PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SVALÅSVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Svalåsvegen 1 , 4645 NODELAND

KRISTIANSAND kommune

gnr. 610, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2374 **Eiendomsverdi ref nr:** AD7062

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. Tekking er fra byggetid. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Beslag antas å være fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av bord. I loftetasje er det delvis påbegynt isolering av takkonstruksjon og ellers åpen uisolert løsning.
Yttervegger i underetasje er oppført med murte/støpte konstruksjoner med utvendige pussede overflater. Øvrige yttervegger er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner (bindingsverk) med utvendig trekledning/kledningsbord.
Veggkonstruksjonene antas å ha isolasjon og oppbygning i henhold til byggeskikk og krav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Konstruksjonene er i hovedsak lukkede, og det er ikke foretatt inngrep for kontroll av oppbygning, isolasjon eller øvrige skjulte forhold.
Trevinduer med isolerglass fra byggetid.
Trevinduer med isolerglass
Ytterdører fra byggetid.
Balkonger av treverk og trekonstruksjon. Fundamentert på underliggende stolper med støpt fundament og innfesting i vegg.
Utvendig terrasse/veranda er oppført som trekonstruksjon med bjelkelag, terrassebord og tilhørende rekkverk av tre.
Terrasse på inngangsside har noe ujevnt dekke og kan tyde på bevegelse i fundamentering eller ujevnt underlag.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater har varierende alder, standard og grad av bruksslitasje. Det må generelt påregnes enkelte merker, sår og mindre kosmetiske forhold som følge av normal bruk og alder. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover dette. Boligen var fullt møblert ved befaring, og kontrollen av overflater har derfor vært begrenset til tilgjengelige og synlige områder.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Registrert avvik med grunnlag for TG 2 ble registrert i stue/kjøkken 1 etg og gang i underetasje. Avvik på ca 15 mm lokalt og ca 25 mm totalt i rommet ble registrert.
Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter hvorvidt det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i bygningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonforholdene i boligen er dermed ukjente.
Vedovn montert i underetasje. Pipe og vedovn fra byggetid. Eier har opplyst om delvis løs feieluke i egenerklæringen.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Rom under terreng består av arealer hvor yttervegger helt eller delvis ligger mot terreng. Innvendige overflater har varierende utførelse. I deler av arealene er grunnmur/murkonstruksjon synlig og tilgjengelig for visuell kontroll, mens øvrige veggflater og gulv er innvendig påført/utført med trekonstruksjon og kledde overflatei (lukket konstruksjon).
Tretrapp fra byggetid
I underetasje er det satt opp lettvegg som skiller av stue og soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Baderom fra byggetid. Deler av vvs-utstyr er skiftet senere
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggetid.
Mekanisk avtrekk på vegg, men frakoblet ved befaringen.
Hulltaking er ikke utført siden rommet ligger på bakkeplan (støpt gulv), det er ikke fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Ellers ingen øvrige symptomer som tilsier tegn til fuktproblematikk.
Det ble benyttet fuktindikator på overflater. I tillegg var det ikke tilgang på hensiktsmessig sted med tanke på hulltaking og dermed kontrollert som beskrevet over. TG er satt ut fra type kontroll og forhold registrert.

Våtrom › Underetasje › Bad
Baderom med varierende alder og utførelse. Delvis oppgradert.
Oppgradering består i hovedsak av kosmetisk betydning. Det er lagt fliser oppå "gamle/originale" overflater. Membranløsninger, røropplegg ol. er ikke blitt fornyet.
Ingen videre dokumentasjon er fremlagt eller gitt.
Panel i taket og fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Membranløsninger er fra byggetid.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne.
Vvs-utstyr er ikke funksjonstestet.
Mekanisk avtrekksvifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra 2011. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type kobberrør. Røropplegg fra byggetid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Beskrivelse av eiendommen

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Varmepumpe datostemplet 2018. Kun utført normalt vedlikehold so støvsuging/rens av filter. Eier opplyste at det en gang har blitt etterfylt gass av fagkyndig. Viften var påskrudd ved befaringen og fungerte normalt.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2004. Ingen synlige tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.
El-anlegg er i hovedsak fra byggetid. I følge eier er det lagt opp flere kontakter i stue og garasje ca 2018. Arbeider er utført av firma, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Eier har heller ikke opplyst om kjente feil, mangler eller driftsproblemer.
Det er ikke gjennomført elektrotekniske målinger eller funksjonstesting av anlegget. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Det presiseres at kontrollen ikke tilsvarer en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Forhold settes kun som et hms-punkt og anses på ingen måte som noen teknisk kontroll av anlegget.
Brannvarslere er montert og slukke apparat finnes i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggetid. Det er registrert synlig grunnmursplast over terreng på tilgjengelige steder.
Taknedløp ved tilbakefylt de er ført til drensrør eller utkastere som leder vann bort fra selve husvegg. Ikke påkoblet eget overvannsystem.
Øvrige deler av dreneringen og fuktsikringen ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller unormale fuktverdier i tilgjengelige områder med tanke på alder og type bruk av rommene.
Grunn og fundamenter er utført med murte/støpte konstruksjoner. Det er ved befaring ikke registrert vesentlige synlige forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Konstruksjoner mot grunnen er i hovedsak skjulte og vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder ved befaringen. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Terrengforholdene rundt boligen vurderes i hovedsak å ha tilfredsstillende avrenning. Det er imidlertid enkelte områder inntil grunnmur hvor terrenget er relativt flatt opparbeidet, med begrenset fall bort fra bygningen og dermed noe redusert overflateavrenning.

Det anbefales generelt at terreng inntil bygningen opparbeides med fall bort fra grunnmur, slik at overflatevann ledes vekk fra konstruksjonen og fuktbelastningen mot grunnmur begrenses.
Utvendig vann og avløp er ikke kontrollert eller gitt noe informasjon om. Ikke kontrollert/vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

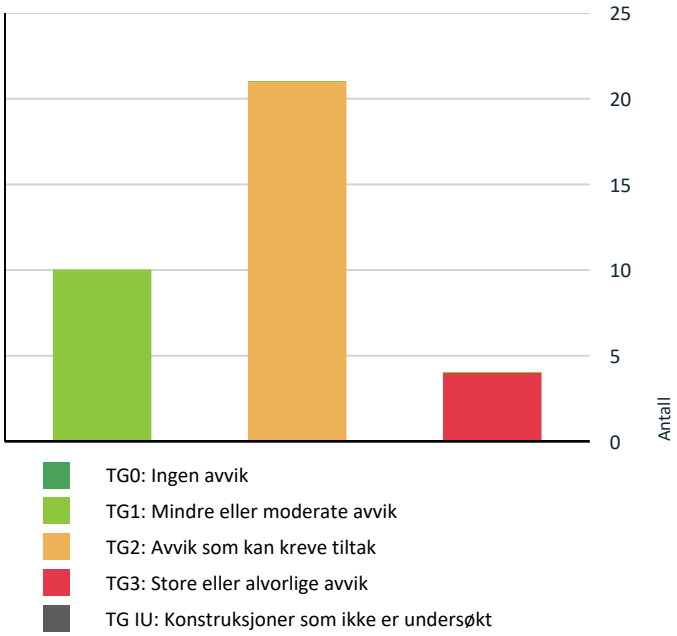
Hobbyrom og disp, redskapsrom merket på tegning i underetasje fremstår i dag som avdelt soverom og stue.

Garasje

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

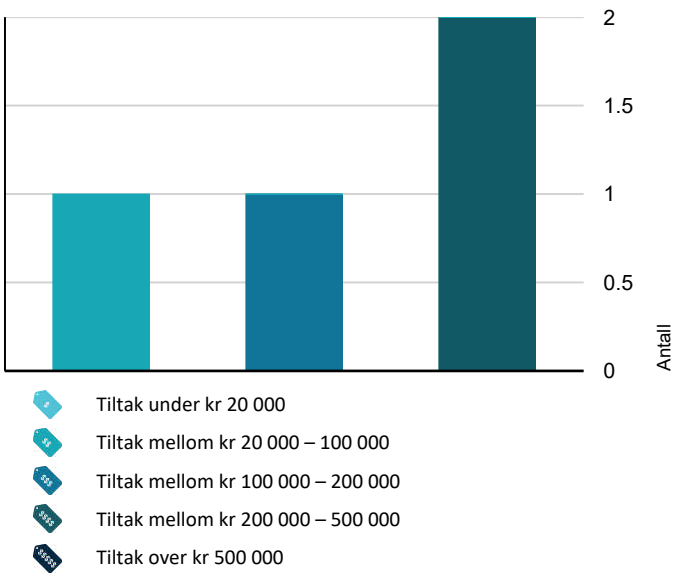
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > Takvindu	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger/verandaer over bakkeplan	Gå til side
Innvendig > Overflater - generelt	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Soverom vurderes å ha avvik med tanke på krav til lys og utsyn for bruk av rommet til varig opphold.
- På bakgrunn av alder og begrenset/manglende dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell dersom dette ikke er utført i nyere tid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater Det er påpekte enkelte forhold i rapporten som vil kreve vedlikehold/utbedring.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. Tekking er fra byggetid. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har en alder som vurderes å ha passert en vesentlig del av forventet brukstid. TG 2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, selv om det ikke er registrert konkrete skader/svikt.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket inntil utskifting utføres. Det må påregnes økt behov for ettersyn og vedlikehold fremover. Med bakgrunn i alder bør det også tas høyde for at utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak kan bli aktuelt i nær tid. Normal levetid ligger ofte mellom 40-60 år på denne type tekking.







