PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ELDALSVEIEN 663

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Gårdskart

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Småbruk/Fritidsbolig

Eldalsveien 663 , 4536 BJELLAND

LINDESNES kommune

gnr. 607, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-2007 **Eiendomsverdi ref nr:** AJ3015

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Agnes Sangvik

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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

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.

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

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

Småbruk/Fritidsbolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Stål-/aluminiumplater tilbygget del. Selve tekkingen er besiktiget fra taket over tilbygget del.
Takrenner og nedløp er av plast på deler av bygningen. Vindskier og toppbord er i treverk. Pipe i fra stue er blitt helbeslått over tak.
Det er saltak med sperrekonstruksjon med tilhørende åser av rundstokker over opprinnelig del og undertaket er av bord. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og kunne bare vurderes på på et knekott på ene siden over opprinnelig del.
Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon i rundt opprinnelig del som er synlig på knekott på loftet. Tilbygget del er ført opp i datides reisverk av ukjent utførelse. Fadaser har stående bordkledning av under og profilerte påbord som bærer preg av mangel på vedlikehold over tid.
De fleste vinduene er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser med enkle glass. Ellers er det noen nyere vinduer av forskjellige typer som bærer preg av mangel på vedlikehold.
Hoveddør med glass og en innerdør som er blitt panelt utvendig, som ytterdør i ene stue.
To mindre støpte trapper i fra stue og ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, furu (noen malt) og gulvbelegg. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.
Veggene er tapetsert og har trepanel av forskjellige typer.
Himlingen har trepanel, himlingsplater og synlig furugulv med gulvbjelker.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Deler av etasjeskille er mot grovkjeller og krypkjeller som ikke er tilgjengelig for vurdering.
Ingen isolasjon i etasjeskillere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
En mindre grovkjeller med lav takhøyde under ene stuen. Synlig tykk grunnmur av natursten og et jordgulv.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Er en krypkjeller under resterende deler utfor grovkjeller som det ikke er noen synlig tilgang til og ingen synlige ventiler i ringmur av naturstein for ventilasjon. Det må nevnes at dette ikke var vanlig i denne byggeperioden.
To trapper til loftet.
Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

KJØKKEN Gå til side

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.
Enkel eldre innredning med slette fronter er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
Er ikke innlagt vann og avløp.
Ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er naturlig ventilasjon av boligen.
Sikringsskap med en hovedstrømssikring og en sikring for forbruk er plassert på ene soverommet på loftet. Oppgradering av sikringsskapet med flere kurser må beregnes
Boligen har brannslukningsapperat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ingen synlig drenering eller fuktsikring av grunnmur og ringmur av natursten.
Grunnmuren er i tykk natursteinsmur som er fuget i rundt steinblokker utvendig. Støpt ringmur i rundt tilbygget vindfang.
Svak skråned terreng i rundt boligen.
Er en utvendig brønn som er overbygget. Er ikke innlagt vann og dermed ingen avløp i fra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fjøs/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

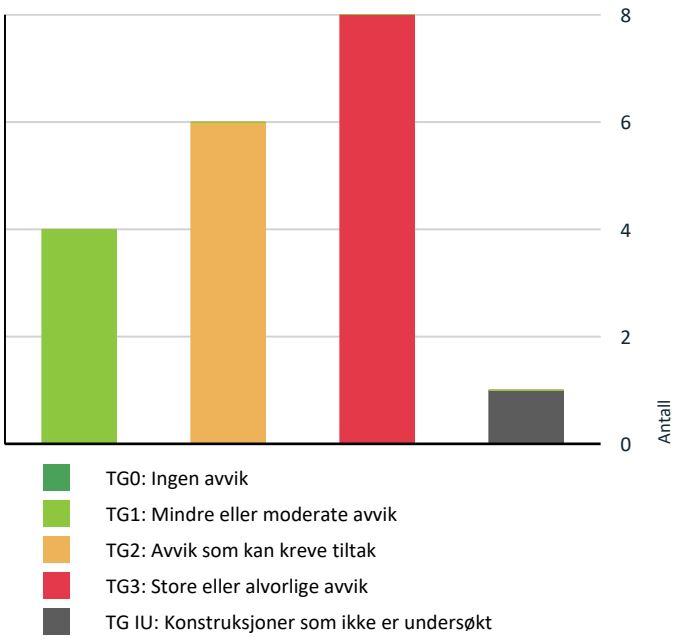
Småbruk/Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

