PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ASTRIDS VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Astrids vei 8 , 4633 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 42, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1106 **Referansenummer:** XY1240

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 1965 som det er gjort oppgraderinger på underveis. Deler av vannledningene er tatt, bad er pusset opp i henholdsvis 2014 og 2017. Kjeller ble også pusset opp i 2014. Taket fremstår tett men er fra rundt 1980. Det er påvist vinduer som lekker og må skiftes. løpende vedlikehold på flere vinduer og dører som er fra 80 tallet som må vurderes.
Ny solrik terrasse er oppført på østsiden av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekking utført med takpapp som undertaktekking og betongstein som tekking på tak. Antas være fra tidlig 80 tallet. (da tilbygget ble ført opp)
Tekkingen fremstår tett men steinen bærer preg av alder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, renner og beslag i lakkert stål fra 1980 (antas være fra samme år som taket.), nå 46 år gamle. Forventet levetid på renner og nedløp i lakkert stål er ca. 25–30 år. I henhold til NS 3600:2025 er forventet brukstid passert, noe som tilsier usikker fremtidig funksjon. Rennforhold og tetthet i overganger er ikke fullstendig vurdert men hjemmelshaver opplyser at det lekker lekker fra enkelte skjøter og vann renner over midten av renna mot øst ved tunge regnskyld. Det er påvist rust på pipebeslaget. Det er montert stigtrinn til feier men ikke snøfangere. Taket er ca 25grader og RU takstein, da bortfaller kravet om snøfangere.
W-takstoler med rupanel som undertak. Kaldtloft med lufting fra gesimser.
Noe svai i konstruksjonen må forventes grunnet andre krav og dimensjoneringer på oppføringstidspunkt.
Det er påvist noen tørre fuktskjolder enkelte plasser og det ble ikke målt forhøyet fuktverdi.
Takkonstruksjon fremstår uten vesentlige avvik.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning fremstår med normal elde og værslitasje ut fra alder og eksponering.
Værutsatte plasser spiller inn på levetid og vedlikehold.
Det er påvist råte enkelte plasser, ellers fremstår kledningen i grei stand.
Kledning er nærme terrenget noen plasser og det er påvist begrenset med lufting bak kledning flere plasser.
Det er endel riss i muren rundt huset men det er ikke ansett som vesentlig avvik.
Malt trevindu med 2-lags glass fra mellom -79 og -14.
Malte trevindu med 1+1 glass antas være fra byggeår.
Vinduene generelt er som forventet ut i fra vær- og aldersslitasje og uten vesentlige avvik med unntak av noen av vinduene på nordveggen. Hjemmelshaver opplyser at det er/har vært lekkasje i disse og de er blitt tett på en provisorisk løsning med fugemasse.
Bruksslitasje og vedlikehold som skraping og maling må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på isolerglass er 35år. (NS3600:2025)
Hovedinngangsdør i malt tre m/glass, ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra - 79
Hovedinngangsdør er slitt, henger i karm og terskel og det er kuttet hakk i toppen av dørbladet for å gå klar av takrennen.
Balkongdørene fremstår uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler/karm må forventes på bakgrunn av alder.
Terrasse fra nyere tid ført opp med bjelkelag som er festet i vegg med stolpesko og påler som går ned på fjell og grus. Gulvbord og deler av rekkverk i tre. Rekkverk av spiler og av glass med høyde på 100cm. Det er 30mm mellom spilene. Trapp ned på begge sider av terrassen.
Terrasse fremstår uten vesentlige avvik.
Utvendige trapper ned fra terrasse. Hoved trappen som går opp på fra fremsiden av huset har solid rekkverk på begge sider.
Trappen som går ned på baksiden av huset har vegg på begge sider.
Begge trapper med tette opptrinn.

INNVENDIG Gå til side

Malte plater og tapet på det meste av veggoverflater. Malter plater og himlingsplater i taket.
Overflater som forventet ut i fra alder, godt brukt.
Det er påvist skjolder i taket og synlige spiker igjennom malingen på stort soverom i 1 etg.
Høy fuktbelastning (2 personer som sover der) med lukket vindu og liten eller ingen ventilasjon. På kalde dager vil den fuktbelastede luften lett kondensere når den treffer det kalde taket som mangler isolasjon og dampsperre.
Samme skjer på vegg. lekkasje i vegg og spikerhode er kaldere enn platen så når det kondenserer så fester støvpartikler seg på spiker/skuehodet. Kan også danne mugg.

Hjemmelshaver opplyser at endel av taket var uten isolasjon en lang periode så det kan henge sammen med det.
Antar det er trebjelkelag i boligen. Mindre avvik er å forvente ut i fra alder grunnet andre krav og dimensjoneringer på oppføringstidspunkt kontra i dag.
Avvik/høydeforskjell målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
avvik målt i stue 20mm hele rommet.
avvik målt soverom 20mm innforbi 1,5m
Dette sige kan henge sammen med sprekkene som er i taket i soverommet som ligger rett under.
Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Hjemmelshaver opplyser han har målt radon og at det ikke hadde oversteget 200bq men mangler dokumentasjonen.
Mursteinspipe. Ingen store sprekker eller riss. Feie- / sotluke i kjelleren som mangler ubrennbar plate foran åpningen.
Peisovn montert i stue med ubrennbar plate foran.
Laminat på gulvet og malte plater på vegg og i himling.
Det ble ved hulltaking målt 19,4 vekt% fukt som er gult nivå. Det er over godkjent men under kritisk.
Det ble påvist dampsperre (plast) i vegg mot terreng. Det er i dag kjent som en feil oppbygning av vegg mot terreng da dampsperren hindrer eventuell fukt fra å slippe ut.
På oppføringstidspunktet var det litt forskjellige meninger på det og da praktiserte mange at det skulle dampsperre (plast) når deler av veggen var over terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Malt furutrapp med rekkverk på 1 side og lukket opptrinn.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Hjemmelshaver opplyser at bad er oppført i 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og malte plater i taket. Dørlistene er montert litt nærme gulvet så de har trukket litt vann.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller hulrom under flis på befaringsdagen.
Overflater uten vesentlige avvik.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall i dusjen mot sluk. Nedsenk på 10mm.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Det mangler litt fug mellom noen av flisene i dusjen og rundt sluket. Det anbefales å utbedre.
Smøremembran uten dokumentasjon. Slukrist mot vegg.
25mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. 25mm oppkant terskel med den er ikke fuget med silikon i overgang terskel-flis.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.
Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speilskap med lys over servant.
Dusjvegg i glass og Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

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

Innredning fremstår uten vesentlige avvik.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluft spalte i terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppført i 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller hulrom under flis på befaringsdagen.
Overflater uten vesentlige avvik.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
12mm fall fra topp sluk til topp flis ved dør.
Smøremembran uten dokumentasjon. Plastsluk med slukmansjett i klemring under badekar.
15mm oppkant terskel med den er ikke fuget med silikon i overgang terskel-flis.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.
Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speilskap over servant.
Dusjvegg i glass og Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