Stedvis begroing som bør fjernes og anses som normalt vedlikehold

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Beslag antas å være fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert snøfangere på takflatene. Ut fra takvinkel og type taktekking vurderes det å være risiko for snø- og isras fra taket. Beslagene har en alder hvor det vurderes å være i siste del av forventet brukstid. TG 2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelatert slitasje, svekkede skjøter og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det gjøres oppmerksom på høy alder og generell slitasje på beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport





Generell slitasje og noe avskalling av plastbelegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av bord. I loftetasje er det delvis påbegynt isolering av takkonstruksjon og ellers åpen uisolert løsning.

Vurdering av avvik:

• Dersom loftetasje skal isoleres og lukkes må det etableres annen og bedre type lufting av konstruksjon. Dagens påbegynte løsning anses ikke som tilstrekkelig og må endres.

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjonen bør utføres med en sammenhengende luftespalte på normalt minimum 50 mm mellom isolasjon og rupanel med overliggende takpapp. Det må sikres tilfredsstillende luftinntak ved gesims og utlufting ved møne eller annen egnet løsning. Luftespalten må holdes åpen i hele takflatens lengde for å sikre nødvendig ventilering og uttørking av konstruksjonen.





På isolert del er det etablert lufting via montering av to lektert. Løsning vurderes som svak og gir ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjon



Gjennomføring ved pipe

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i underetasje er oppført med murte/støpte konstruksjoner med utvendige pussede overflater. Øvrige yttervegger er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner (bindingsverk) med utvendig trekledning/kledningsbord. Veggkonstruksjonene antas å ha isolasjon og oppbygning i henhold til byggeskikk og krav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Konstruksjonene er i hovedsak lukkede, og det er ikke foretatt inngrep for kontroll av oppbygning, isolasjon eller øvrige skjulte forhold.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trekledning er fra 1986 og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Kledningen bærer preg av jevnlig vedlikehold og vurderes generelt å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det må likevel påregnes normalt, periodisk overflatevedlikehold for å opprettholde kledningens beskyttende funksjon og levetid. Alder tilsier også at behov for lokale utbedringer og utskifting av enkelte kledningsbord kan oppstå over tid.
Det mangler stedvis puss og tilfredsstillende tetting i overgangen mellom vinduskarmer og tilstøtende murverk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ferdigstillelse av vindussmyg med nødvendig pussarbeid og egnet tetting rundt vinduskarmene.

Tilstandsrapport



Uferdige løsninger rundt vinduer i murvegg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass fra byggetid.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har en alder hvor det vurderes å være oppnådd en vesentlig del av forventet brukstid. Det må forventes normal alders- og værslitasje på treverk, overflatebehandling, beslag, pakninger og isolerglass. TG 2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelaterte svekkelser.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av alder, registrerte avvik og generell slitasje må det påregnes utskifting av vinduer i tiden fremover. Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne. Det anbefales å vurdere en samlet utskifting av eldre vinduer for å oppnå bedre funksjonalitet, tetthet og energieffektivitet.



Vinduer fra byggetid med trekarmer og isolerglass

TG 3 Takvindu

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass

Vurdering av avvik:

• Takvinduene bærer preg av generell alders- og bruksslitasje, og vurderes å nærme seg tidspunktet hvor utskifting må påregnes. Takvinduer er særlig utsatt for værbelastninger og har generelt økt risiko for lekkasjer ved svekkelser i pakninger, beslag og tilslutninger mot taktekking. Eier opplyste at det tidligere har vært registrert tegn til fukt i område under takvindu. Man kan se skjolder på spongulvet.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av takvinduene bør påregnes innen nær fremtid. Frem til utskifting anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterdørene har en alder hvor det vurderes å ha oppnådd en vesentlig del av forventet brukstid. Det må forventes normal alders- og værslitasje på treverk, overflatebehandling, beslag, pakninger og isolerglass. TG 2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder og økt risiko for aldersrelaterte svekkelser.

TG 2 Balkonger/verandaer over bakkeplan

Beskrivelse

Balkonger av treverk og trekonstruksjon. Fundamentert på underliggende stolper med støpt fundament og innfesting i vegg.

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje. Loddavvik på rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Generelt vedlikehold må påregnes. Rekkverk kan til fordel rettes opp og avstives/festes bedre.



Rekkverk har loddavvik

Tilstandsrapport



Rekkverk har loddavvik



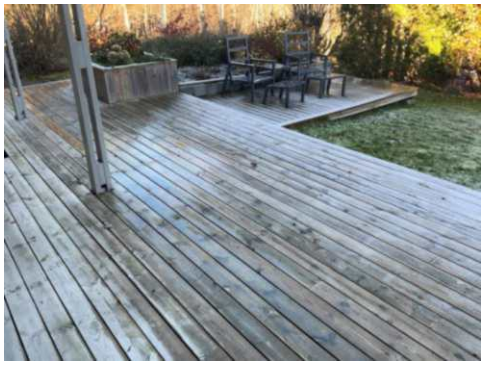
TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utvendig terrasse/veranda er oppført som trekonstruksjon med bjelkelag, terrassebord og tilhørende rekkverk av tre.
Terrasse på inngangsside har noe ujevnt dekke og kan tyde på bevegelse i fundamentering eller ujevnt underlag.



Noe ujevnt dekke på terrasse. Underliggende fundamentering er ikke sjekket.



Terrasse i front av noe nyere dato

INNVENDIG

TG 2 Overflater - generelt

Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder, standard og grad av bruksslitasje. Det må generelt påregnes enkelte merker, sår og mindre kosmetiske forhold som følge av normal bruk og alder. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover dette. Boligen var fullt møblert ved befaring, og kontrollen av overflater har derfor vært begrenset til tilgjengelige og synlige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert varierende grad av slitasje og elde på innvendige overflater. Enkelte områder har behov for vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting. Forholdene er i hovedsak av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av estetisk og vedlikeholdsmessig karakter og har begrenset betydning for konstruksjonenes funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold og generell fornyelse av overflater for å oppnå en standard som samsvarer med dagens forventninger.

Omfang og tidspunkt for oppgradering vil i stor grad være avhengig av individuelle krav til standard og estetikk. Forhold er av disse årsaker ikke videre beskrevet eller kontrollert.



Løsnet flis og fugemasse. Fliser må byttes for å utbedre forholdet

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Registrert avvik med grunnlag for TG 2 ble registrert i stue/kjøkken 1 etg og gang i underetasje. Avvik på ca 15 mm lokalt og ca 25 mm totalt i rommet ble registrert.

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

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Anses som «normale» avvik med tanke på alder og byggeskikk. Skjevheter kan noen ganger føre til knirk. Dersom det skal legges nytt gulv må det vurderes og sjekkes nærmere om behov for oppretting. Med tanke på alder er det lite sannsynlig at det er pågående endringer i grunnforhold og/eller konstruksjon, men forhold tyder på at det har vært noe bevegelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Forhold holdes under oppsyn for bekreftelse om endring eller stabil.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter hvorvidt det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i bygningen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonforholdene i boligen er dermed ukjente.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn montert i underetasje. Pipe og vedovn fra byggetid. Eier har opplyst om delvis løs feieluke i egenerklæringen.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:
• TG settes grunnet alder på ildsteder og pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll og vurdering av pipe og ildsteder utført av fagkyndig personell eller lokalt feiervesen. På bakgrunn av alder og generell slitasje kan det aktuelt med utbedringer, oppgraderinger eller andre tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon og brannsikkerhet.



Vedovn fra byggetid



Feieluke er opplyst av eier å være noe løs

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av arealer hvor yttervegger helt eller delvis ligger mot terreng. Innvendige overflater har varierende utførelse. I deler av arealene er grunnmur/murkonstruksjon synlig og tilgjengelig for visuell kontroll, mens øvrige veggflater og gulv er innvendig påført/utført med trekonstruksjon og kledde overflater (lukket konstruksjon).

