gulvet ved dør og ved sluk holder badet på mindre vann ved en evt lekkasje.

TG2 vurderes grunnet fall er svakere enn oppgitt krav på byggetidspunkt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk.
Ingen åpenbare feil med sluk på befarings tidspunkt.
Membran ikke inspisert da dette krever ødeleggende inngrep og blir derfor vurdert ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran er passert halvparten av forventet levetid. (12år)
Forventet levetid på membran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig da det ikke er påvist åpenbare feil på befaringsdagen

Konsekvens: Ved svikt i membran kan vann trenge inn i tilliggende konstruksjoner. Hvor lang restlevetid som er igjen på membranen er vanskelig å si.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjkabinett og veggmontert toalett. Synligjøring av evt lekkasje fra toalett kommer ut på gukvet under toalettet via et hull i flisen.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på veggen som ble testet med et papirark.
Tilluftsløsning er spalte mellom terskel og dørblad.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende vegg bak dusj i etasjen under. Rommene ligger rett over hverandre som om det skulle var noe lekkasje så ville det funnet veien nedover. Bad oppe har i tillegg alltid vært oppført med dusjkabinett så det har vært minimalt med vannsøl i dusjsonen. det ble målt med fuktmåler i overatene på fugene på badet og det ble ikke registret noe unormale mengder fukt.

KJØKKEN

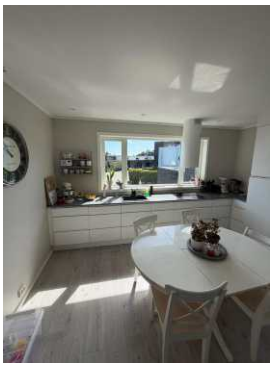
ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, bankeplate av laminat og nedsenket vask.
1-greps blandebatteri.
intergrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt montert. Vannstoppsystem ikke montert.
Det er ikke målt noe fukt ved kjøleskap eller i område vask/oppvaskmaskin.

Innredning med forventet bruksslitasje ut i fra alder.





ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

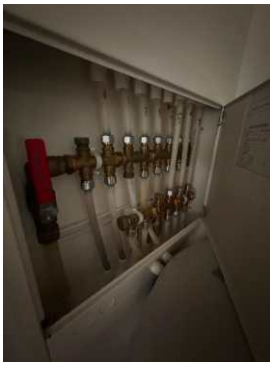
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør fra byggeår besiktiget i rør skap som befinner seg på vaskerommet.
løsning for synliggjøring av lekkasje via rør i veggen som leder vannet ned til gulvet som igjen leder det til sluk,
Stoppekrav i vannskap, funksjonstestet ok.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av pvc. Stakeluke ikke påvist.
Ingen ubekveme lukter på befaringsdagen.
Forventa levetid på avløpsrør av PVC er ca 50år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilajonsanlegg fra -13.
Nylig utført filterbytte.
Ingen åpenbare avvik som ulyder eller svak trekk på befaringsdagen.

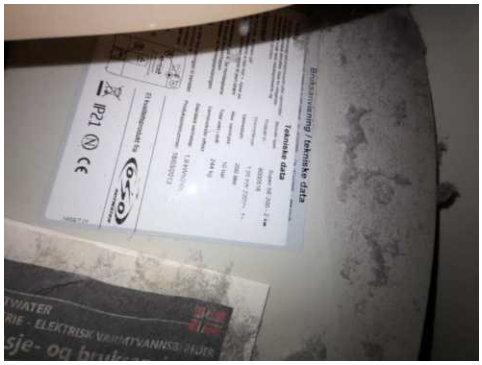




TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 200L fra -13.
Plassert på vaskerom. Ved lekkasje vil vann renne mot sluk.
Forventet levetid på varmvannsbereder er ca 20år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

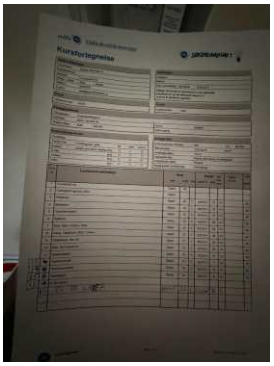
Inntak og sikringsskap

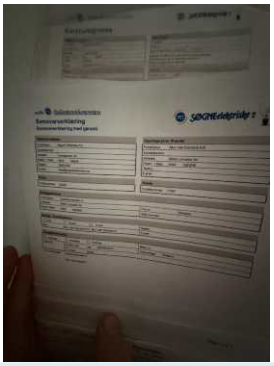
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen vesentlige avvik påvist på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

