PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LILLEFJELL TERRASSE 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Lillefjell terrasse 51 , 4619 MOSBY

KRISTIANSAND kommune

gnr. 27, bnr. 408

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1906 **Referansenummer:** NN4805

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Undertak ser ut til å være av brettex (stikkontroll knekott). 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.
Takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.
Pipe og luftelyre er beslått med lakkerte stålplater.
Takrenner, nedløp fra byggeår og senere år.
Pipebeslag fra år 2020.
Støpte/murte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Hovedsakelig kledning fra byggetid, men enkelte bord og felter med nyere kledning.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Den største delen av taket har lukket konstruksjon. Det er kun mulighet for stikkontroll via deler av knekott. I knekott kan man se synlig isolasjon mellom taksperrer. Ellers lukket konstruksjon/løsning.
Loftetasje:
Åpnevinduer fra byggetid. Stuevinduer med fast karm er fra 2019.

1 etasje:
To stuevinduer med fast karm fra 2014. Øvrige vinduer er fra byggetid.

Underetasje:
Liten hybeldel. To vinduer fra byggetid og to vinduer fra 2012.
Vinduer i praktikant del er fra byggetid.

Loftetasje:
Balkongdør fra byggetid.

1 etasje: Inngangsdør fra 2016. Begge verandadører er fra byggetid.

Underetasje:
Liten hybeldel har inngangsdør som ser ut til å være av nyere dato.
Ytterdører i praktikant del. Soveromsdør er fra byggetid. Stuedør med plastkarmer er datostemplet 2021.
Diverse terrasse, veranda og balkong av trekonstruksjon.
Utvendig peis

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet, men er i følge forrige salgsoppgave fra 2016.

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.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. 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.
TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom er opplyst å være fra 2018 ut fra forrige salgsoppgave.
Ingen videre dokumentasjon gitt eller fremvist.
Panel i taket og våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Belegg på gulvet. Lokalt fall i slukområde. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.
Synlig belegg og våtromsplater som fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dører.
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. Hulltaking utført bak vasken siden det i område bak kabinett var plassert garderobeskap.

Bad/vaskerom
Baderom av eldre dato/byggetid. Plater i taket. Malte vegger og belegg på gulvet.
Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko. Det ble ikke borret mot praktikandel siden denne veggen kan ha oppbygging som skal ivareta lyd/brannegenskaper.

Bad
Baderom er opplyst å være fra 2010. Ingen videre dokumentasjon gitt.
Malte himlingsplater. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone.
Hovedsakelig skjulte/ukjente membranløsninger.

Det ble målt fukt under noen fliser på gulv ved dusjløsning på befaringsdagen. Dersom membran under flisene er forskriftmessig utført, ligger kun fukten mellom fliser og membran og skyldes normal bruk
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, badekar og dusjhjørne. Utstyr er ikke videre funksjonstestet.
Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning av elder dato med malte og laminerte fronter/benkeplate. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Ingen tegn til fukt

Beskrivelse av eiendommen

registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje (enkel innredning). Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Offentlig vann og avløp.
Synlige røropplegg er avløp i plast og vannrør av plast og kobber.
Noe varierende alder basert på utseende.
V- bereder i praktikantdel er innebygd og ikke kontrollert. Luker avstengt ved befaringen
V-bereder hybel på 116 l plassert i bod fra år 2008.

Avløpsrør av plast. Ingen synlig tegn til svikt registrert. Kloakkpumpe plassert i en luke i kjøkken, praktikantdel.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Beredere plassert i bod hybeldel er fra 2008. Bereder i praktikantdel er innebygd og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. TG er satt med forbehold om at innebygd bereder er under 20 år gammel

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 fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.

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.