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svake/moderate fuktutslag i enkelte tilgjengelige murflater/konstruksjoner mot terreng. Fuktutslag må ses i sammenheng med konstruksjonens alder og utførelse, og er ikke uvanlig i eldre kjeller konstruksjoner mot terreng.

Deler av ytterveggene er innvendig påført med trekonstruksjon og kledde overflater. Det er utført hulltaking/inngrep som stikkontroll på valgt sted i påført konstruksjon (se bilde). Ved kontrollen ble det ikke registrert unormale fuktforhold, synlige skader eller andre avvik i det undersøkte området. Hulltakingen representerer kun en lokal stikkprøve, og tilstanden i øvrige lukkede deler av konstruksjonen kan derfor ikke fastslås.

Påførede konstruksjoner med organiske materialer mot eldre grunnmur vil generelt være utsatt dersom det forekommer fuktvandring gjennom murverket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. Bruken av rommene har betydning for hvilke krav som bør stilles til fuktsikkerhet og inneklima. Ved bruk som bod-/lagerareal kan noe fuktpåvirkning i eldre kjellerkonstruksjoner være påregnelig, mens bruk som oppholdsrom stiller større krav til tørre og fuktsikre konstruksjoner.





Ingen unormale utslag registrert ved fuktmåling i treverk

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggetid

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• 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.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I underetasje er det satt opp lettvegg som skiller av stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Soverom vurderes å ha avvik med tanke på krav til lys og utsyn for bruk av rommet til varig opphold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lysforhold og utsyn i soverommet for å oppfylle krav til varig opphold. Manglende lys og utsyn kan medføre redusert bokvalitet og at rommet ikke tilfredsstiller forskriftskrav til soverom.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid. Deler av vvs-utstyr er skiftet senere

Vurdering av avvik:

• Baderommet har oppnådd høy alder og fremstår samlet sett som modent for renovering. Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og detaljer, samt ufullstendige, manglende og/eller ikke dokumenterbare membran- og tettesjiktløsninger i våtsoner. Usikker fremtidig funksjon og risiko for lekkasjer.

På bakgrunn av våtrommets alder, generelle tilstand og mangler/usikkerhet knyttet til membran og tettesjikt vurderes normal brukstid som oppnådd. Samlet tilstand vurderes til TG 3.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Knekt flis ved sluk



Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator.



Manglende oppkant og lekkasjesikring mot tilstøtende rom

1 ETASJE > BAD

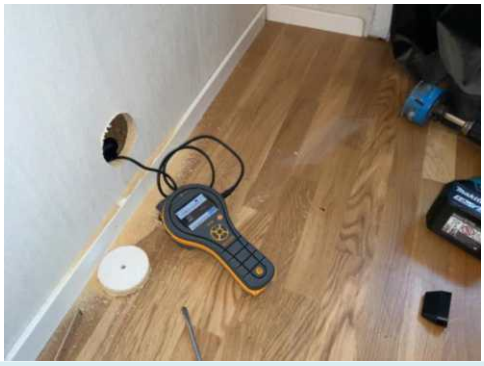
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid.

Vurdering av avvik:

• Normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på egen risiko. Løsninger og materiale har avvik fra dagens krav med tanke på tetthet og fuktbestandighet. Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rommet har begrenset risiko med tanke på fuktproblematikk ut fra type bruk og plassering på bakkeplan. TG 3 gis uansett på våtrom med alder på ca 40 år og avvik på løsninger ut fra dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg, men frakoblet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mekanisk avtrekk anbefales å tilkoble strøm

Konsekvens/tiltak

• Det tas forbehold om at viften fungerer og kobles til strøm



Vifte er frakoblet

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført siden rommet ligger på bakkeplan (støpt gulv), det er ikke fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Ellers ingen øvrige symptomer som tilsier tegn til fuktproblematikk. Det ble benyttet fuktindikator på overflater. I tillegg var det ikke tilgang på hensiktsmessig sted med tanke på hulltaking og dermed kontrollert som beskrevet over. TG er satt ut fra type kontroll og forhold registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med varierende alder og utførelse. Delvis oppgradert. Oppgradering består i hovedsak av kosmetisk betydning. Det er lagt fliser oppå "gamle/originale" overflater. Membranløsninger, røropplegg ol. er ikke blitt fornyet.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen videre dokumentasjon er fremlagt eller gitt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som belyser utførelse, materialvalg eller eventuelle endringer knyttet til den aktuelle bygningsdelen. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om bygningsdelens oppbygning og utførelse, men er ikke i seg selv et uttrykk for at det foreligger feil eller mangler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel i taket og fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Fliser er lagt oppå gamle overflater og har stedvis enkel/ufagmessig utførelse i overganger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Det vil være naturlig å vurdere tiltak og se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.





Fliser tilpasset etter beste evne, men ikke å anse som fagmessig/fullverdig løsning

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Fliser er lagt oppå gamle overflater og har stedvis enkel/ufagmessig utførelse i overganger.

Konsekvens/tiltak

• Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen. Det vil være naturlig å vurdere tiltak og se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Enkel utførelse

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranløsninger er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har ikke fullverdige løsninger sammenlignet med dagens krav og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne. Vvs-utstyr er ikke funksjonstestet.



Drens spalte til innebygd sisterne etablert

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2011. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type kobberrør. Røropplegg fra byggetid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaring. På bakgrunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert gjenværende brukstid. Fremtidig funksjon og restlevetid er usikker, og det må påregnes behov for vedlikehold og utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder er gjenværende brukstid usikker, og risikoen for lekkasjer vil øke over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting må påregnes som et fremtidig tiltak. Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på vaskerom



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes grunnet alder og derav usikker fremtidig funksjon. Ingen synlig tegn til svikt, men det er forbundet risiko med eldre røropplegg som kan forårsake svikt og følgeskader. Det er ikke påvist egen stakeluke på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

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

Beskrivelse

Varmepumpe datostemplet 2018. Kun utført normalt vedlikehold so støvsuging/rens av filter. Eier opplyste at det en gang har blitt etterfylt gass av fagkyndig. Viften var påskrudd ved befaringen og fungerte normalt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2004. Ingen synlige tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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



Datostemplet 2004

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

El-anlegg er i hovedsak fra byggetid. I følge eier er det lagt opp flere kontakter i stue og garasje ca 2018. Arbeider er utført av firma, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Eier har heller ikke opplyst om kjente feil, mangler eller driftsproblemer. Det er ikke gjennomført elektrotekniske målinger eller funksjonstesting av anlegget. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Det presiseres at kontrollen ikke tilsvarer en el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Forhold settes kun som et hms-punkt og anses på ingen måte som noen teknisk kontroll av anlegget.

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av alder og begrenset/manglende dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell dersom dette ikke er utført i nyere tid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert og slukke apparat finnes i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggetid. Det er registrert synlig grunnmursplast over terreng på tilgjengelige steder. Taknedløp ved tilbakefylt de er ført til drensrør eller utkastere som leder vann bort fra selve husvegg. Ikke påkoblet eget overvannsystem.
Øvrige deler av dreneringen og fuktsikringen ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt eller unormale fuktverdier i tilgjengelige områder med tanke på alder og type bruk av rommene.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt risiko for redusert funksjon og fuktbelastning mot grunnmur over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting/oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes som et fremtidig tiltak. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ut fra dagens bruk av underetasjen.



Synlig grunnmursplast under veranda



Taknedløp til drensrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunn og fundamenter er utført med murte/støpte konstruksjoner. Det er ved befaring ikke registrert vesentlige synlige forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Konstruksjoner mot grunnen er i hovedsak skjulte og vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder ved befaringen. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen vurderes i hovedsak å ha tilfredsstillende avrenning. Det er imidlertid enkelte områder inntil grunnmur hvor terrenget er relativt flatt opparbeidet, med begrenset fall bort fra bygningen og dermed noe redusert overflateavrenning.

Det anbefales generelt at terreng inntil bygningen opparbeides med fall bort fra grunnmur, slik at overflatevann ledes vekk fra konstruksjonen og fuktbelastningen mot grunnmur begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte områder inntil boligen hvor terrenget er relativt flatt og har begrenset/manglende fall bort fra grunnmur. Dette gir lokalt redusert avrenning av overflatevann. Forholdet vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Utvendig vann og avløp er ikke kontrollert eller gitt noe informasjon om. Ikke kontrollert/vurdert.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Soverom vurderes å ha avvik med tanke på krav til lys og utsyn for bruk av rommet til varig opphold.