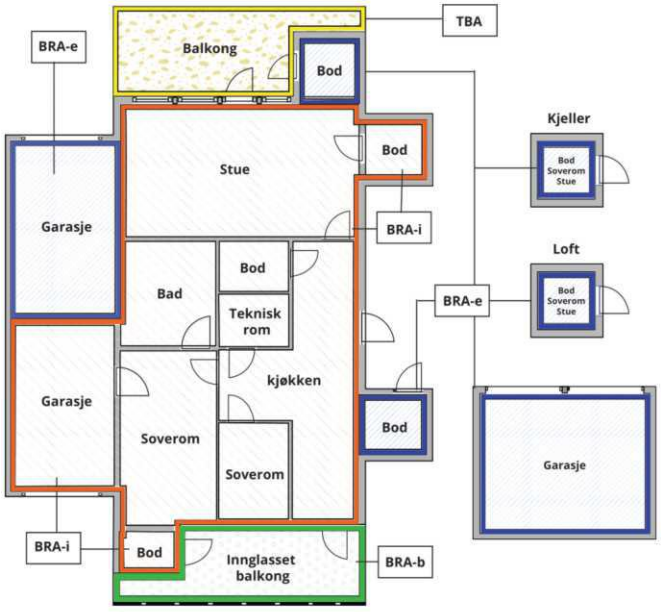
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	80	4		84	38
Etasje 2	66			66	
SUM	**146**	**4**			**38**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vaskerom, entré, gang, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Carport målt til 21,7m2.
Utvendig bod målt til 4,4m2.
Liten altan målt til 12m2.
Stor altan målt til 26,6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre endringer fra tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	786		0	276.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smørblomstveien 4

Hjemmelshaver
Harbakk Hildegunn, Borge Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger fint til i starten av justneshalvøya i en veletablert nabolag med kort vei til lekeplass og barnehage.

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 flat og opparbeidet med asfalt og beleggningsstein på fremsiden. Det er lagt plen og beleggningstein i inngjerdet hage på baksiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260343
Addresse	Smørblomstveien 4		
Postnr.	4634	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Hildegunn Harbakk		
Selgers navn	Tore Borge		

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?

11/14

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

12027876

Våtrom

Initialer selger:
H H
T B

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:
H H
T B

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

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

Det ble avdekket råte i kledning i 2020, som ble utbedret av Aamodt Bygg AS i 2021.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

9 bord på stor terrasse, 6 bord på liten terrasse og 8 bord nederst på fasade vendt mot hage er skiftet i juli 2026. Alle lengder er skriftet i sin helhet (ingen skjøt). Alle bord er fastmontert med skruer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med kommentar på utført arbeid.

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

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

Skifte av downlights i stue, gang, ett soverom og 2 bad. Installasjon av elbillader på egen kurs.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring lastet opp i boligmappa

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

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er nylig avdekket råte på enkelte bord på gjerde mot Smørblomstveien 6. Gjerde mot Smørblomstveien 6 vil bygges opp på nytt av Aamodt Bygg i august/ september.

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

Beskrivelse:

Det har vært skjeggkre i boligen i 2019, som ble behandlet med gift/åte samme år via husforsikring. Vi har ikke observert skjeggkre etter behandling.

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 11.08.2026

Signert av *Hildegunn Harbakk*

Signert av *Tore Borge*

Initialer selger:
H H
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Smørblomstveien 4, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/786/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.06.2026