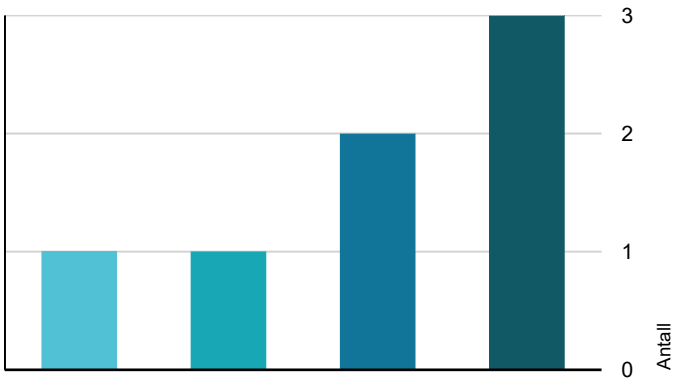
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Småbruk/Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

SMÅBRUK/FRITIDSBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger over tid og da spesielt utvendig. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Stål-/aluminiumplater tilbygget del. Selve tekkingen er besiktiget fra taket over tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Eldre slitte teglstein holder ikke tett og dermed større fuktbelastning på undertekking av sutakplater med sløyfer og lekter som har resultert i råteskader på sløyfer og lekter. Sutakplater blir også svekket på grunn av fuktbelastning over tid. Utskiftning av taktekking med undertekking med tilhørende deler må beregnes for å unngå lekkasjer til selve takkonstruksjonen. Gjennværende brukstid på tekking over tilbygget del ansees som noe begrenset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Deler av taktekkingen.



Fukt/råteskader på sløyfer og lekter.



Ståre rustskader over tilbygget del.



Deler av tekkingen over tilbygget del.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast på deler av bygningen. Vindskier og toppbord er i treverk. Pipe i fra stue er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Skorstein er deformert og ustabil.
- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Takrenner med tilhørende deler av plast bærer preg av slitasje og elde. Mangler takrenner på store deler av bygningen. En del råteskader på enkelte vindskier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er viktig å få utført en snarlig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller sikringstiltak.
- Gjelder utvendig pipe fra kjøkken.
- For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
- Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.
- Takrenner med tilhørende deler og vindskier med vannbord må beregnes og byttes i samband med taktekkingen. Takrenner må monteres hvor dette mangler for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader og på nedreste lekte til taksteinen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre slitte takrenner på deler av bygningen.



Mangler takrenner på opprinnelig del.



Råteskader på enkelte vindskier.



Utvendig pipe til kjøkken må undersøkes nærmere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon med tilhørende åser av rundstokker over opprinnelig del og undertaket er av bord. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og kunne bare vurderes på på et knekott på ene siden over opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Se også punkt skadedyr og fuktkrevende insekter.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Gjelder over tilbygget del og over soverom med skåhimlinger.

Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjon er synlig på knekott.



Undertak av bord med opprinnelig undertekking av flis, som det er lagt sutakplater over i ettertid.



Deler av lukket takkonstruksjon over opprinnelig del.



Eldre fuktmerker i himling på kjøkken.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon i rundt opprinnelig del som er synlig på knekott på loftet. Tilbygget del er ført opp i datides reisverk av ukjent utførelse. Fadaser har stående bordkledning av under og profilerte påbord som bærer preg av mangel på vedlikehold over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Større råteskader på ene endeveggen.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Lite tilgang på luft bak kledningen mot grunnmur.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduene er av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser med enkle glass. Ellers er det noen nyere vinduer av forskjellige typer som bærer preg av mangel på vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Innvendige fukt/kondensskader.