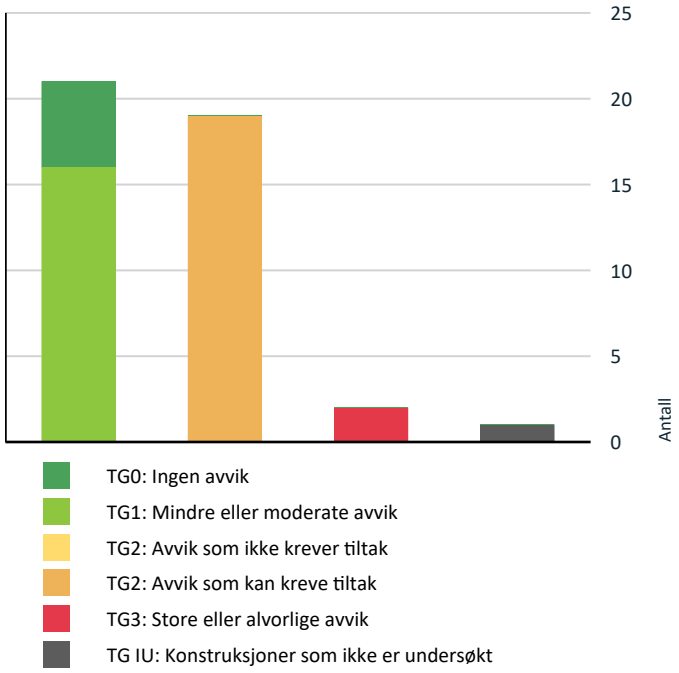
Mindre avvik på plantegninger i 1 etg og u.etg. Det foreligger ikke plantegning på loftetasje.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

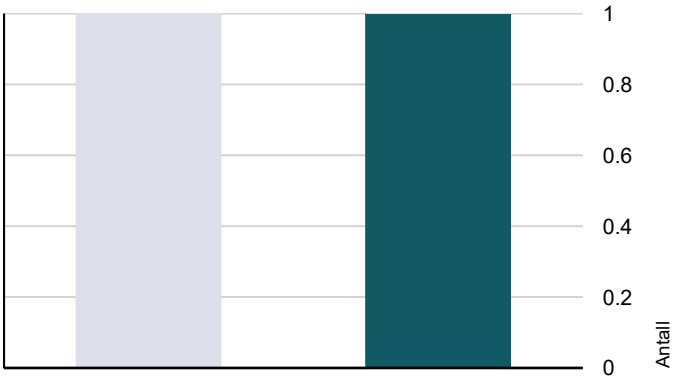
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1992	Påbygg	Takoppbygg på lofttetasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Undertak ser ut til å være av brettex (stikkontroll knekott). 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:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.





TG 1 Taktekking - takoppløft

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Varmetap i tak på kvisten til huset oppdaget vinter 2021-2022. Eier skiftet hele undertaket da det var hull i undertaket.
Utført sommer 2022. Det er opplyst at arbeider er dokumentert, men utført som egeninnsats.
TG er kun basert på informasjon gitt. Taket er ikke tilgjengelig for videre kontroll fra bakkeplan eller innside.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.
Pipe og luftelyre er beslått med lakkerte stålplater.
Takrenner, nedløp fra byggeår og senere år.
Pipebeslag fra år 2020.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder beslag av eldre dato/byggetid

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig slitasje. Rustavskalling

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Støpte/murte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Hovedsakelig kledning fra byggetid, men enkelte bord og felter med nyere kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)
Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt



Østvegg med sporadisk dårlige bord



vestvegg. Sporadisk slitasje. Dårlige bord



Vestvegg. Skiftet felt med bord under balkong



Bord på gesimskasse til takoppløft er opplyst av eier at blir montert i etterkant av min befaring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Den største delen av taket har lukket konstruksjon. Det er kun mulighet for stikkontroll via deler av knekott. I knekott kan man se synlig isolasjon mellom taksperrer. Ellers lukket konstruksjon/løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Via knekott kan man se plast/dampsperre montert og at det i ettertid er gått over og tapet en del uetteheter. Det er likevel montering med løsning som tilsier at dampseprre ikke er helt tett eller fullverdig montert.
Forhold kan forårsake kondensproblematikk. Ved stikkontroll av undertak over kottdør ble det likevel ikke registret betydelige tegn til svikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må uansett gjøres oppmerksom på at taket i hovedsak har lukkede konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere nærmere uten inngrep/demontering. Dette er ikke utført.
Forhold opplyses, men det er ikke registrert synlige forhold som tilsier betydelig kondensproblematikk. Det gjøres uansett oppmerksom på risiko eller mulighet for skjulet forhold på lukket del av konstruksjon.



Knekott



Stikkontroll av undertak ved kottdør

TG 2 Vinduer

Loftetasje:
Åpnevinduer fra byggetid. Stuevinduer med fast karm er fra 2019.