Matrikkelkart

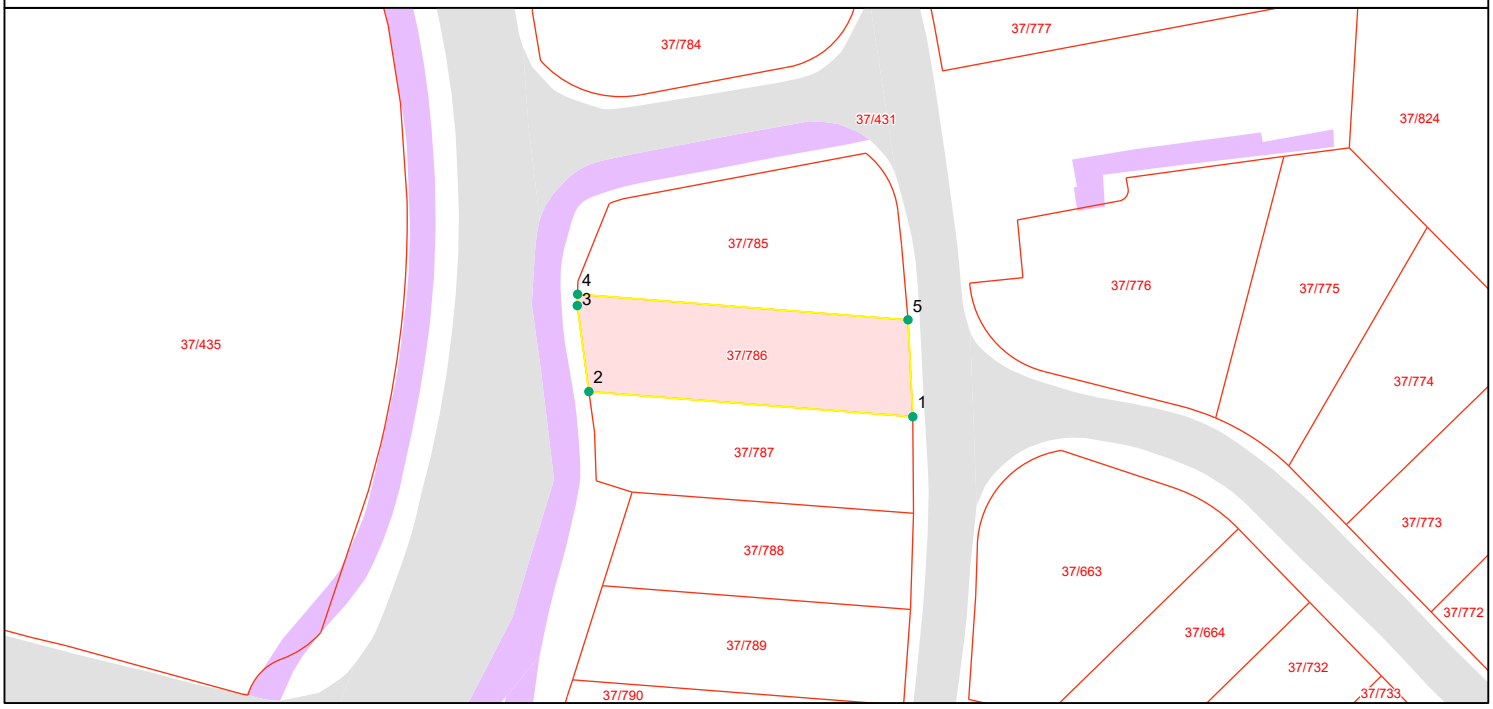
Adresse: **Smørblomstveien 4, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/37/786/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6450198.6	443521.54	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	30.39	0
2	6450200.95	443491.3	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.13	0
3	6450208.99	443490.22	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.06	0
4	6450210.05	443490.25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.99	0
5	6450207.66	443521.09	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	9.09	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Smørblomstveien 4