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

Innredning fremstår uten vesentlige avvik.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluft spalte i terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Kjeller › Bad
Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppført i 2014.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller hulrom under flis på befaringsdagen.
Overflater uten vesentlige avvik.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Overflater fremstår uten vesentlige avvik. Normal bruksslitasje må forventes.
Smøremembran uten dokumentasjon. Slukrist mot vegg.
30mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speilskap m/lys over servant.
Dusjvegger i glass og veggmontert toalett som mangle synliggjøring av lekkasje. (et hull i flisen under toalettskålen)
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.
Elektrisk avtreksvifte og tilluftspalte ved terskel.
Viften er defekt.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger i betong og panel av tre i taket.
Flasset maling etter det som kan se ut som fuktinnsig.
Hjemmelshaver opplyser at det stoppet da de drenerte rundt boligen på nytt.
1:100 fall mot sluk og 50mm fall fra toppsluk til topp gulv ved dørterskel.
Gulvet er malt i flere omganger og flasser. Det kan komme av kapitulær sug i betonggulvet (uten dampsperre i gulv kan det oppstå kapitulær sugekraft som trekker vann fra grunnen og opp i betonggulvet.)
Det er ikke påvist membran. Maling på gulv kan være våtromsmaling men overflaten er ikke heldekkende.
Eldre soil/jernsluk antagelig fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin og vannkran montert på veggen ved sluken.
Ingen avtrekk i vaskerom. Det er i dag satt inn en avfukter som trekker ut fukt i rommet.
Hulltaking ikke foretatt da vannrør ligger synlig og aktuelle vegger er av betong.

KJØKKEN

Gå til side

Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum av stål og 1-greps blandebatteri. Fliser over deler av benkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøl/frys, stekeovn, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er påvist slitasje på fronter som vurderes som mer enn forventet slitasje. Skallet av maling.

Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Kjøkken ble montert før krav om dette inntraff.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning av kobber i deler av huset og rør i rør i resten. rør i rør er besiktiget i rørskap så er på badet oppe og i boden i kjelleren.
Hjemmelshaver opplyser vannrør ble byttet i forbindelse med oppgradering av baderom.
Stoppekran er plassert på gulvet på vaskerommet. Ikke funksjonstestet grunnet alder på kran.
Ingen tegn til lekkasje eller ufagmessig arbeider.
Innvendig synlige PVC rør. Det er ikke påvist lekkasjer eller ufagmessige utførelser.
Store deler av avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen. Deler av disse er sannsynligvis fra byggeår noe som begrenser antatt resterende levetid. Det er ikke påvist ubehagelige lukter fra avløp på befaringsdagen. Stakeluke er ikke påvist.
Elektriske avtrekksvifter på baderommene. Naturlig ventilasjon i resten av boligen.
Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret oppsett i ventilasjon.

Soverommet som hadde litt dårlig ventilering registreres ikke her for og unngå dobbel TG.
Varmepumpe fra 2007. (19år)
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.
OSO Varmtvannsbereder på 198L fra -96 (30år) koblet direkte til strøm. Plassert på vaskerom. Ved lekkasje vil vann ledes mot sluk.
Forventet levetid på Varmtvannsbereder er 20år.
Det er montert el-bil lader på husveggen i nærheten av inngangspartiet.
Hjemmelshaver har samsvarserklæringer på montasje av badene i 1 etg.

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.
Det er brannslukkingsapparat og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn
Hjemmelshaver opplyser at det er blitt lagt opp ny drenering rundt 3 sider av boligen
Grunnmur av ukjent utførelse.

Det er påvist en del småsprekker rundt boligen og en større sprekk innvendig ved et vindu i vedboden.
Hjemmelshaver opplyser at denne har vært uendret siden de kjøpte boligen i 2003.
Hjemmelshaver opplyser at denne har blitt fylt igjen og sanert av kommunen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

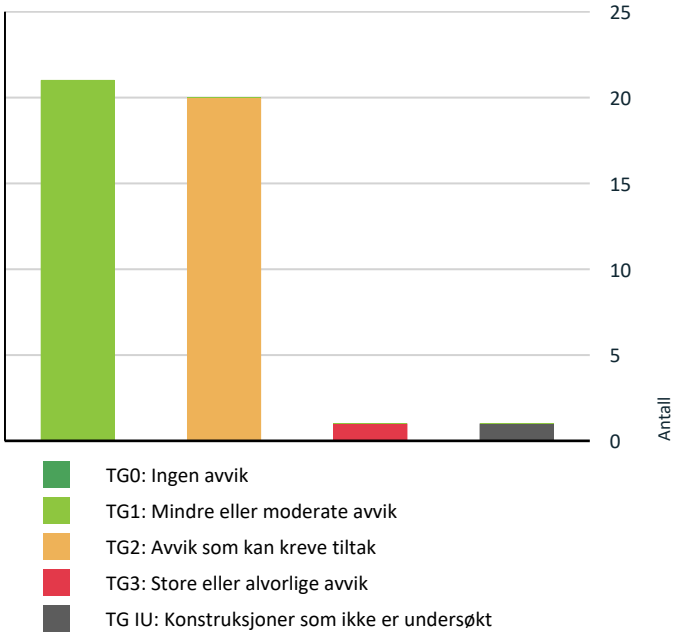
Enebolig

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

Boligen er vurdert ut i fra dagens bruk.
1 etg: Deler av stua skilt av og gjort til soverom.
Kjeller: 2 boder i kjeller er bygget om til 1 soverom og 1 bad.
Kreves endringsmelding hos kommune for å få det godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

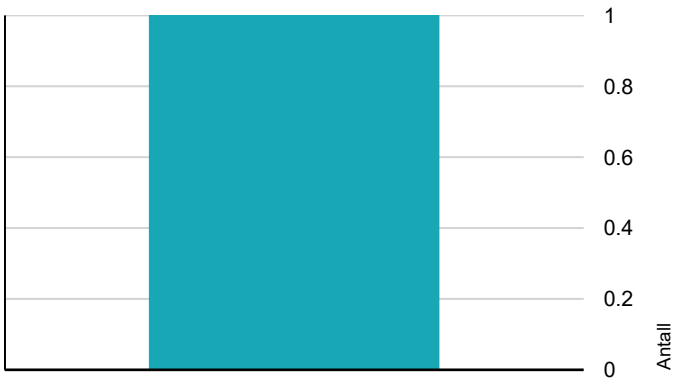
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert håndløper på trappen på baksiden. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking utført med takpapp som undertaktekking og betongstein som tekking på tak. Antas være fra tidlig 80 tallet. (da tilbygget ble ført opp)
Tekkingen fremstår tett men steinen bærer preg av alder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er passert over halvparten av forventet levetid. (46år)
Forventet levetid betongtakstein er 40-60år (SINTEF Byggforsk 700.320)

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Taktekkingens alder og slitasje kan over tid gi økt risiko for redusert funksjon og større vedlikeholdsbehov, selv om det per nå ikke er påvist konkrete skader.

Konsekvens:
Dette kan innebære at behovet for vedlikehold øker, og at det kan bli nødvendig med tiltak for å sikre tett og funksjonell takløsning.

Anbefalt tiltak:
Tilstand og funksjon bør følges opp jevnlig, og det anbefales ordinært vedlikehold for å forlenge takets levetid.