1 etasje:
To stuevinduer med fast karm fra 2014. Øvrige vinduer er fra byggetid.

Underetasje:
Liten hybeldel. To vinduer fra byggetid og to vinduer fra 2012.
Vinduer i praktikant del er fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på vinduer fra byggetid. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes. Det vil være naturlig å påregnes noe utskiftinger fremover. Ene kjøkkenvindu så ut til å være punktert.

TG 2 Dører

Loftetasje:
Balkongdør fra byggetid.

1 etasje: Inngangsdør fra 2016. Begge verandadører er fra byggetid.

Underetasje:
Liten hybeldel har inngangsdør som ser ut til å være av nyere dato. Ytterdører i praktikant del. Soveromsdør er fra byggetid. Stuedør med plastkarmer er datostemplet 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på vinduer fra byggetid. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes. Det vil være naturlig å påregnes noe utskiftinger fremover.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasse, veranda og balkong av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generelt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Svak utforming på rekkverk med tanke på klatring og fallfare



Slitasje topprekke



TG 3 Andre utvendige forhold

Punktet gjelder utvendig peis inntil husvegg mot sørside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det er fyringsforbud

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fyringsforbud. Må ikke brukes. Det er ikke kontrollert om det er mulig å gjøre tiltak for at den kan brukes eller om peis bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.



Svikt i bodgulv under teppe.



Svært mye møbler og lagrede ting i praktikantdel og hybel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I bodrom hybel var det svikt i gulv under teppe. Mulig tilfarergulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gjelder gulver i underetasje.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet, men er i følge forrige salgsoppgave fra 2016.

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.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påført vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. 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. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom er opplyst å være fra 2018 ut fra forrige salgsoppgave. Ingen videre dokumentasjon gitt eller fremvist.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i taket og våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Lokalt fall i slukområde. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg og våtromsplater som fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

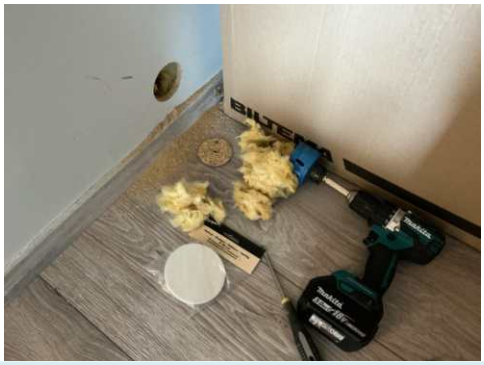
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dører.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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. Hulltaking utført bak vasken siden det i område bak kabinett var plassert garderobeskap.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom er opplyst å være fra 2010. Ingen videre dokumentasjon gitt.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone.

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

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsakelig skjulte/ukjente membranløsninger.

Det ble målt fukt under noen fliser på gulv ved dusjløsning på befaringsdagen. Dersom membran under flisene er forskriftmessig utført, ligger kun fukten mellom fliser og membran og skyldes normal bruk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, badekar og dusjhjørne. Utstyr er ikke videre funksjonstestet.

UNDERETASJE > BAD

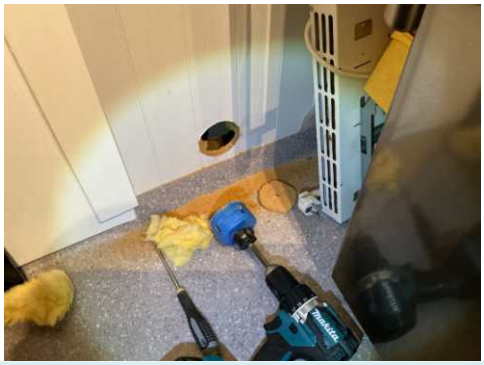
TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Baderom av eldre dato/byggetid. Plater i taket. Malte vegger og belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet gis TG3 grunnet følgende forhold:
- Alder og slitasje
- Løsning med sluk som er avgrenset med oppkant og dermed ikke tilgjengelig for hele badet
- Ved dagens løsning er det ikke tilgang til sluk uten demontering/flytte kabinett

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.
Kostnadsetimat er basert på en enkel standard. Ved høyere standard og skifte av diverse røropplegg og el-anlegg vil kostnad bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Område bak kabinett



Sluk er avgrenset med oppkant og ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hullboring er ikke utført siden det ikke er tilgang på et egnet sted hvor det erfaringsmessig vil anses som område forbundet med fuktproblematikk og risiko. Det ble ikke borret mot praktikandel siden denne veggen kan ha oppbygging som skal ivareta lyd/brannegenskaper.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning av elder dato med malte og laminerte fronter/benkeplate. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.