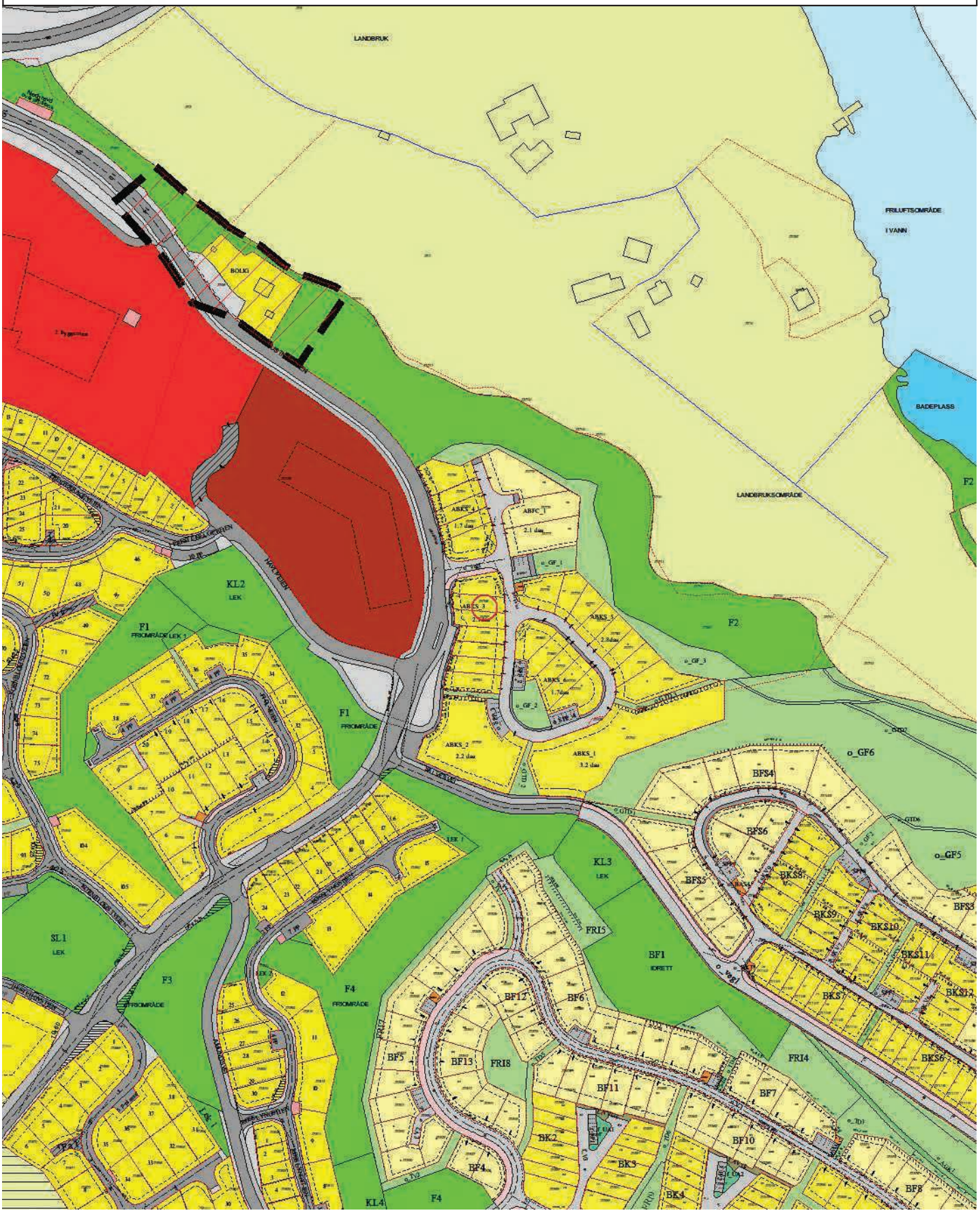
Dato: 19.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser til
DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT B1

Plan nr. 899-C. Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5. (første ledd)

1.3. Småhusbebyggelse og andre typer anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell.
Høyde for topp gulv 1 etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.
Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.
Bygg for felles bilparkering og med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Felt - B1					
Tomt nr	BYA (Bygg + parkering) (m2)	BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1. etasje (H01)	Maks kotehøyde	Bolig regulert med krav til underetasje
1	123 (105 + 18)	220	32,0	41,5	
2	123 (105 + 18)	220	32,0	41,5	
3	123 (105 + 18)	220	32,0	41,5	
4	123 (105 + 18)	220	32,0	41,5	
5	123 (105 + 18)	220	32,0	41,5	
6	123 (105 + 18)	220	32,0	39,0	U
7	123 (105 + 18)	220	32,0	39,0	U
8	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
9	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
10	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
11	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
12	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
13	123 (105 + 18)	220	31,5	38,5	U
14	169 (133 + 36)	250	30,0	37,0	U
15	169 (133 + 36)	250	30,0	37,0	U
16	169 (133 + 36)	250	31,5	38,0	U
17	133 (108 + 25)	195	32,0	39,5	
18	133 (108 + 25)	195	32,0	39,5	
19	133 (108 + 25)	195	31,0	38,5	
20	133 (108 + 25)	195	31,0	38,5	
21	133 (108 + 25)	195	31,0	38,5	
22	133 (108 + 25)	195	31,0	38,5	
23	133 (108 + 25)	195	32,0	39,5	
24	133 (108 + 25)	195	32,0	39,5	
25	133 (108 + 25)	195	32,0	39,5	
26	133 (108 + 25)	195	33,0	40,5	
27	133 (108 + 25)	195	33,0	40,5	
28	133 (108 + 25)	195	33,0	40,5	
29	950	2400+850 (P+bod)	37,0	47,0	
30	1040	2800+900 (P+bod)	33,6	45,5	