Innvendige råteskader.



Bærer preg av mangel på vedlikehold.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør med glass og en innerdør som er blitt panelt utvendig, som ytterdør i ene stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Gjelder hoveddøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Større råteskader på utvendig brystning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

To mindre støpte trapper i fra stue og ved inngangsparti.

Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Trapp ut i fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, furu (noen malt) og gulvbelegg. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på setninger kan indikere bevegelser i konstruksjonen, med risiko for videre utvikling av skjevheter og skader.

• Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser.

• Se også punkt etasjeskillere.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og har trepanel av forskjellige typer. Himlingen har trepanel, himlingsplater og synlig furugulv med gulvbjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

• Gjelder i himling på kjøkken.



Eldre fuktmerker i himling på kjøkken.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Deler av etasjeskille er mot grovkjeller og krypkjeller som ikke er tilgjengelig for vurdering. Ingen isolasjon i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

• Det anbefales nærmere undersøkelser.

• Gjelder i himling i mellomgangen mot tilbygget del.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

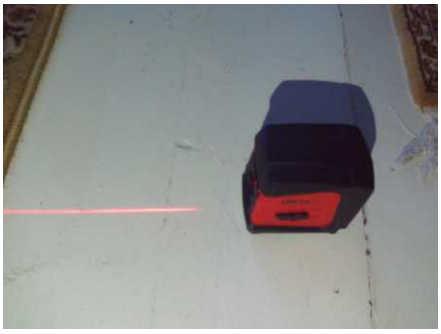
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Gjelder på loftet og i stue..

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Etasjeskille mot grovkjeller.



Ble brukt en målelaser.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
- Flere større avvik i rapporten som ikke er blitt utbedret. Rapport 26.05.2025 i fra brannvesen sør IKS.



Vedovn i stue.



Vedovn i ene stuen.



Sotluke er plassert på siden av ene ovnen.



Vedovn på kjøkken.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

En mindre grovkjeller med lav takhøyde under ene stuen. Synlig tykk grunnmur av natursten og et jordgulv.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Er ingen fuktsperre på gulvet som gjør at det alltid vil kunne komme opp noe jordfuktighet. Noe innsig av fuktighet til tider i slike rom må forventes og det er ingen synlig ventilasjon av dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler at det blir lagt en damspere (plast) på gulvet for å hindre noe av jordfuktigheten og det blir opprettet ventilasjon av dette rommet. På generelt grunnlag bør det ikke lagres organiske materialer i slike rom.

Tilstandsrapport



Deler av grovkjeller under ene stuen.



Rundstokk som bjelkelag.



Åpen himling uten isolasjon.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Er en krypkjeller under resterende deler utfor grovkjeller som det ikke er noen synlig tilgang til og ingen synlige ventiler i ringmur av naturstein for ventilasjon. Det må nevnes at dette ikke var vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

To trapper til loftet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

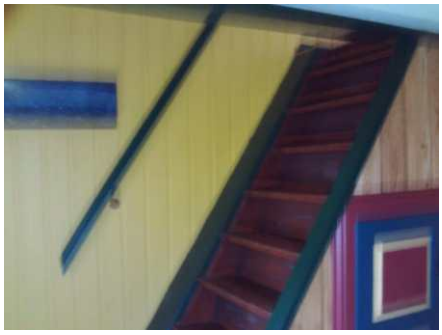
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Trapp til loftet fra trapperom.



Trapp til loftet fra mellomgangen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.
• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Tilstandsrapport



Har vært mus på knekott på loftet.



Borremel etter borebiller på knekott.



Eldre stort vepsebol på knekott.



Borremel etter borebiller undre trapp til loftet.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.
Enkel eldre innredning med slette fronter er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
Er ikke innlagt vann og avløp.



Eldre enkel innredning.

HOVED > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon av boligen.

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

Sikringsskap med en hovedstrømssikring og en sikring for forbruk er plassert på ene soverommet på loftet. Oppgradering av sikringsskapet med flere kurser må beregnes



Sikringsskap på ene soverom på loftet.