TG2 vurderes grunnet alder på taket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i lakkert stål fra 1980 (antas være fra samme år som taket.), nå 46 år gamle. Forventet levetid på renner og nedløp i lakkert stål er ca. 25–30 år. I henhold til NS 3600:2025 er forventet brukstid passert, noe som tilsier usikker fremtidig funksjon. Rennforhold og tetthet i overganger er ikke fullstendig vurdert men hjemmelshaver opplyser at det lekker lekker fra enkelte skjøter og vann renner over midten av renna mot øst ved tunge regnskyld. Det er påvist rust på pipebeslaget. Det er montert stigtrinn til feier men ikke snøfangere. Taket er ca 25grader og RU takstein, da bortfaller kravet om snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler med rupanel som undertak. Kaldtloft med lufting fra gesimser.
Noe svai i konstruksjonen må forventes grunnet andre krav og dimensjoneringer på oppføringstidspunkt.
Det er påvist noen tørre fuktskjolder enkelte plasser og det ble ikke målt forhøyet fuktverdi.
Takkonstruksjon fremstår uten vesentlige avvik.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning fremstår med normal elde og værslitasje ut fra alder og eksponering.
Værutsatte plasser spiller inn på levetid og vedlikehold.
Det er påvist råte enkelte plasser, ellers fremstår kledningen i grei stand.
Kledning er nærme terrenget noen plasser og det er påvist begrenset med lufting bak kledning flere plasser.
Det er endel riss i muren rundt huset men det er ikke ansett som vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, kledning som går for nære terrengert, og begrenset med lufting i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Råteskader i kledning reduserer dens funksjon som værbeskyttelse. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og gi større skader. Uten tilstrekkelig lufting bak kledning kan fuktigheten som trenger igjennom bli værende og vil øke sannsynligheten for fukt/råte og redusere levetiden til kledningen. Når kledning er for nære terrenget utsettes den for ekstra påkjenning fra vannsprut når det regner. Vedlikeholdsbehovet blir hyppigere for å opprettholde funksjon og levetid.

Anbefalte tiltak: Avstand mellom terreng og kledningens nedre kant bør økes til minimum 150 mm. Råteskadde og oppsprukne bord må skiftes. Ny overflatebehandling anbefales på berørte partier. Lufting er fornuftig og ta i forbindelse med utskiftning av kledningen.

TG2 vurderes grunnet påvist råte i kledning og redusert lufting i underkant av kledningen.

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass fra mellom -79 og -14.
Malte trevindu med 1+1 glass antas være fra byggeår.
Vinduene generelt er som forventet ut i fra vær- og aldersslitasje og uten vesentlige avvik med unntak av noen av vinduene på nordveggen.
Hjemmelshaver opplyser at det er/har vært lekkasje i disse og de er blitt tett på en provisorisk løsning med fugemasse.
Bruksslitasje og vedlikehold som skraping og maling må forventes ut i fra alder.
Forventet levetid på isolerglass er 35år. (NS3600:2025)

Vurdering av avvik:

• Vindusglass har passert forventet levetid. Det er påvist råte og lekkasje i vinduer på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

• Risiko: Vinduet ødelagt/slitt i karm slik at det kan lekke inn vann. Isolerglass har passert over halvparten av forventet levetid, noe som kan gi redusert funksjon over tid. Videre aldring kan medføre at vindu trenger mer vedlikehold eller tilpasning fremover.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det trenge inn vann i omkringliggende konstruksjoner. Det kan føre til vannskader og grobunn for mugg og råte. Dette med eldre isolerglass kan føre til at vindu etter hvert får behov for mer regelmessig vedlikehold, og at utskifting eller utbedring må vurderes på lengre sikt dersom funksjon eller komfort reduseres.

Tiltak: Vinduer med eldre glass må holdes under oppsyn og vinduer som er gåen må skiftes ut.

TG3 vurderes grunnet Vinduer som tar inn vann. Hjemmelshaver har midlertidig stoppet lekkasje men vinduer trengs å skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt tre m/glass, ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra - 79
Hovedinngangsdør er slitt, henger i karm og terskel og det er kuttet hakk i toppen av dørbladet for å gå klar av takrennen.
Balkongdørene fremstår uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som smøring/justering av hengsler/karm må forventes på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør som er vanskelig å åpne/lukke og generelt mye slitasje. Isolerglass i balkongdører er passert forventet levetid (47år). Forventet levetid på isolerglass er 35år.

Konsekvens/tiltak

• Risiko: Isolerglass har passert over halvparten av forventet levetid, noe som kan gi redusert funksjon over tid. Videre aldring kan medføre at dør trenger mer vedlikehold eller tilpasning fremover.

Konsekvens: Dette kan føre til at dør etter hvert får behov for mer regelmessig vedlikehold, og at utskifting eller utbedring må vurderes på lengre sikt dersom funksjon eller komfort reduseres.

Tiltak: Eventuelle tegn til funksjonssvikt eller skader bør utbedres ved behov.

TG2 vurderes grunnet tilstanden på inngangsdøren og glassene i balkongdørene som er passert forvente levetid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse fra nyere tid ført opp med bjelkelag som er festet i vegg med stolpesko og påler som går ned på fjell og grus. Gulvbord og deler av rekkverk i tre. Rekkverk av spiler og av glass med høyde på 100cm. Det er 30mm mellom spilene. Trapp ned på begge sider av terrassen.
Terrasse fremstår uten vesentlige avvik.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper ned fra terrasse. Hoved trappen som går opp på fra fremsiden av huset har solid rekkverk på begge sider.
Trappen som går ned på baksiden av huset har vegg på begge sider.
Begge trapper med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert håndløper på trappen på baksiden.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper for sikrere ferdsel i trappa.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater og tapet på det meste av veggoverflater. Malter plater og himlingsplater i taket.
Overflater som forventet ut i fra alder, godt brukt.
Det er påvist skjolder i taket og synlige spiker igjennom malingen på stort soverom i 1 etg.
Høy fuktbelastning (2 personer som sover der) med lukket vindu og liten eller ingen ventilasjon. På kalde dager vil den fuktbelastede luften lett kondensere når den treffer det kalde taket som mangler isolasjon og dampsperre.
Samme skjer på vegg. lekkasje i vegg og spikerhode er kaldere enn platen så når det kondenserer så fester støvpartikler seg på spiker/skuehodet. Kan også danne mugg.

Hjemmelshaver opplyser at endel av taket var uten isolasjon en lang periode så det kan henge sammen med det.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til dårlig isolering og dårlig/manglende vindtett og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Tegn til dårlig isolering og manglende fuktsperre gir økt risiko for kondens og fuktbelastning i overflatene ved lav ventilasjon og høy bruk. Dette kan over tid gi økt fuktansamling, misfarging og mulighet for mugg - og soppvekst på tak- og veggoverflater dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens:
Forholdet innebærer at overflatene kan bli mer utsatt for misfarging, fuktskader og mulig muggvekst, noe som kan redusere både det estetiske inntrykket og det innemiljømessige nivået i rommet. Økte vedlikeholds- og utbedringsbehov kan oppstå dersom forholdene ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen. Synlige overflatesymptomer bør følges opp, og videre utvikling bør begrenses gjennom tiltak som bedre lufting og eventuell lokal utbedring der det er nødvendig.

TG2 vurderes grunnet overflater som overskrider mer enn forventet slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Antar det er trebjelkelag i boligen. Mindre avvik er å forvente ut i fra alder grunnet andre krav og dimensjoneringer på oppføringstidspunkt kontra i dag.
Avvik/høydeforskjell målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
avvik målt i stue 20mm hele rommet.
avvik målt soverom 20mm innforbi 1,5m
Dette sige kan henge sammen med sprekkene som er i taket i soverommet som ligger rett under.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Målt høydeforskjell på 20 mm over 1,5 meter i etasjeskilleren kan over tid gi økt risiko for videre nedbøyning eller ujevnheter, avhengig av belastning og eventuell utvikling.