1.2 Generelt

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha flettverksgjerde mot turveier.
- Boligene på tomtene nr 1 til og med nr 13 skal bygges med 1 boenhet.
- Boligene på tomtene nr 14 til og med nr 16 kan bebygges med 2 boenheter hvor enhet nr 2 skal være utleiedel/sekundærleilighet.
- Boligene på tomtene nr 17 til og med tomt nr 28 skal bygges med 1 boenhet pr tomt og skal tilfredsstille kravet til tilgjenglighet for alle.
- Tomt nr 29 kan bebygges med 17 boenheter og skal tilfredsstille kravet til tilgjenglighet for alle, og parkeringskjeller skal tildekkes som en del av et tiltalende felles uteareale i nordvest.
- Tomt nr 30 kan bebygges med 24 boenheter.

1.3 Parkering

- For tomt nr 1 til og med nr 28 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For tomtene nr 14,15 og 16 og som bygges med utleiedel/sekundærleilighet skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. tomt på egen grunn.
- For tomtene 1 til og med nr 13 og for tomtene nr 17 til til og med nr 28 skal garasje bygges i tilknytning til boligen.
- For tomtene 14,15 og 16 kan garasje bygges frittstående. Er garasjen frittstående kan den bygges med maksimal høyde 3,5 meter.
- For tomt nr 29 skal det etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.
- For tomt nr 30 skal det etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

1.4. Bygghøyder:

- Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige høyder som vist i tabell under punkt 1.1.

1.5. Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 2,9 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

1.6. Støy

- Støyskjerming skal bygges på tomtene 17 til 29.
  - For Tomt nr 17 -18 skal topp støyskjerm være på kote 33,2 meter
  - For Tomt nr 19 -21 skal topp støyskjerm være på kote 32,2 meter
  - For Tomt nr 22 -24 skal topp støyskjerm være på kote 34,0 meter
  - For Tomt nr 25 -28 skal topp støyskjerm være på kote 35,0 meter
  - For Tomt nr 29 skal topp støyskjerm være på kote 38,0 meter

- Terrasser over bakkeplan mot Justnesskauen, for tomt 17-29, skal støyskjermes dersom dette er boligens eneste uteoppholdsareal.
- For tomt 17-29 må det dokumenteres at innendørs støy i oppholdsrom over bakkeplan med fasade mot Justnesskauen blir lik eller lavere enn gjeldende grenseverdi for støy.

1.7. Avkjørsel

- Avkjørsler fra offentlig vei skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5. (andre ledd)

2.3. Vei

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal.

2.4. Annen veigrunn

- Arealet er avsatt og skal benyttes til grøfter, veifyllinger og vegtekniske anlegg og installasjoner.

3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

3.3. Turveg – Turdrag

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser turvegene (GTD_1, GTD_2 og GTD_3) som er avsatt i planområdet.
- Turveger skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.
- GTD_1 skal være universelt utformet.

3.4. Anlegg for lek

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene GF_1 og GF_2 som er avsatt i detaljreguleringsplan.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.3. Frisiktsoner

- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig.
  - Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for tilstøtende friområde.
  - Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende boliger.

- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
B1	B1 og F2 nord for B2 frem til og med Steffensvika.	F2 nord for B2 frem til og med badeplassen i Steffensvika.