Mangler deksel.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapperat og røykvarslere

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Anbefaler at brannstiger blir montert på begge endevegger til loftet.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig drenering eller fuktsikring av grunnmur og ringmur av natursten.

Vurdering av avvik:

• Ut fra byggeåret mangler det drenering og fuktsikring av grunnmur/ringmur av naturstein.

Konsekvens/tiltak

• Kan til tider bli noe innsig av fuktighet i mindre grovkjeller og krypkjeller uten tilgang. Ved høy fuktighet kan det bli skader på bjelkelag med tilhørende deler. Se også punkt krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i tykk natursteinsmur som er fuget i rundt steinblokker utvendig. Støpt ringmur i rundt tilbygget vindfang.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Noen sprekker i fuger i rundt steinblokker.



Deler av tykk grunnmur og ringmur av natursten.



Støpt grunnmur i rundt tilbygget vindfang.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Svak skråned terreng i rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Er en utvendig brønn som er overbygget. Er ikke innlagt vann og dermed ingen avløp i fra boligen.

Tilstandsrapport



Brønnhus.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

• Flere større avvik i rapporten som ikke er blitt utbedret. Rapport 26.05.2025 i fra brannvesen sør IKS.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk 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 rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Anbefaler at brannstiger blir montert på begge endevegger til loftet.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Fjøs/låve



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmereunder enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse
- Eldre grunnmur av naturstein som har hatt noen bevegelser.
- Vegger i rundt gjødselkum er støpt.
- Vegger er satt opp i datidens reisverk med utvendig stående kledning av under og påbord.
- Noen råteskadet kledningsbord ble registrert og det er noen skjevheter i fasader.
- Er et åsetak med tilhørende sperrebukker uten undertak.
- Taktekkingen av bølgeblikkplter som har rustet og har en del hull.
- Noe sig/skjevheter i takkonstruksjonen.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Eldre slitte/skadet vinduer med råteskader på utvendige vannbord.
- Låvebro må sjekkes nærmere med tanke på sikkerhet.
- Er laget til et enkelt bad som ikke ble nærmere undersøkt.
- Ellers må en del vedlikehold beregnes med enkelte oppgraderinger nå og på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

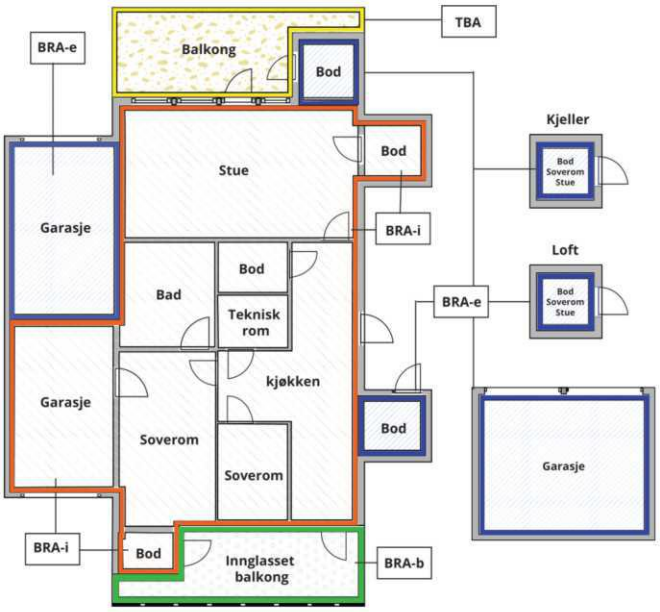
Hva er måleverdig areal?