• På bakgrunn av alder og begrenset/manglende dokumentasjon anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell dersom dette ikke er utført i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• 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 bør etableres tilfredsstillende lysforhold og utsyn i soverommet for å oppfylle krav til varig opphold. Manglende lys og utsyn kan medføre redusert bokvalitet og at rommet ikke tilfredsstiller forskriftskrav til soverom.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard
Det er påpekte enkelte forhold i rapporten som vil kreve vedlikehold/utbedring.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

Beskrivelse
Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendigslova ligger til grunn.

Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger delvis av mur og treverk. Tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord og murvegger. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon.
Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen. Det er påpekt avvik/forhold som vil kreve vedlikehold og utskiftinger.

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

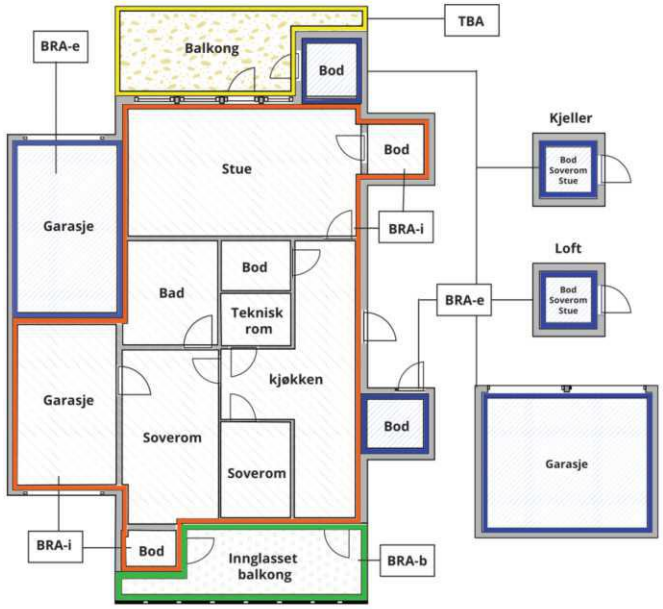
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	35			35	
1 Etasje	88			88	53
Underetasje	72			72	43
SUM	**195**				**96**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Uinnredet loft		
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, vindfang		
Underetasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, bod 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hobbyrom og disp, redskapsrom merket på tegning i underetasje fremstår i dag som avdelt soverom og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Trine Bakken Myhren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	457		0	917.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svalåsvegen 1

Hjemmelshaver
Myhren Trine Bakken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

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.»*

Andre bilder



Råte i treverk/belistning rundt vinduer. Utbedringer må påregnes





Delvis synlig grunnmursplast på tilbakefylt del



Stedvis noe sprekker/riss i murvegg som tyder på noe bevegelse



Ufullstendig og ufagmessig tekking i gradrenne på garasje. Utbedringer må påregnes. Utettheter kan påregnes







Takrenner har slitasje og ujevnt fall (nedsig)



Manglende takstein på hjørne. Vegetasjon i område gir økt slitasje



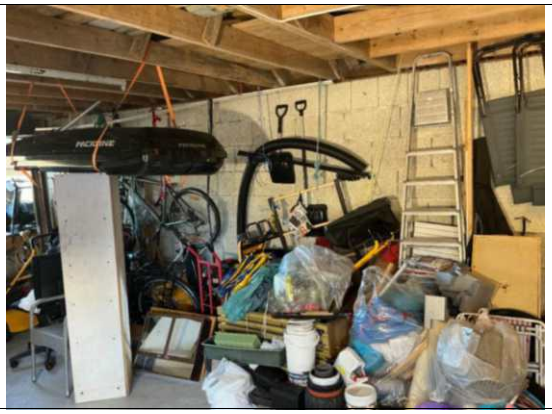
Nedsig



Det er ikke etablert/montert beslag i overgang mellom taktekking og takrenner. Utsatt område med tanke på fukt og løsning gir økt slitasje



Nyere port med el-åpner. Funksjon ok ved befaringen



Mye lagrede ting i garasjen ved befaring. Begrenset tilgang og synlighet av enkelte områder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Svalåsvegen 1	4645	NODELAND
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Sædberg & Lian	131260583	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

41 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

2434682

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Innsatt nytt vegghengt toalett og dusjvegger samt påkobling varmtvannsbatteri

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser på belegg /betonggulv samt på vegg leca og våtroms tapet

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

John Ove Hjemlestad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [x] Nei
- [ ] Ja

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Takrenne garasje, noe lekkasje i garasje tak overgang ved mye regnVelux vindu på loft, har vært noe fukt, fått nye velux vinduer på garanti, står umontert på loft to stk nye

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Feieluke løs

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vindu hovedsoverom har fuktskade nederst

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Terrasse på langvegg og kortvegg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Liten terrasse/veranda langside ved hovedinngang og mark terrasse langside mot gangsti og mellom garasje / hus

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Konsmohus fra byggeperioden 1985

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

En lettvegg satt opp i tv stue til ekstra soveplass

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Byggmester fra Konsmohus

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Startet isolering av tak og vegg, og halvparten plast skilt, startet trekkerør for eletriker

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Konsmohus og egenarbeid med isolasjon

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Montasje av varmepumpe

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Knut Willy Svendsen, Husvarme AS

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Ingen oljetank

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Terrasse på grunn, beskrevet tidligere

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ved mye regn kan det lekke inn vann fra tak i renne

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Satt inn ny garasjeport i februar 2026

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Markisemannen, port montert av Aamodt bygg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Godkjent søknad for oppsett av garasje på senere tidspunkt enn byggeår av huset

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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

11.11.2026

Signert av

Trine Bakken Myhren

ambita

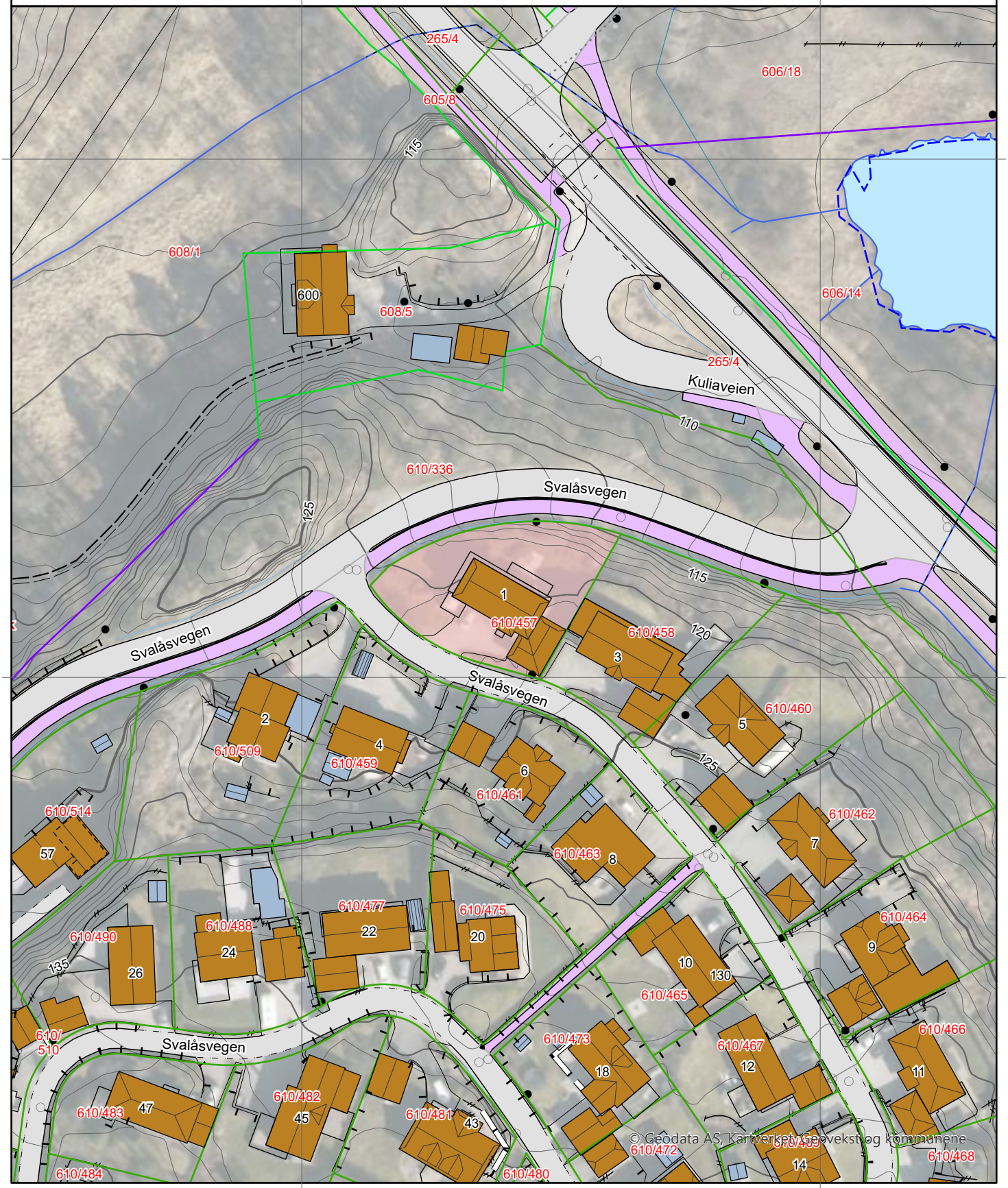
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/610/457/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