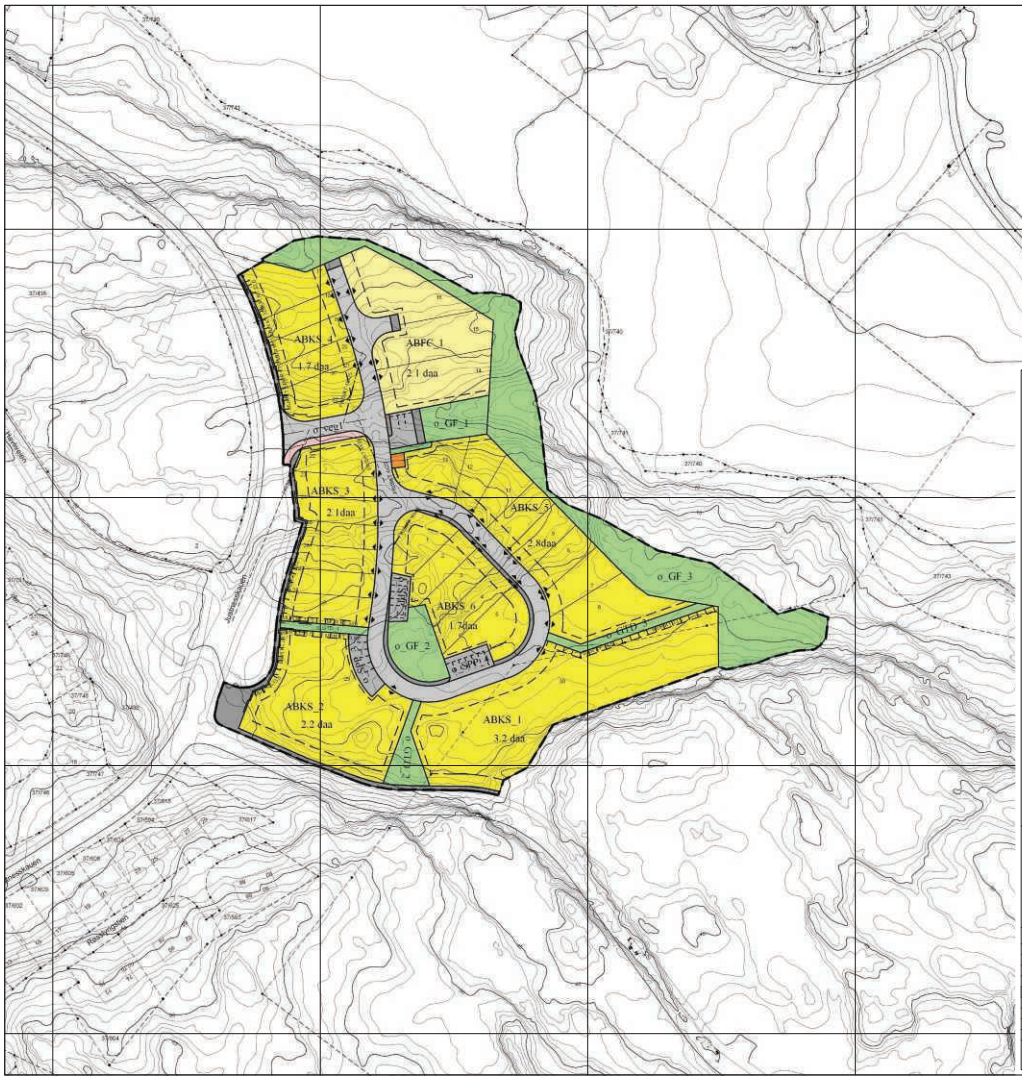
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- GF_1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første boenhet på tomtene 6 til og med nr 16 eller tomtene 17 til med tom nr 28.
- GF_2 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for første boenhet på tomtene 1til 5 eller 29 til og med nr 30.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F2 nord for B2 og frem til og med badeplassen i Steffensvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig. Det skal i tillegg en sti fra området merket GTD_3 ned til eksisterende sti i nord. Det skal opparbeides badeplass ved Steffensvika i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bolig nummer 20. GTD_ 1 , GTD_2 og GTD_ 3 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for tilstøtende boliger.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse på tomt nr 17 til 29 skal det dokumenteres i prosjektering at uteoppholdsarealer tilfredsstiller krav til gjeldene grenseverdier for støy samt at innendørs støy i oppholdsrom over bakkeplan med fasade mot Justnesskauen blir lik eller lavere enn gjeldende grenseverdi for støy. Støygjerde skal opparbeides med høyder i henhold til plankart og bestemmelser før det gis brukstillatelse til boligene 17-29.