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

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved		32		32		28	60
Låve		46		46			46
SUM		**78**				**28**	**106**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Lagerrom, enkelt bad, utedo, fjøs, låve/lagerrom	
Låve		Låve, verksted	

Kommentar

Selve fjøsdelen og deler av låve i hovedetasjen er ikke målbar på grunn av lav takhøyde. (Under 1,9 meter)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Småbruk/Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hoved	64			64			64
Loft	6			6		20	26
SUM	**70**					**20**	**90**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, mellomgang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2		

Kommentar

Ene soverom på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. (Under 1,9 meter) Mindre del av kjøkken kan ha takhøyde på grensen til 1,9 meter høyde, på grunn av skjeve gulv og himling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	607	7		0	82950.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eldalsveien 663

Hjemmelshaver
Sangvik Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260443
Addresse	Eldalsveien 663		
Postnr.	4536	Sted	BJELLAND
Selgers navn	Sangvik Eiendom AS		
Selgers navn	Agnes Sangvik		

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

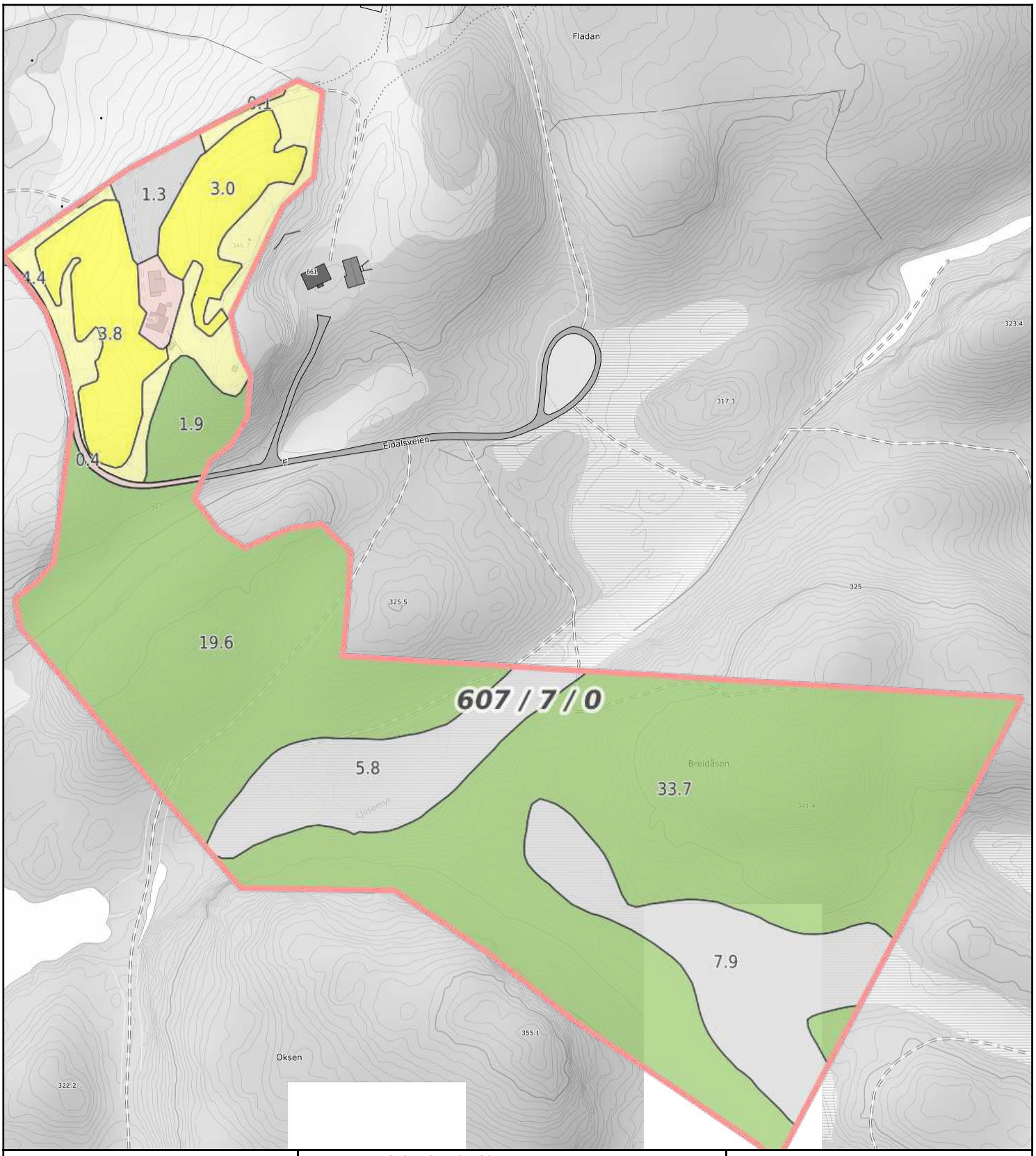
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Agnes Sangvik*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.08.2026 07:12
Eiendomsdata verifisert: 20.08.2026 07:12