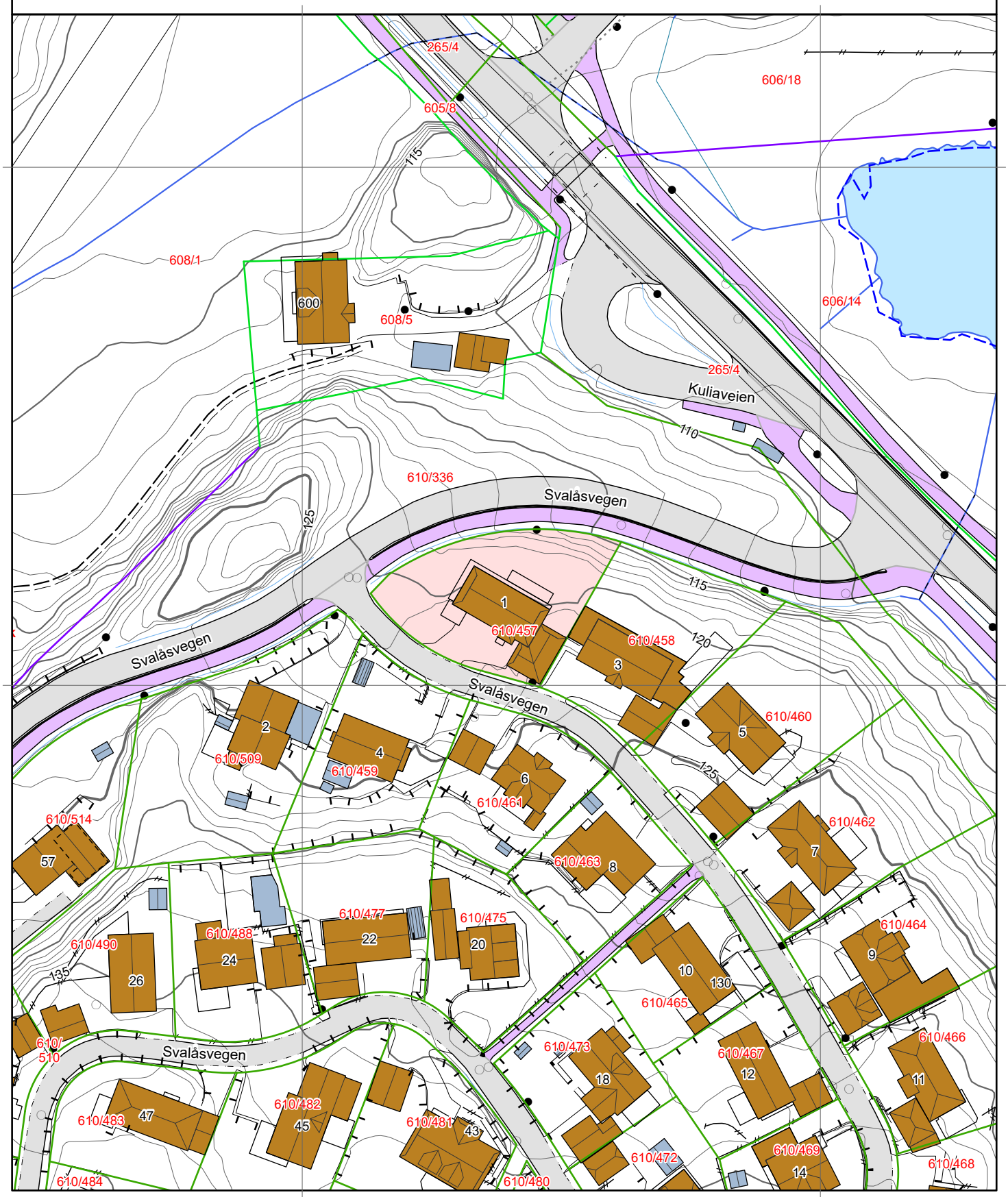
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/610/457/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 610, Bruksnr 457	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Svalåsvegen 1, gatenr 51830 4645 Nodeland	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2407 14	Nodelandsheia Nodeland
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5010901 4055	Greipstad Nodeland-Brennåsen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Svalåsvegen 1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.11.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	917,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/610/457	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.11.1983	Avgiver	4204/610/336	-918,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/610/457	918,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svalåsvegen 1	Bolig	211,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	211,0	Igangset.till.:	15.12.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	211,0	Midl. brukstil.:	04.09.1985
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9011560			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			83,0		83,0				
H01	1		88,0		88,0				
L01			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.08.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.08.1988
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9013644			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



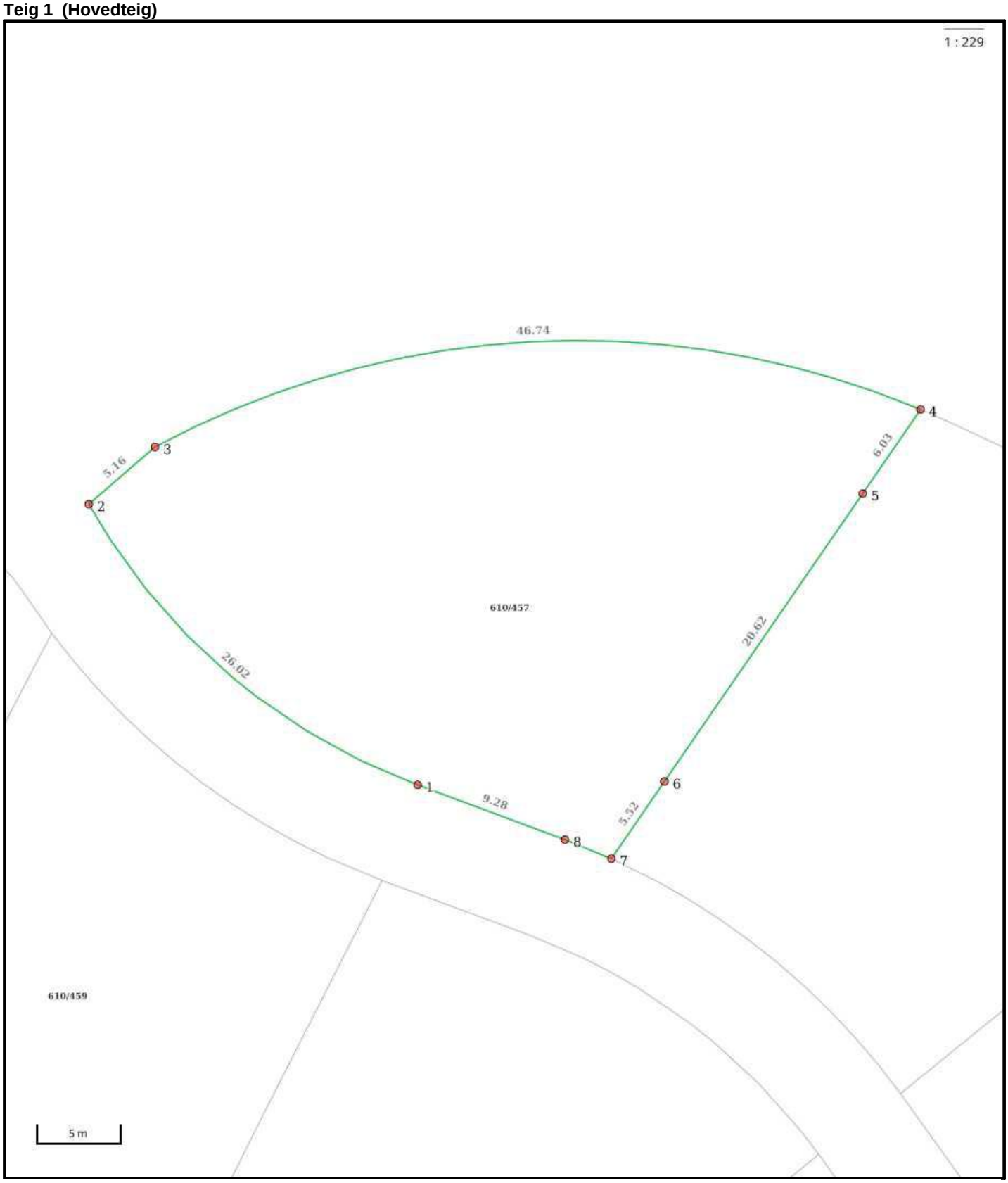
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 917,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 202,98	432 533,98	26,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	36,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 448 217,74	432 513,20	5,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 448 221,45	432 516,78	46,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	52,48	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 448 227,68	432 561,56	6,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 448 222,43	432 558,60	20,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 448 204,47	432 548,47	5,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 448 199,66	432 545,76	2,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-42,93	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 448 200,53	432 542,93	9,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Svalåsvegen 1