Konsekvens:
Dette kan medføre at gulvoverflaten kan føles noe ujevn ved bruk, og at det kan være behov for justeringer dersom forholdet skulle utvikle seg ytterligere.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp over tid, og videre utvikling bør observeres for å vurdere behov for tiltak dersom høydeforskjellen øker eller gir praktiske utfordringer.

TG2 vurderes grunnet avvik i bjelkelag som overskrider dagens krav.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.
Hjemmelshaver opplyser han har målt radon og at det ikke hadde oversteget 200bq men mangler dokumentasjonen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe. Ingen store sprekker eller riss. Feie- / sotluke i kjelleren som mangler ubrennbar plate foran åpningen.
Peisovn montert i stue med ubrennbar plate foran.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat på gulvet og malte plater på vegg og i himling.
Det ble ved hulltaking målt 19,4 vekt% fukt som er gult nivå. Det er over godkjent men under kritisk.
Det ble påvist dampsperre (plast) i vegg mot terreng. Det er i dag kjent som en feil oppbygning av vegg mot terreng da dampsperren hindrer eventuell fukt fra å slippe ut.
På oppføringstidspunktet var det litt forskjellige meninger på det og da praktiserte mange at det skulle dampsperre (plast) når deler av veggen var over terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et høyerer nivå på fukt (19,4 vekt%) en det som er innenfor kravet (maks 16vekt%).
Det er påvist fuktsperre (plast) på innsiden av utforet vegg.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Forhøyet fuktverdi og dampsperre i veggen kan øke risikoen for fuktinnestengning og gradvis fuktoppbygging, spesielt mot terreng. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på innvendige overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Vedvarende forhøyet fukt og feil plassering av dampsperre kan redusere konstruksjonens levetid, medføre uønsket lukt eller gi behov for utbedring dersom fuktproblematikken øker.

Anbefalt tiltak:
Fuktutviklingen og forholdet bør følges opp over tid. Tiltak for å redusere fuktbelastningen bør vurderes hvis målingene viser økt eller vedvarende høyt nivå.

TG2 vurderes grunnet måling av forhøyet fuktverdi og påvist dampesperre i vegg under terreng.



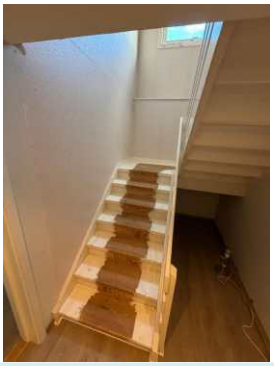
Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt furutrapp med rekkverk på 1 side og lukket opptrinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at bad er oppført i 2017.

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i taket. Dørlistene er montert litt nærme gulvet så de har trukket litt vann.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller hulrom under flis på befaringsdagen.
Overflater uten vesentlige avvik.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:100 fall i dusjen mot sluk. Nedsenk på 10mm.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Det mangler litt fug mellom noen av flisene i dusjen og rundt sluket. Det anbefales å utbedre.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentasjon. Slukrist mot vegg.
25mm fra topp sluk til topp flis ved terskel. 25mm oppkant terskel med den er ikke fuget med silikon i overgang terskel-flis.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran mangler dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende dokumentasjon er det vanskelig å vite om membran/tettesjikt er montert riktig.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speilskap med lys over servant.
Dusjvegg i glass og Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

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

Innredning fremstår uten vesentlige avvik.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft spalte i terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppført i 2017.

ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
12mm fall fra topp sluk til topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Lite fall mot sluk kan føre til at vann blir liggende på deler av gulvet, og øke fuktbelastningen på fuger og overganger over tid.

Konsekvens:
Dette kan gi økt slitasje på gulv og fuger, og kan gi behov for utbedring dersom fuktpåvirkning fører til skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør følges opp over tid og det anbefales å sikre godt renhold og jevnlig inspeksjon for å begrense vann på gulvet. Utbedring vurderes dersom det observeres tegn til skade eller vedvarende vannansamling.

Tilstandsrapport

TG2 vurderes grunnet svakt fall på gulvet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentasjon. Plastsluk med slukmansjett i klemring under badekar.
15mm oppkant terskel med den er ikke fuget med silikon i overgang terskel-flis.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler dokumentasjon på utførelse av membran

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon er det vanskelig å vite om membran/tettesjikt er montert riktig.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på membran.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedsenket servant, 1-greps blandebatteri og speilskap over servant.
Dusjvegg i glass og Innebygd sisterne med sealing bag og vegghengt toalett.

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

Innredning fremstår uten vesentlige avvik.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft spalte i terskel.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble oppført i 2014.

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Overflater fremstår uten vesentlige avvik. Normal bruksslitasje må forventes.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran uten dokumentasjon. Slukrist mot vegg.
30mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Det er ingen tegn til ufagmessig utførelser.

Vurdering av avvik:

• Mangler dokumentasjon på membran

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon er det vanskelig å vite om membran/tettesjikt er montert riktig.

TG2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på membran.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speilskap m/lys over servant.
Dusjvegger i glass og veggmontert toalett som mangle synliggjøring av lekkasje. (et hull i flisen under toalettskålen)
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 vurderes grunnet manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtreksvifte og tilluftspalte ved terskel.
Viften er defekt.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon gir vedvarende høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi grobunn for muggvekst og soppangrep på overflater og i konstruksjonen, særlig i hjørner og bak innredning.

Tiltak: Viften er defekt og må fikses/skiftes ut.

TG2 vurderes grunnet defekt avtreksvifte.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i betong og panel av tre i taket.
Flasset maling etter det som kan se ut som fuktinnsig. Hjemmelshaver opplyser at det stoppet da de drenerte rundt boligen på nytt.

Vurdering av avvik:

• Vegger med avskalling av maling antagelig etter fuktinnsig. Hjemmelshaver opplyser at flassing stoppet opp etter det ble montert ny drenering.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Tidligere fuktinnsig kan ha svekket maling og overflater, og dersom det oppstår nye lekkasjer, kan det føre til ny fuktbelastning på veggene.

Konsekvens:
Konstruksjonens overflater kan ha redusert estetisk utseende og forkortet vedlikeholdsintervall, og det kan være økt vedlikeholdsbehov dersom fuktproblemene oppstår igjen.

Anbefalt tiltak:
Overflatene bør holdes under observasjon over tid, og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedring vurderes dersom det oppstår nye tegn til fukt eller avflassing.

TG2 vurderes grunnet overflatens slitasje er større enn forventet ut i fra alder.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

1:100 fall mot sluk og 50mm fall fra toppsluk til topp gulv ved dørterskel. Gulvet er malt i flere omganger og flasser. Det kan komme av kapitulær sug i betonggulvet (uten dampsperre i gulv kan det oppstå kapitulær sugekraft som trekker vann fra grunnen og opp i betonggulvet.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist flassing på betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

• Risiko:
Flassing av maling på betonggulvet kan tyde på fukt som trekker opp gjennom gulvet, og det er risiko for videre fuktpåvirkning dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens:
Dette kan gi redusert funksjon og estetikk på gulvoverflaten, samt økt behov for vedlikehold og mulig oppfølging av fuktforhold i rommet.