GÅRDSKART 4205-607/7/0
Tilknyttede grunneiendommer:
607/7/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.1	
≡	Overflatedyrka jord	6.8	
≡	Innmarksbeite	4.5	11.4
⅄	Produktiv skog *	55.6	55.6
	Annet markslag	15.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.0	16.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	83.0	83.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

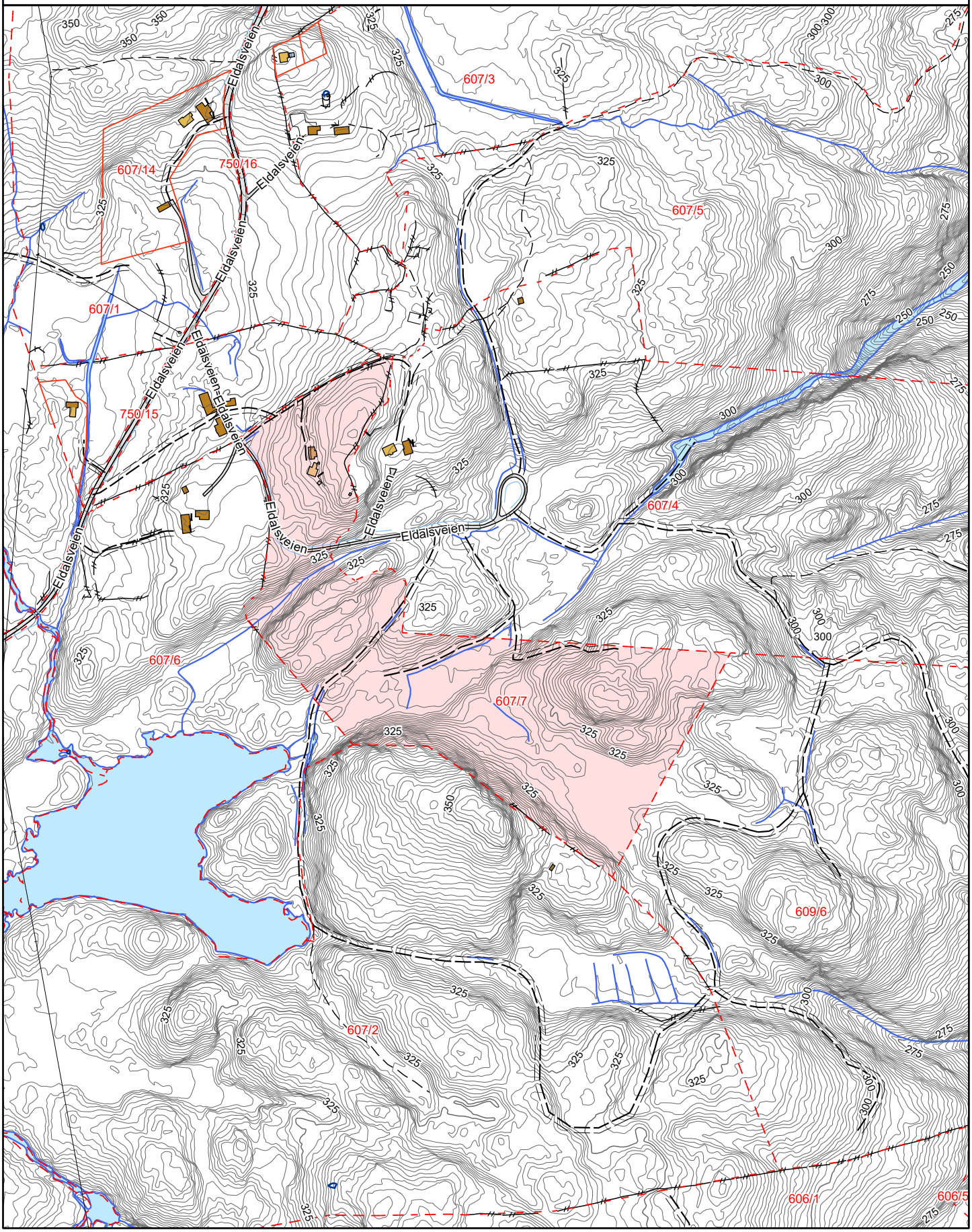
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Oversiktskart