Kristiansand 25.05.2011

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.06.2011 som sak nr. 104

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring, tomt 29 og 30, økning BRA, godkj. i brev av 10.12.2012.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5,nr.1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg (søppel)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)

- Turdrag
- Lekeplass

SIKRINGSSONER

- Frisikt

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel
- 12 Tomtenummer

Målestokk 1 : 1000

N

Detaljregulering for

Justneshalvøya, Felt B1

Plan nr. 899C

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon		
Teknisk justering av grenser i samråd med arkitekt/utbygger.	19.10.2011	
Revidert etter off. ettersyn	15.04.2011	
Bystyrets vedtak:	22.06.2011	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	09.06.2011	
Offentlig ettersyn fra ..... til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Point i samarbeid med ViaNova	10.12.2010	

Smørblomstveien 4

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 162 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	3 min 2.1 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Havliveien Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.4 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (0-5 år) 128 barn	5 min 0.4 km
Eidet barnehage (0-5 år) 129 barn	9 min 0.8 km
Jegersberg Barnehagedrift (1-5 år) 28 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	18 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	10 min
Apotek 1 Fagerholt	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Salvesvei 7er kunstgressbane	6 min
Kornblomstveien basketbane asfalt	6 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

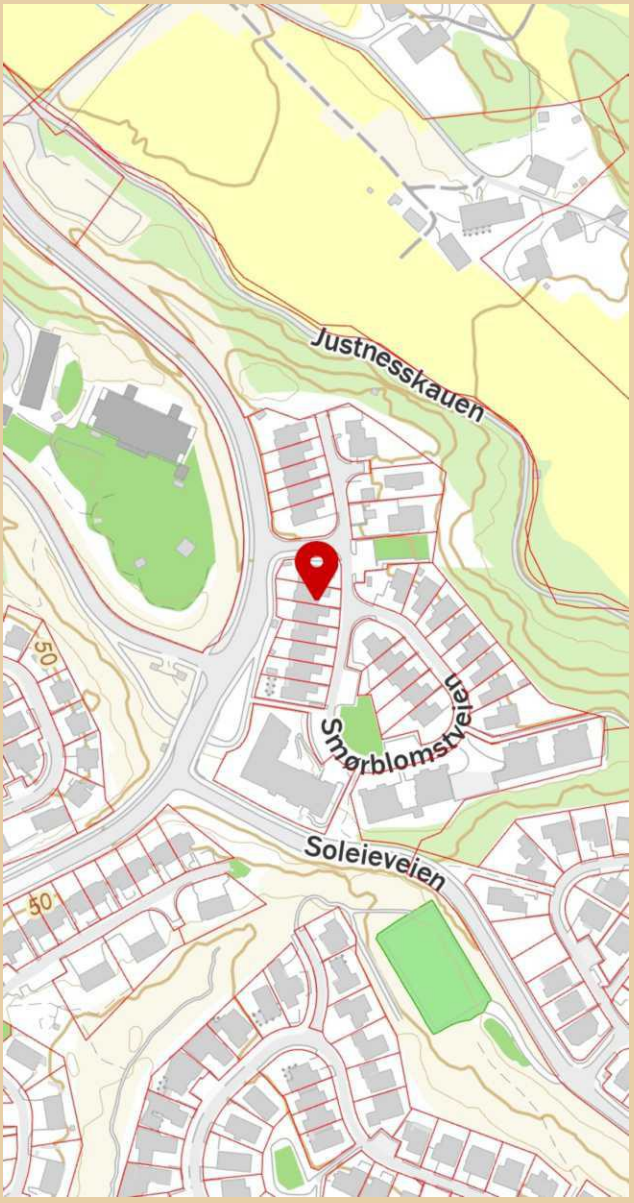
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Smørblomstveien 4, 4634 Kristiansand S
Gnr. 37, Bnr. 786, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260343

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

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

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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