Anbefalt tiltak:
Overflaten bør holdes under oppsyn, og eventuell ny overflatebehandling bør vurderes etter at årsaken til flassingen er klarlagt og eventuelle fuktproblemer er redusert eller stabilisert.

TG2 vurderes grunnet overflatens slitasje er større enn forventet ut i fra alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist membran. Maling på gulv kan være våtromsmaling men overflaten er ikke heldekkende.
Eldre soil/jernsluk antagelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er naturlig å tenke at nytt vanntettsjikt blir montert i forbindelse med nødvendig oppgradering av vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vannkran montert på veggen ved sluken.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen avtrekk i vaskerom. Det er i dag satt inn en avfukter som trekker ut fukt i rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon gir vedvarende høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi grobunn for muggvekst og soppangrep på overflater og i konstruksjonen, særlig i hjørner og bak innredning.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og avtrekk til våtrommet, for eksempel ved montering av luftespalte under eller i dør, eller ventil i vegg mot tilstøtende rom. Det anbefales montering av elektrisk avtrekksventil i yttervegg.

TG vurderes grunnet manglende tilluft og avtrekk.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da vannrør ligger synlig og aktuelle vegger er av betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med oppvaskkum av stål og 1-greps blandebatteri. Fliser over deler av benkeplate.
Kjøl/frys, stekeovn, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er påvist slitasje på fronter som vurderes som mer enn forventet slitasje. Skallet av maling.

Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Kjøkken ble montert før krav om dette inntraff.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avskalling av maling fra enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak ansett som nødvendig. Fronter blir mindre motstandsdyktige for fukt når malingen er borte.
Det har mindre praktisk betydning, heller med det estetiske.

TG2 vurderes grunnet større slitasje på enkelte kjøkkenfronter enn forventet bruksslitasje.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av kobber i deler av huset og rør i rør i resten. rør i rør er besiktiget i rørskap så er på badet oppe og i boden i kjelleren.
Hjemmelshaver opplyser vannrør ble byttet i forbindelse med oppgradering av baderom.
Stoppekran er plassert på gulvet på vaskerommet. Ikke funksjonstestet grunnet alder på kran.
Ingen tegn til lekkasje eller ufagmessig arbeider.





Stoppekran

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig synlige PVC rør. Det er ikke påvist lekkasjer eller ufagmessige utførelser.
Store deler av avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen. Deler av disse er sannsynligvis fra byggeår noe som begrenser antatt resterende levetid. Det er ikke påvist ubehagelige lukter fra avløp på befaringsdagen. Stakeluke er ikke påvist.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektriske avtrekksvifter på baderommene. Naturlig ventilasjon i resten av boligen.
Det er naturlig ventilasjon noe som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret oppsett i ventilasjon.

Soverommet som hadde litt dårlig ventilering registreres ikke her for og unngå dobbel TG.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2007. (19år)
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 15år.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpe er passert forventet levetid. Usikker restlevetid. Forventet levetid på varmepumpe er 15år.

• TG2 vurderes grunnet varmepumpe har passert forventet levetid og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Service er viktig for opprettholde levetiden på varmepumpen.

TG2 vurderes grunnet varmepumpe har passert forventet levetid og har usikker restlevetid.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO Varmtvannsbereder på 198L fra -96 (30år) koblet direkte til strøm. Plassert på vaskerom. Ved lekkasje vil vann ledes mot sluk.
Forventet levetid på Varmtvannsbereder er 20år.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG2 vurderes grunnet varmvannsbereder er passert forventet levetid.



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

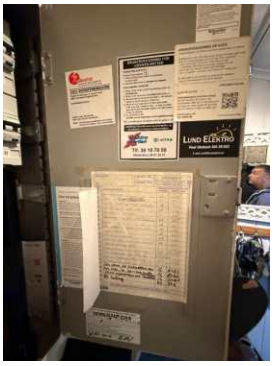
Tilstandsrapport

Det er montert el-bil lader på husveggen i nærheten av inngangspartiet.
Hjemmelshaver har samsvarserklæringer på montasje av badene i 1 etg.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring er et dokument og en garanti på hva som er blitt gjort og at arbeidet er gjort etter gjellende regler og krav på gitt tidspunkt. Når dokumentene ikke foreligger anbefales det alltid en gjennomgang av autorisert elektriker for å sikre at det elektriske anlegget følger dagens krav.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er brannslukkingsapparat og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Hjemmelshaver opplyser at det er blitt lagt opp ny drenering rundt 3 sider av boligen.
Vest og nord siden ble tatt i 2012 og øst siden ble tatt i 2014.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av ukjent utførelse.
Det er påvist en del småsprekker rundt boligen og en større sprekk innvendig ved et vindu i vedboden.
Hjemmelshaver opplyser at denne har vært uendret siden de kjøpte boligen i 2003.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Risiko:
Sprekkene i grunnmuren kan over tid øke risikoen for fuktinntregning eller videre sprekkutvikling dersom forholdet endrer seg eller grunnforholdene påvirkes.

Konsekvens:
Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og risiko for lokale fuktskader eller behov for utbedring dersom sprekkene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
Forholdet bør følges opp over tid med jevnlig kontroll av om sprekkene endrer seg. Eventuelle tegn til videre utvikling eller fuktinntregning bør tiltak vurderes nærmere.

TG2 vurderes grunnet små sprekkdannelser i grunnmuren.



Tilstandsrapport





Hjemmelshaver opplyser at denne har vært uendret siden 2003.

TG 1 Terrengforhold

Oljetank

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at denne har blitt fylt igjen og sanert av kommunen.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert håndløper på trappen på baksiden.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper for sikrere ferdsel i trappa.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Samsvarserklæring er et dokument og en garanti på hva som er blitt gjort og at arbeidet er gjort etter gjellende regler og krav på gitt tidspunkt. Når dokumentene ikke foreligger anbefales det alltid en gjennomgang av autorisert elektriker for å sikre at det elektriske anlegget følger dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

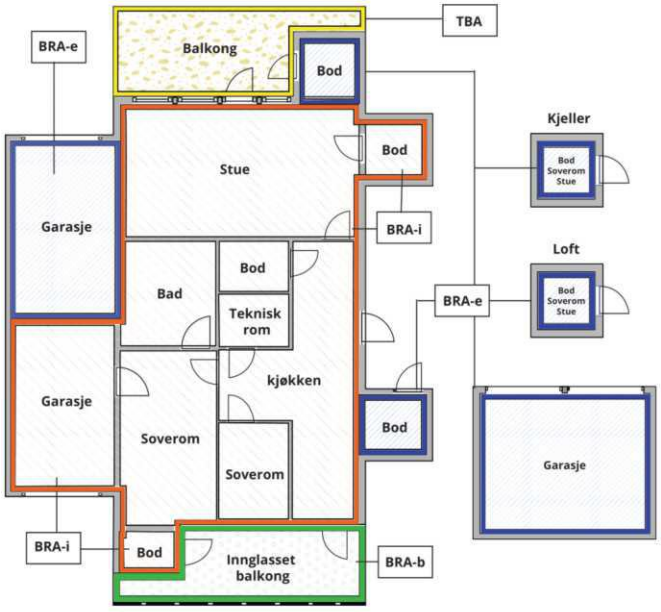
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	134			134	49
Kjeller	124			124	
SUM	**258**				**49**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kjeller	Tv-stue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, garasje, bod, bod 2, bod 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er vurdert ut i fra dagens bruk.
1 etg: Deler av stua skilt av og gjort til soverom.
Kjeller: 2 boder i kjeller er bygget om til 1 soverom og 1 bad. Kreves endringsmelding hos kommune for å få det godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	311		0	951.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Astrids vei 8