Slitasje på skapfront



Knast i hjørne på platetopp

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.

Tilstandsrapport







Skade/sår på overflater

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje (enkel innredning). Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Offentlig vann og avløp.
Synlige røropplegg er avløp i plast og vannrør av plast og kobber. Noe varierende alder basert på utseende.
V- bereder i praktikantdel er innebygd og ikke kontrollert. Luker avstengt ved befaringen
V-bereder hybel på 116 l plassert i bod fra år 2008.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt på vvs-anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Ingen synlig tegn til svikt registrert. Kloakkpumpe plassert i en luke i kjøkken, praktikantdel.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Kloakkpumpe under luke. Ikke inspisert ved befaring. Utstyr og innredning plassert oppå.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beredere plassert i bod hybeldel er fra 2008. Bereder i praktikantdel er innebygd og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. TG er satt med forbehold om at innebygd bereder er under 20 år gammel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring i form av sensor med stenge ventil på vanntilførsel. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Datostemplet 2008. Hybeldel



Innebygd bereder i praktikantdel. Ikke nøkkel til å åpne luker ved befaringen

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende alder på el-anlegget. Følgende utført i min tid: Installert elbil lader. Skjøtet en ledningskurs på loft for plass til ventilator. Montert Aeotec smart bryter for varmtvannsbereder. Montert undermåler for kursene til Praktikantdelen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja I min tid som eier. Ukjent historikk før dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I min tid som eier. Ukjent historikk før dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Følgende informasjon hentet fra forrige salgsoppgave: Det eletriske anlegget er kontrollert og godkjent av det lokale el-tilsyn i år 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

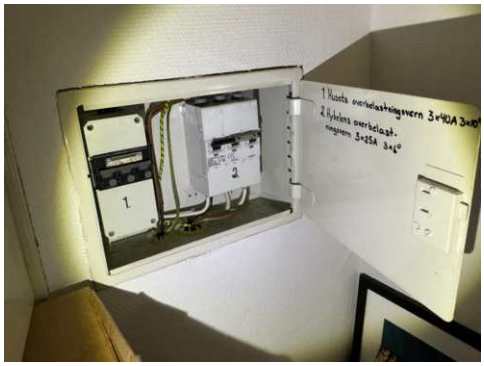
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Varierende alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført før nåværende eier. I I hybeldel og praktikantdel var det svært mye lagrede ting og møbler som i hovedsak begrenset for synlighet av diverse utstyr og overflater.
    Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale.







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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'

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv: Plasstøpt betong m/ toppdekke.
Vegger: Isolert bindingsverk av tre med liggende trekledning utvendig.
Takkonstruksjon : Saltaksform. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler.
Yttertak: Brettex, taksteinslekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør av stål.
Vindu av tre m/ isolerglass og enkle glass fra byggeår.
Ytterdør av tre m/ isolerglass fra byggeår.

Følgende opplysning gitt av eier: Oppdaget utett felt på ca 30 cm i møne på garasje. Skiftet mønekam og la mønebånd. Vår 2022.

Varierende alder og slitasje på garasjebygg. Se bilder med undertekst som er del av beskrivelsen. Vedlikehold og noe utskiftinger kan påregnes.

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.

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

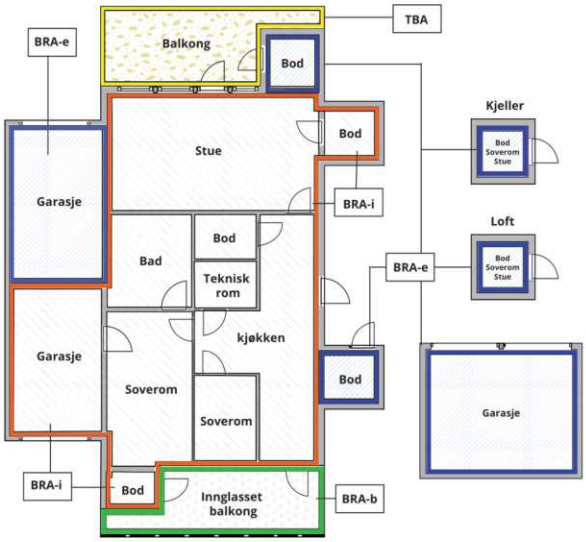
Hva er måleverdig areal?