Adresse: **Eldalsveien 663, 4536 Bjelland**
Gnr/Bnr: **4205/607/7/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 82951 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.08.2026



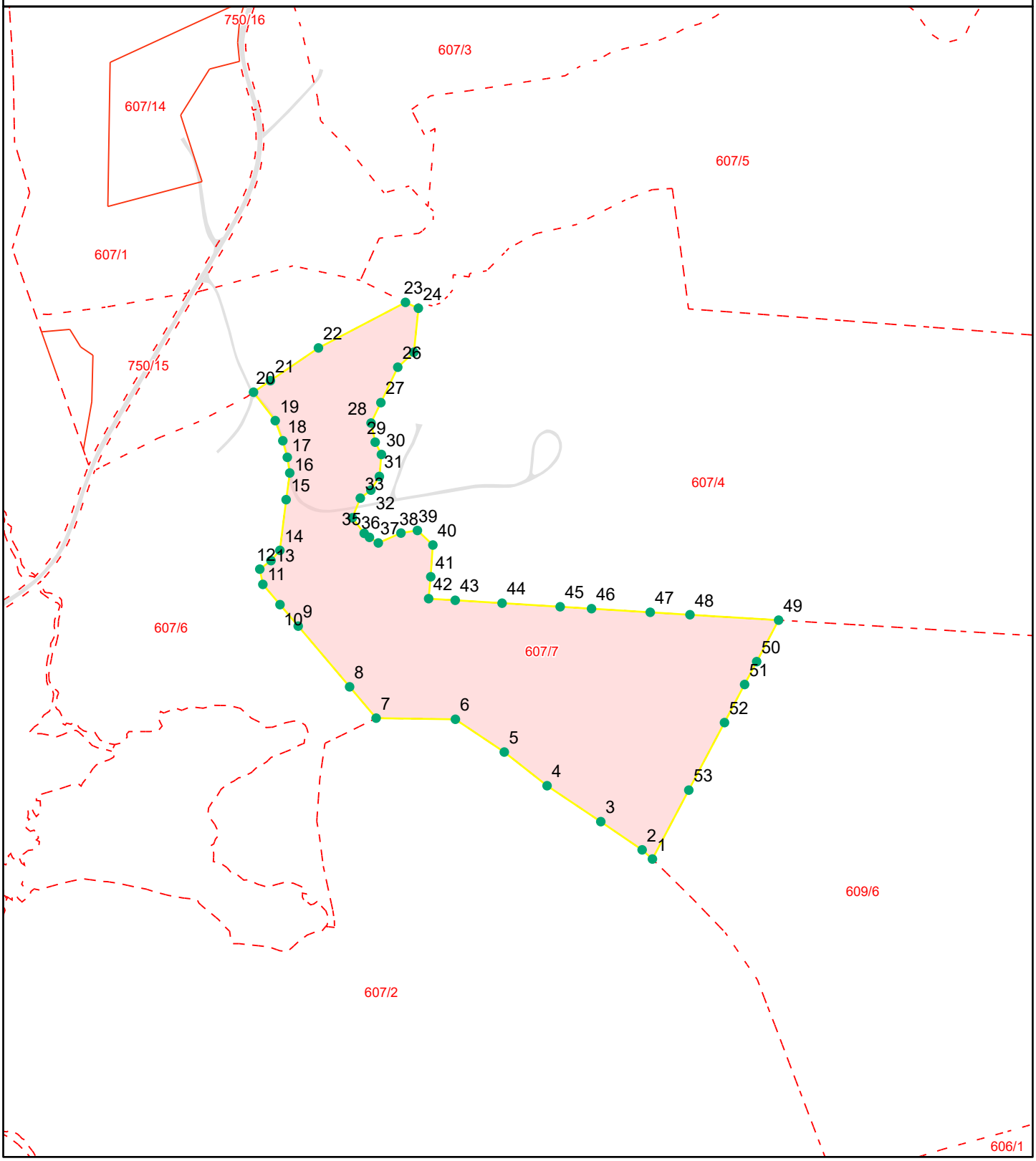
Matrikkelkart

Adresse: **Eldalsveien 663, 4536 Bjelland**
Gnr/bnr: **4205/607/7/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 82951 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.08.2026

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: 82951 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6465053.18	411706.55	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	12.74	0
2	6465061.64	411697.06	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	46.27	0
3	6465087.63	411658.9	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Direkte innlagt på skjerm	1000	59.74	0
4	6465120.73	411609.33	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	50.34	0
5	6465151.76	411569.84	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	54.42	0
6	6465181.96	411524.72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	73.31	0
7	6465183.02	411451.58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	20	37.91	0
8	6465211.86	411427.11	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	73.51	0
9	6465267.79	411379.67	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	26.02	0
10	6465287.59	411362.88	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	24.53	0
11	6465306.25	411347.05	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	14.37	0
12	6465320.3	411344.21	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	13.01	0
13	6465328.14	411354.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	12.56	0
14	6465337.62	411362.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.16	0
15	6465384.32	411368.53	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	24.87	0
16	6465408.91	411371.87	Ikke spesifisert	Veg midt	Teodolitt med elektronisk	30	14.63	0
17	6465423.33	411369.6	Ikke spesifisert	Veg midt	Teodolitt med elektronisk	30	15.85	0
18	6465438.6	411365.47	Ikke spesifisert	Veg midt	Teodolitt med elektronisk	30	19.87	0
19	6465457.14	411358.46	Ikke spesifisert	Veg midt	Teodolitt med elektronisk	30	33.03	0
20	6465483.32	411338.44	Ikke spesifisert	Veg midt	Teodolitt med elektronisk	30	18.92	0
21	6465493.98	411354.02	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	53.73	0
22	6465524.14	411398.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	90.82	0
23	6465566.12	411478.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.11	0
24	6465560.7	411490.55	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	40.87	0