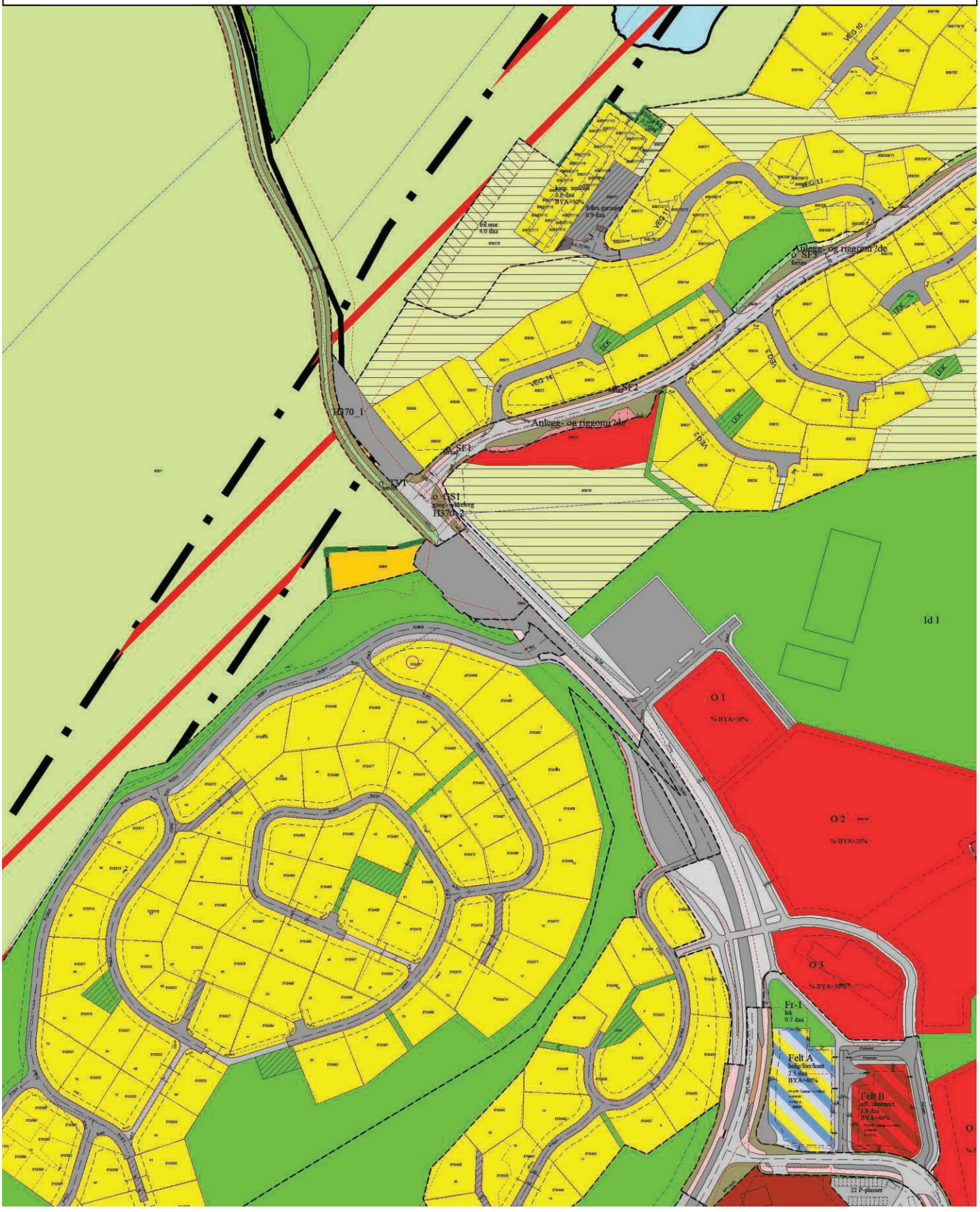
Dato: 02.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



R1d

SONGDALEN KOMMUNE – REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SVALÅSEN 7 \R1d

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- Boliger, U-grad for den enkelte tomt inntil 0,20.
- Offentlige bygninger.

Trafikkområder med arealer for:
- Veger
- Gang / sykkelveger

Friområder med arealer for:

- park og leik.

Fellesområder for:
- Atkomst
- Lek

Boliger

§1
Hus tillates oppført i inntil 1 1/2 etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate oppholdsrom lagt i sokkel

§2
Husene skal ha skråtak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel og taktekkingsmateriale.

§3
For eneboliger skal det på hver tomt være oppstillingsplass for 2 biler, hvorav an kan overdekkes. Tilleggsleilighet krever en oppstillingsplass i tillegg.

§4
Garasje kan plasseres inntil 2m fra vegkant parallelt med veg, inntil 5m fra vegkant vinkelrett på veg. Garasjer skal vises på situasjonsplan som følger med byggemelding for bolig. Størrelsen på garasjen må ikke overstige 35m2.

II FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

§5
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§6
I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende vegers planum.

II BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER.

§7
Skjæringer og fyllinger for anlegg av vegen tillates lagt i tilstøtende områder til vegen

III BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER

§8
Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

§9
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

IV. FELLESBESTEMMELSER

§10
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Songdalen Kommune.

§11
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§12
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Songdalen kommune .

Nodeland 13/9-83

Rld-1

MØTEBOK

Blad 5

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
SONGDALEN	Bygningsråd	Nodeland	9. august 1988

Sak nr. 86/88 Saksbehandler: L. Høydal

TOMTEDELINGSPLAN FOR SVALÅSVEGEN 72

29.10.87 ble det avholdt et møte mellom Songdalen kommune v/teknisk sjef Leif Høydal, avd.leder Håkon Olsen og Konsmobygg v/Svein E. Møller. Dessuten var byggmester Ø. Frustøl tilstede.

Det som ble diskutert var muligheten for å skaffe et rimeligere botilbud til ungdom. Følgende konklusjon fremkom:

Deltakerne var enig i å foreslå å prøve et prosjekt i Nodelandsheia. Hvis formannskapet finner prosjektet interesant, bes det om et møte om saken.

Det foreslås at tomt 72 i Svalåsvegen benyttes til prosjektet. Også Svarttjønnheia 25 og den ene av tomtene i Svarttjønnheia som tidligere var tenkt til HVPU kunne tenkes brukt.

A/S Konsmo Fabrikker vil snarest i samråd med teknisk sjef utarbeide et forslag til utnyttelse av tomt 72.

I mellomtiden ble andre byggmestre i kommunen bedt om å komme med forslag til utnyttelse av tomt 72.

Formannskapet aksepterte 08.06.88 A/S Konsmo byggs forslag om å utnytte tomten til 8 boenheter, med forbehold om bygningsrådets godkjennelse.

Teknisk etat har utarbeidet en tomtedelingsplan med 8 parseller.
For 6 av leilighetene blir det felles avkjørsel. For de 2 siste blir det en egen avkjørsel. Planen inneholder en lekeplass som sammen med fellesveg for 6 leiligheter blir et fellesareal.

Det er nødvendig at det opprettes avtale mellom A/S Konsmobygg og tomteeierne om vedlikehold av fellesarealet.