Hjemmelshaver
Srebro Daniel, Srebro Elsa Belinda Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et veletablert nabolag med en behagelig utsikt. Kort vei til skole, butikk 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 opparbeidet med asfalt på fremsiden Det er gressplen, div trær og prydbusker rundt resten av eiendommen med en stor terrasse på sør-øst siden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er viktig og understreke at rapporten må lese nøye i sin

Forutsetninger

helhet. I eldre boliger må det alltid forventes vær- og bruksslitasje i byggningsdeler og på overflater. Dører og vinduer som trenger litt smøring eller enkelte justeringer.
Igjen så er det en visuell kontroll der det ikke kan blir gjort destruktive inngrep. Det kan skjule seg ting i vegger og bjelkelag som ikke er mulig og oppdage. Ved hulltaking i yttervegg mot terreng kan det forekomme en større ansamling av fukt på en annen plass enn nettopp der hullet er tatt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260471
Addresse	Astrids vei 8		
Postnr.	4633	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Daniel Srebro		
Selgers navn	Belinda Srebro		

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?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2003

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Balder

Polise/avtalenr.:

770178

Våtrom

Initialer selger:
D S
B S

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

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

Det meste av snekkerarbeid, alt elektrisk, rør, veggplater, membran, flis, fug, maling

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gulvplater nederst, isolasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Frigstad Bygg, Lund Elektro, JA Rør, Murerfirma Anders Tønnesland (nede), Tversland & Co (oppe)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene er bygd opp helt fra grunnen. Dobbel gips på vegger, membran, varmekabler, støpt gulv, fliser.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bytt sluk i alle bad ifm ombygging

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

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

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

Varmekabler, eluttak, spotter, lys i baderomspeil, vifte, brytere/dimmere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lund Elektro (Anders)

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

Beskrivelse:

Et tilfelle der det var tett i rør fra hus til kommunalt anlegg. Renset.

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

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

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

Bytt til rør-i-rør ifm ombygging av bad nede og oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JA Rør (Stig)

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

Beskrivelse:

Ikke nok helling på ene siden, ved kraftig nedbør kan det da renne over fra mitten (over verandaen). Drypp fra skjøt på samme plass.

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

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

og
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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i mur i vedbod og diverse små sprekker i mur på nordsiden.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje vinduer på nordsiden. Knust vindu i vaskekjelleren (yttre glass).

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:

Bygd ny terasse ved inngangspartiet og ny veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

EK Bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Finnes gamle fuktmerker i vaskekjelleren. Ikke noe nytt etter drenering.

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

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

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

Gravd opp og lagt ny drenering på 3 av husets sider - ikke siden mot veien.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lars Erik Berg, privat

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygd om nesten hele kjelleren fra gunnen. Fjernet del av bærevegg og satt inn bærebjelke i stål, gjort om bod til soverom, satt inn større vinduer for å møte krav om lys og rømningsveier. Gjort om bod til bad, satt inn dør til garasje, osv. Frigstad Bygg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Byttet sikringsskap, nye kurser.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ElektroXperten, Lund Elektro.Finnes noe dokumentasjon på ELDoc

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

Beskriv:

Baderomsvifte (nede) defekt

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

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

Sattes inn baderomsvifter ifm bygging av bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lund Elektro

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

Beskriv:

Under garasjenedfarten

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

Beskrivelse:

Fylt igjen.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt gulv i overetasjen. Åpnet vegg mellom kjøkken og stue. Satt opp vegg i stue for å lage et ekstra soverom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Revet gammel trapp ved inngangspartiet og bygget ny trapp og terasse. Revet gammel veranda og bygget ny.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Under 200

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

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

Ny port, dør til kjelleren

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:

Service og Montasje Johnny Govertsen og Frigstad Bygg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Div gamle attester og annet finnes i Kommunens register på doctorg.no

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.09.2026

Signert av *Daniel Srebro*

Signert av *Belinda Srebro*

Initialer selger:
D S
B S

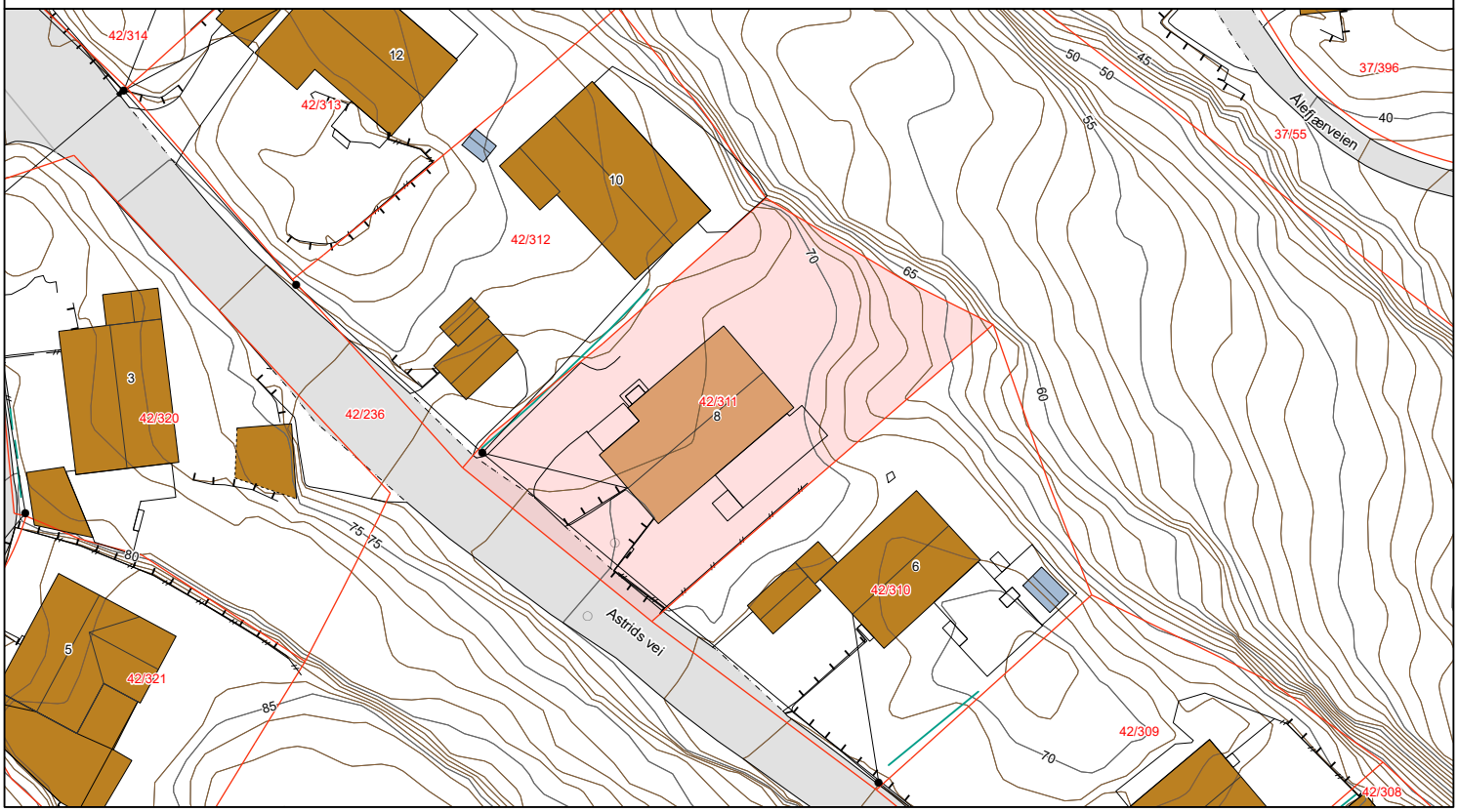
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Astrids vei 8, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/42/311/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 951 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.09.2026