25	6465520.14	411486.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.27	0
26	6465506.38	411471.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.26	0
27	6465473.73	411455.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.93	0
28	6465454.92	411446.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.07	0
29	6465437.3	411450.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	12.72	0
30	6465425.98	411456.45	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	20.4	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 82951 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6465405.71	411454.57	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	14.87	0
32	6465393.1	411446.75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	12.27	0
33	6465385.73	411436.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.62	0
34	6465367.6	411429.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.06	0
35	6465353.3	411440.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.12	0
36	6465349.59	411445.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	9.69	0
37	6465344.42	411453.59	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.86	0
38	6465353.54	411474.49	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.4	0
39	6465355.94	411489.67	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.63	0
40	6465342.53	411503.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.38	0
41	6465313.28	411502.01	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	20.31	0
42	6465293.11	411500.03	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	24.63	0
43	6465291.6	411524.56	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	43.42	0
44	6465288.94	411567.8	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	53.83	0
45	6465285.65	411621.41	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	29.05	0
46	6465283.88	411650.34	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	54.43	0
47	6465280.54	411704.54	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	36.8	0
48	6465278.3	411741.19	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	82.15	0
49	6465273.31	411823	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	43.34	0
50	6465235.09	411802.78	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	23.9	0
51	6465214.01	411791.63	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	39.81	0
52	6465178.9	411773.06	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	70.57	0
53	6465116.67	411740.13	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	30	71.99	0

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.