Teknisk sjef foreslår at bygningsrådet fatter følgende

v e d t a k :

A. Tomtedelingsplan for 8 leiligheter på tomt 72 i Svalåsen godkjennes som vist på plan. datert 05.07.88.

B. En forutsetning for vedtaket er at det ikke er vesentlige innvendinger fra naboene.

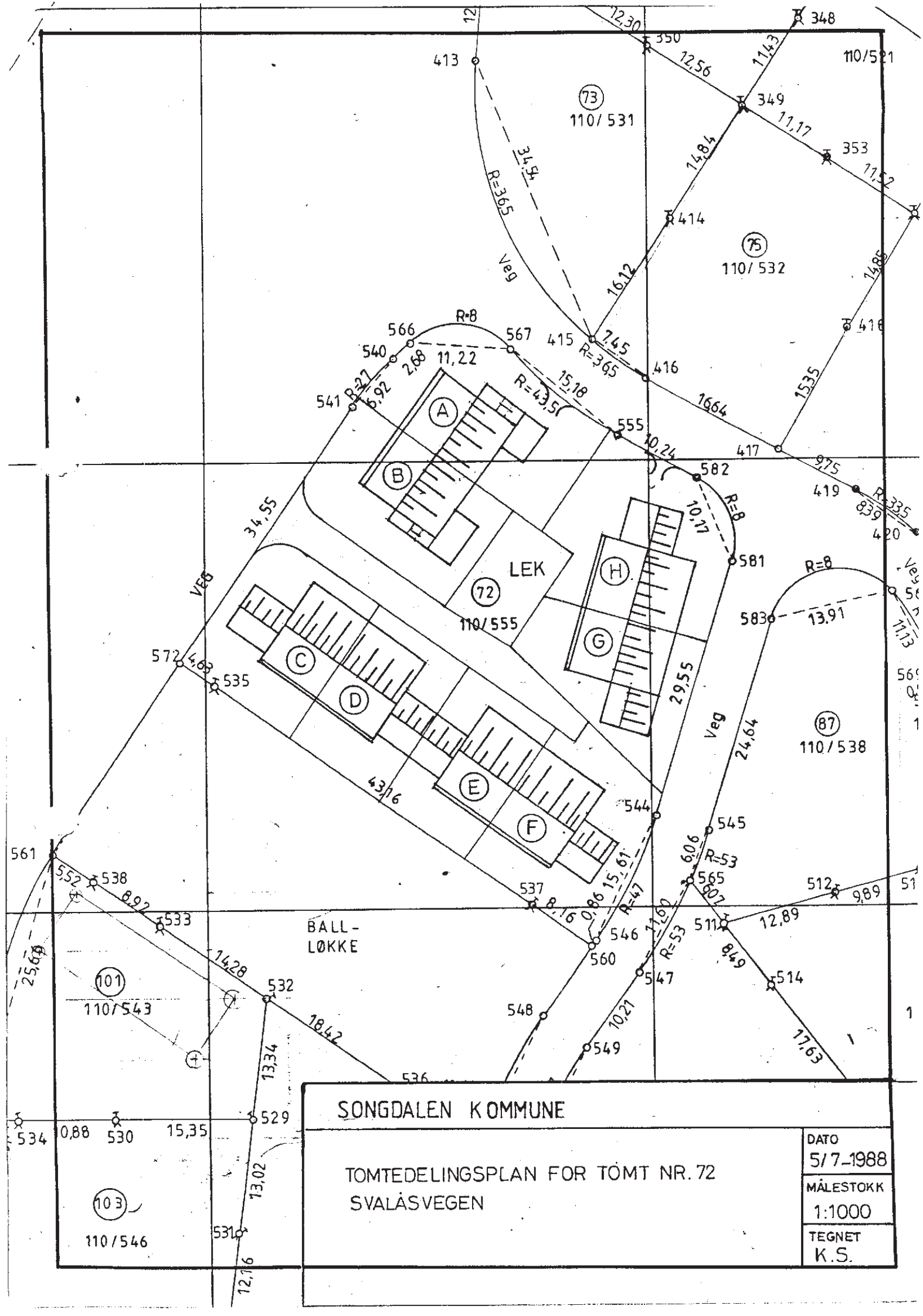
Enstemmig vedtatt.

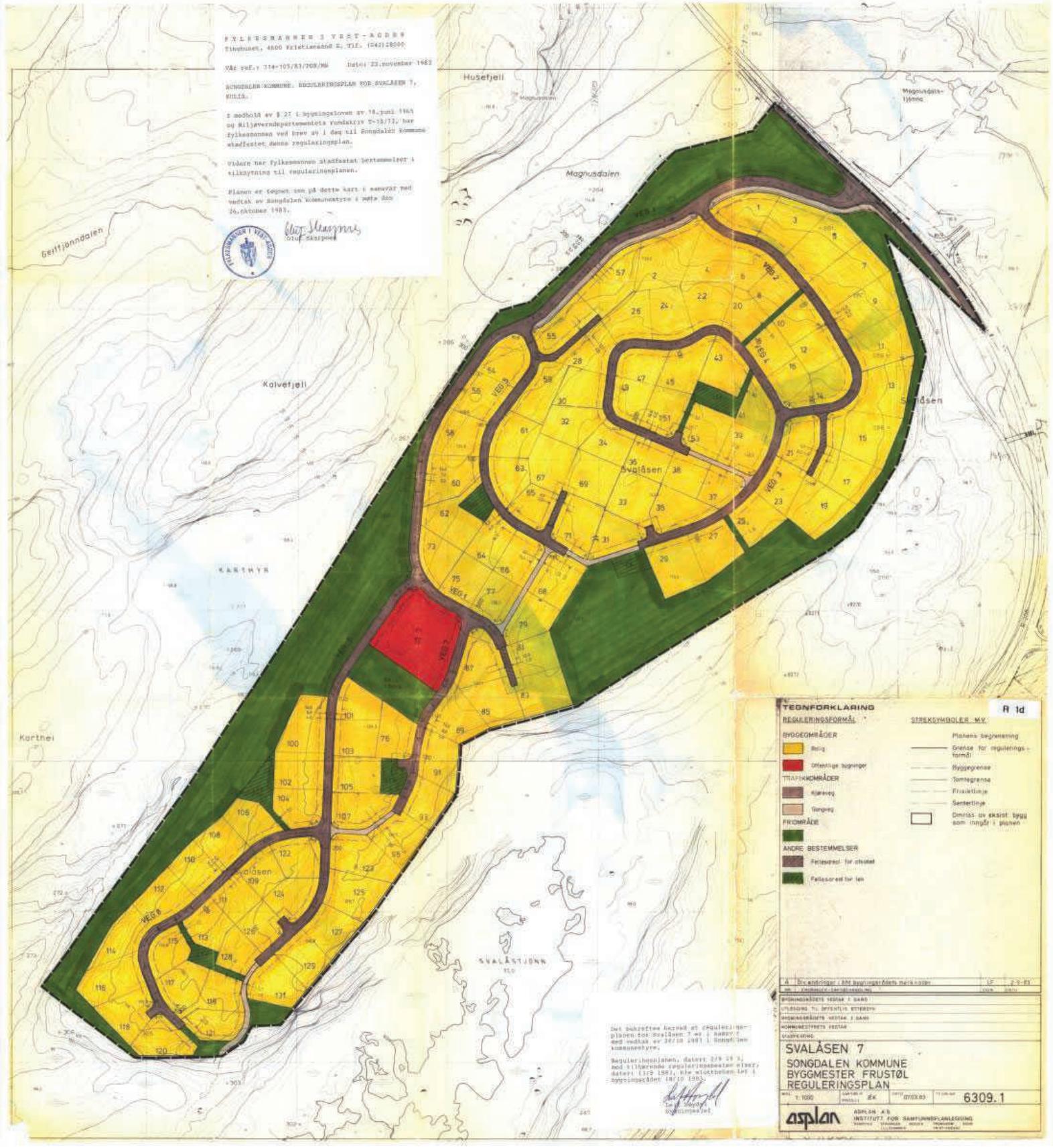
Sign.

Utskrift sendt til

Boligstyret
Konsmobygg
Øyvind Frustøl

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84


348
350
12,30
12,56
11,43
110/521
413
73
110/531
349
11,17
353
11,52
34,54
R=36,5
Veg
14,84
414
75
110/532
16,12
14,85
416
566
R=8
567
415
R=36,5
7,45
540
2,68
11,22
541
R=27
6,92
15,18
R=43,5
555
10,24
1664
1535
417
582
9,75
419
R=33,5
8,39
420
A
B
LEK
72
110/555
H
G
C
D
E
F
34,55
VEG
572
4,68
535
10,17
R=8
581
583
13,91
29,55
Veg
24,64
87
110/538
43,16
544
545
6,06
R=53
565
561
5,52
538
8,92
533
537
8,16
0,86
15,61
R=47
546
560
512
9,89
12,89
511
8,49
514
547
548
549
10,21
17,63
BALL-
LØKKE
25,69
101
110/543
14,28
532
18,42
536
13,34
529
534
10,88
530
15,35
13,02
531
103
110/546
12,16
SONGDALEN KOMMUNE
TOMTEDELINGSPLAN FOR TOMT NR. 72
SVALÅSVEGEN
DATO
5/7-1988
MÅLESTOKK
1:1000
TEGNET
K.S.