N



Matrikkelkart

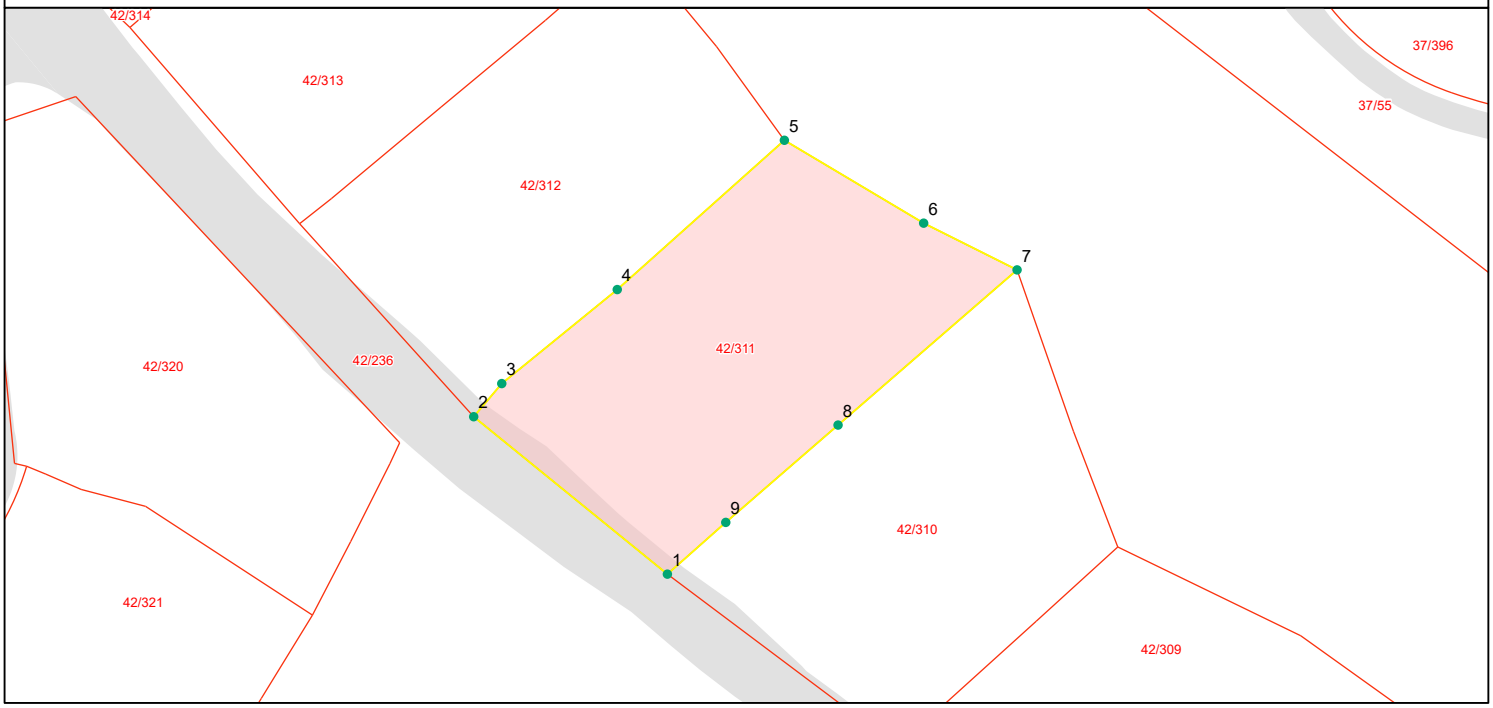
Adresse: **Astrids vei 8, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/42/311/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 951 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.09.2026

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6448529.74	443490.44	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	23.36	0
2	6448544.46	443472.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	4.07	0
3	6448547.56	443474.98	Jord	Rør	Totalstasjon	10	13.94	0
4	6448556.35	443485.76	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	20.98	0
5	6448570.31	443501.36	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	15.17	0
6	6448562.56	443514.36	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	9.77	0
7	6448558.19	443523.08	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	22.18	0
8	6448543.68	443506.37	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	13.91	0
9	6448534.58	443495.89	Jord	Rør	Totalstasjon	10	7.3	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Astrids vei 8

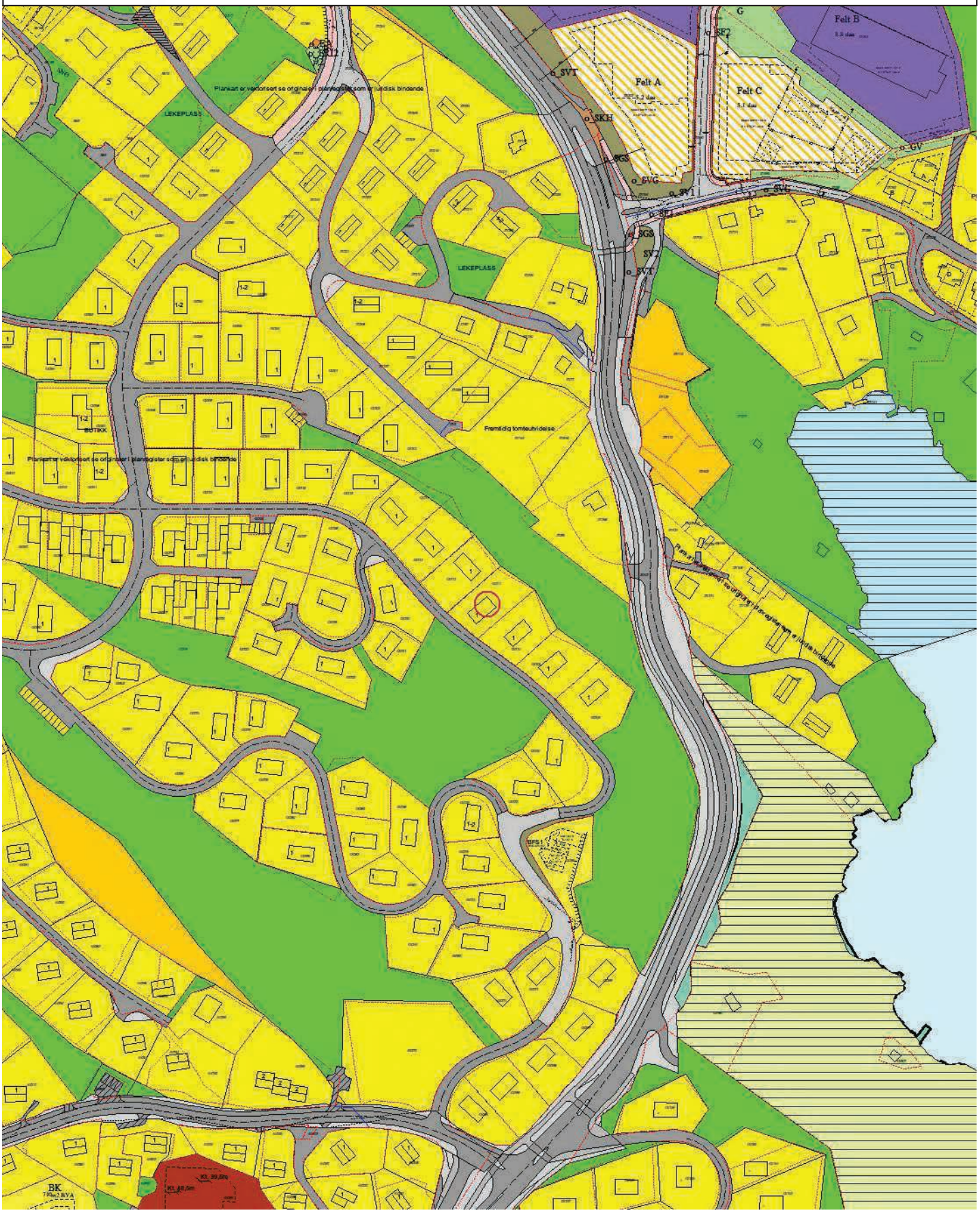
Dato: 08.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 128 KONGSGÅRD III