FYLKESMANNEN I VEST-AGDER
Tinghuset, 4600 Kristiansand S, Tlf. (042)28000
Vår ref.: 114-105/83/TOR/MG Dato: 22.november 1983
SONGDALEN KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR SVALÅSEN 7, MULTI.
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18.juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/72, har fylkesmannen ved brev av i dag til Songdalen Kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Vidare har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.
Planen er tegnet som på dette kart i samsvar med vedtak av Songdalen kommunestyre i møte den 26.oktober 1983.
Husefjell
Magnusdalen
Kalvefjell
Svaløsen
KARTHYR
Karthei
SVALÅSTJØNN
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
Bolig
Offentlige bygninger
TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gangveg
FRIOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
Fellesareal for utvalet
Fellesareal for lan
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje
Område av eksist. bygg som inngår i planen
A 1d
Svaløsen 7
SONGDALEN KOMMUNE
BYGGMESTER FRUSTØL
REGULERINGSPLAN
1:1000
6309.1
asplan
ASPLAN A/S
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Svalåsvegen 1

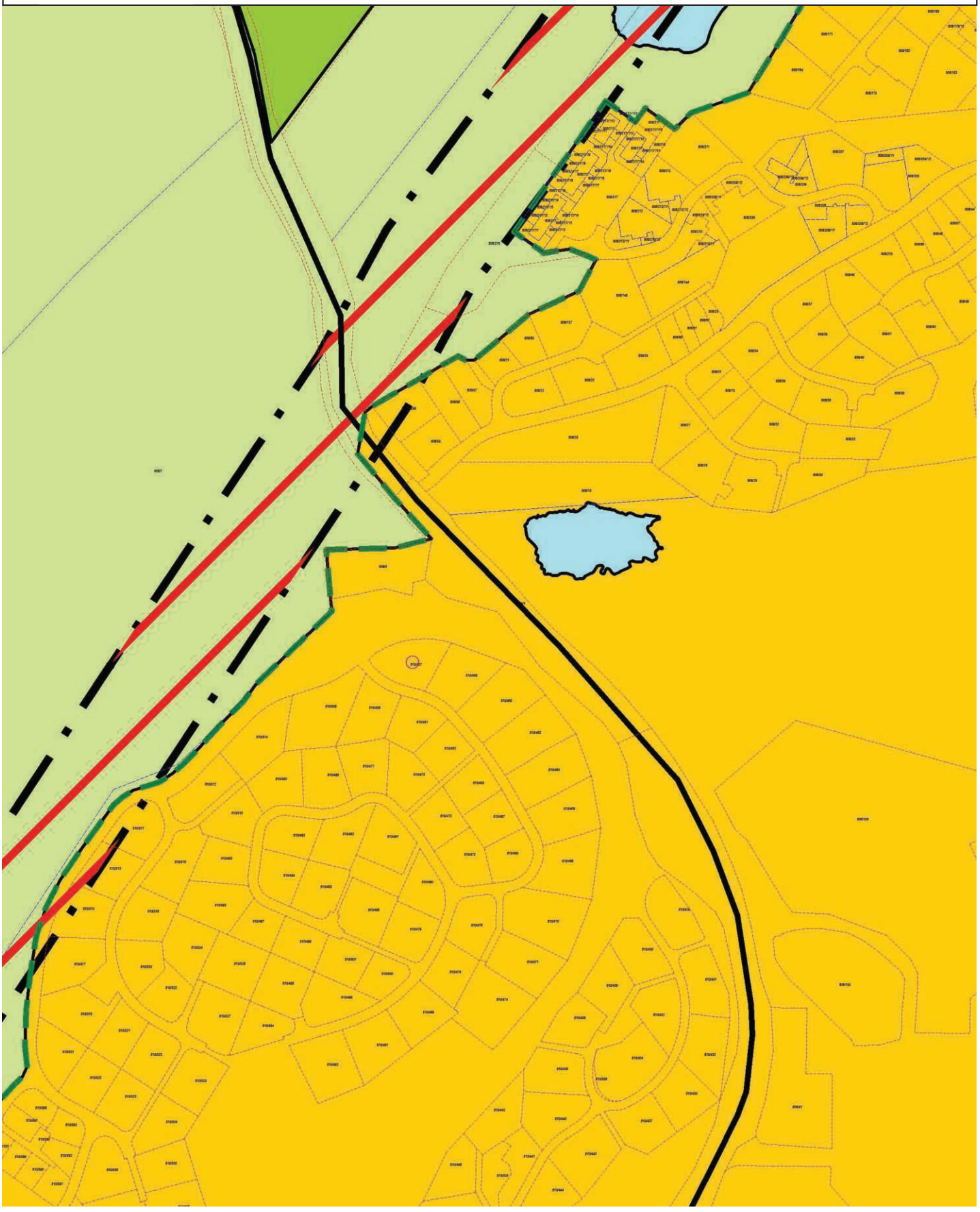
Dato: 02.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense > 400 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt > 400
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Temakart

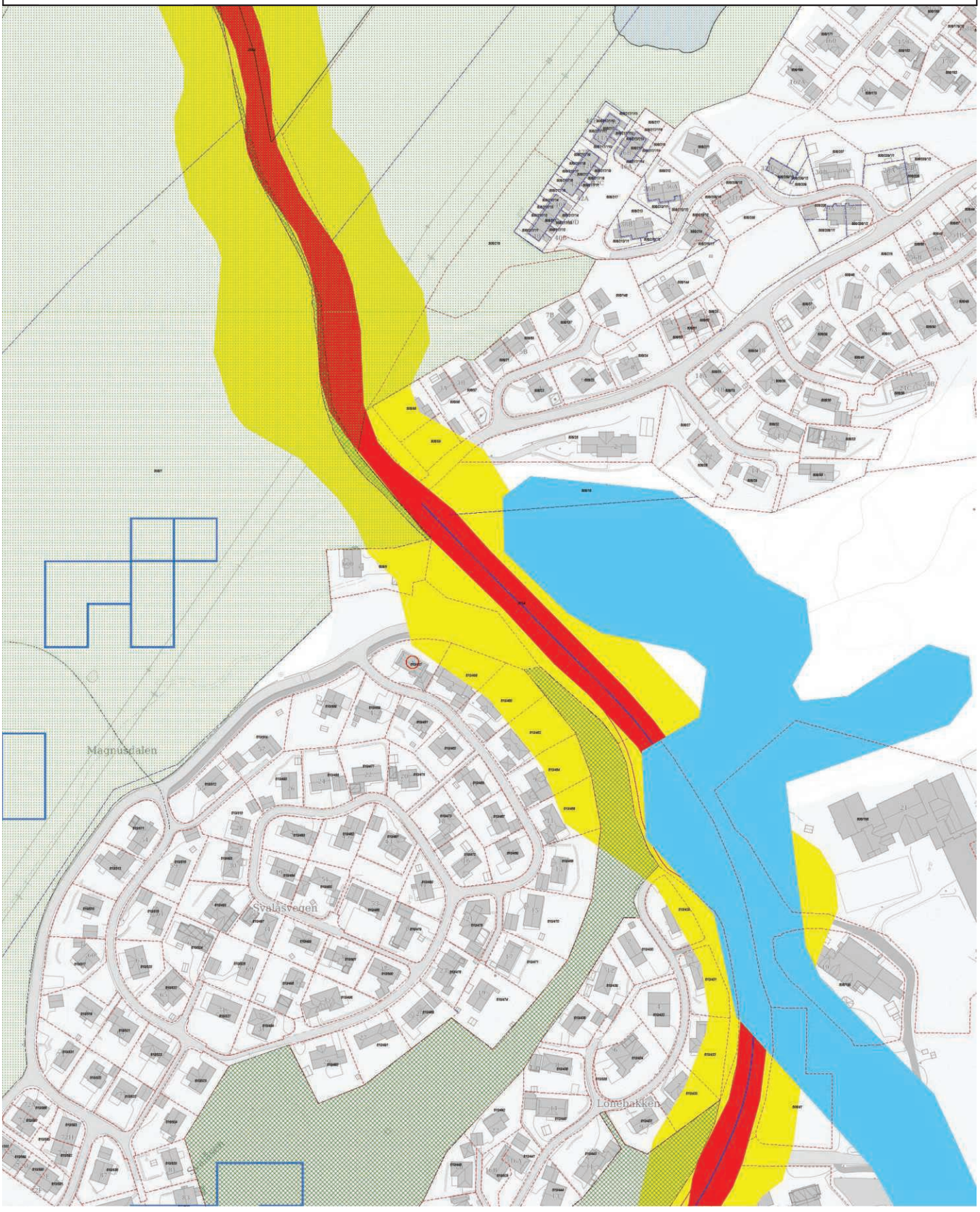
Dato: 02.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

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:
Svalåsvegen 1, 4645 Nodeland
Gnr. 610, Bnr. 457, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260583

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Sindre Lian

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 970 97 779

E-post: sindre.lian@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.