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård III.

Stadfestet 19. O6. 1963
(Inntrykket i Norsk Lovtident nr.24/63), revidert 17.02.2022

---

§ 1.
Der det ikke er angitt byggegrense, skal det regulerte område innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen mht. husplassering og møneretning.
Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2.
Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen.
Takvinkel skal for 1- og 2- etasjes hus være 25°.

Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.
Ved bygg i en etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 1O4 kan tilfredsstilles

§ 4.
Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.
Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset.
Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomten.
Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

§ 6.
Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.
Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

§ 8.
Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 9.
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 1O.
Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

§ 11
Spesifikke bestemmelser for byggeområde BFS1
Det tillates 2 kjedede eneboliger med sammenhengende underetasje, med en boenhet i hver enebolig. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Det tillates 2 etasjer med underetasje. Tillatt totalt BYA, maks mønehøyde (M), gesimshøyde (G) er vist på plankart. Eneboligene skal ha saltak. Med møneretning vest-øst, og takvinkel skal være mellom 30-37,5°. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

For hver bolig tillates bod/ uthus utenfor viste byggegrenser med en maks BRA på 10 m^2 og gesimshøyde på 2,5m. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det kan etableres maks 2 biloppstillingsplasser per boenhet i underetasje, og 1 felles gjesteparkeringsplass utendørs.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Regulert støttemur tillates inntil 3,6m høyde. Øvrig høyde skal jordplastres og tilsåes. Øvrige forstøtningsmurer inntil 1,5m høyde kan oppføres utenfor byggegrense i plan.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet og skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

§ 12.
Rekkefølgebestemmelser
Det skal være etablert et element på nærliggende lekeplass i samarbeid med kommunen før igangsettelsestillatelse for ny boligbebyggelse i byggeområde BFS1 blir gitt.

Mindre endring (Endring av §1 og nye §11 og §12) *godkjent av By og stedutviklingsutvalget den 19.05.2022.*


EVT. BOLIGVEG
TREFOLDVEIEN
TREFOLDVEIEN
ÅSTRIDS VEI
ÅSTRIDS VEI
ÅSTRIDS VEI
LEKEPLASS
BUTIKK
BUTIKK
PARK
ÅSAS ELVEVEI
R=200
R=150
R=100
R=60
R=30
Bemerkning av 8.V. 1963
fra Statens Vegvesen

Astrids vei 8

Nabolaget Gimlekollen øst - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	6 min 3.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	8 min 4.1 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	9 min 5.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Astrids vei Linje 19	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5.1 km
Kristiansand Kjevik	16 min

BARNEHAGER

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 61 barn	7 min 0.7 km
Lindtjønn FUS barnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 1 km
Bergtorasvei barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fagerholt	13 min
Coop Extra Fagerholt	13 min

FINN

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	6 min
Apotek 1 Fagerholt	13 min
Lillemarkens Vinmonopol	9 min

SPORT

Lindtjønn sandvolley	10 min
Fagerholtbingen	2 min
EVO Fagerholt	13 min
TRENER1	14 min

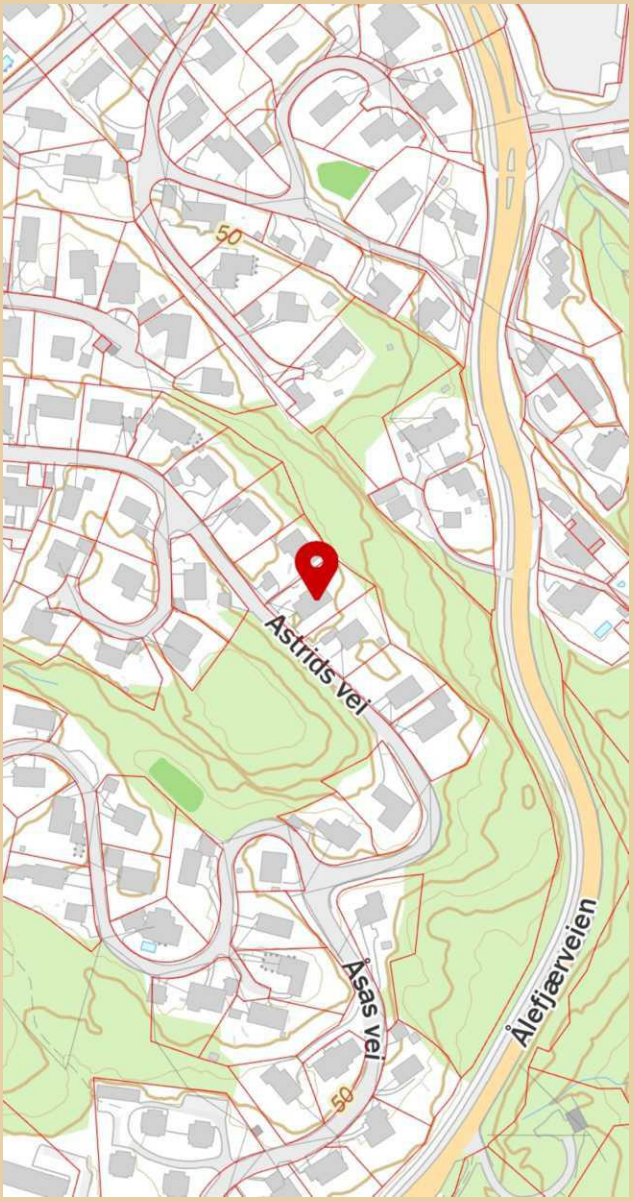
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Astrids vei 8, 4633 Kristiansand S
Gnr. 42, Bnr. 311, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260471

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.