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 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	73			73	4
1 Etasje	127			127	10
Underetasje	114			114	
SUM	**314**				**14**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Stue/gang, Kjøkken, Bad, Grovkjøkken, Soverom		
Underetasje	Stue/kjøkken/gang, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken 2, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

TBA: Det er kun oppmålt balkong på loftetasje og veranda med utgang fra kjøkken. Stor terrasse med bred trapp er ikke oppmålt. Denne har utforming og avgrensing som gjør oppmåling vanskelig/umulig fysisk på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på plantegninger i 1 etg og u.etg. Det foreligger ikke plantegning på loftetasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen/hybeldel har ikke synlig branncelleinndeling/oppbygging som tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra selger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1 Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	311	3
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	27	408		0	671.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lillefjell terrasse 51

Hjemmelshaver
Nordby Thomas

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	22.04.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NN4805

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasjebygg



Takkflate



Loftsdør er moden for utskifting

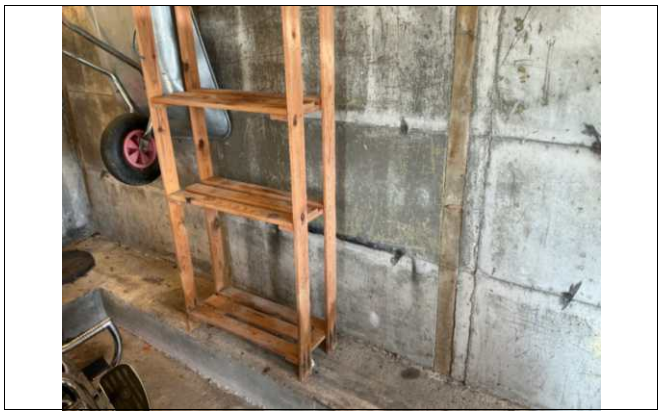


Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen



Trapp med slitasje og enkel stand







Slitte kledningbord



Glipe mellom garasjeport og bakken på ene side

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250194

Selger 1 navn
Thomas Nordby

Gateadresse
Lillefjell terrasse 51

Poststed	Postnr
MOSBY	4619

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3304293

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250194

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Erfart at det kan tette seg til kloakk tanken ved bruk av vanlig toalettpapir. Ikke hatt problem etter bruk med egnet toalettpapir.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmetap i tak på kvisten til huset oppdaget vinter 2021-2022. Skiftet hele undertaket da det var hull i undertaket. Skiftet takrenne, beslag og nedløp på kvisten. Sommer 2022. Oppdaget utett felt på ca 30 cm i møne på garasje. Skiftet mønekam og la mønebånd. Vår 2022.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud i utepeis inntil husvegg.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sukkermaur i underetasje på sommeren. Går vekk med maurmiddel.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert elbil lader. Skjøtet en ledningskurs på loft for plass til ventilator. Montert Aeotec smart bryter for varmtvannsbereder. Montert undermåler for kursene til Praktikantdelen. Montert varmepumper Høsten 2021 av Passiv Energi A/S.

Arbeid utført av: Stokkeland Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla lader. 16A 3-fase 230V.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av undertak på kvisten.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250194

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Varmetap i tak på kvisten til huset oppdaget vinter 2021-2022. Skiftet hele undertaket da det var hull i undertaket. Utført iht dagens byggeskikk. Oppdaget utett felt på ca 30 cm i møne på garasje. Skiftet mønekam og la mønebånd. 2022. Kledde igjen vinduer i TV stue og monterte gipsplater.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To utleiedeler. En godkjent hybel og en praktikantdel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Praktikantdel

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde takstmann på befaring under varmetapet i tak på kvisten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250194

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250194

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Nordby	9043e06e759c5e3b525a21 1c5cf9eda42451e890	08.05.2025 10:02:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250194

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

KRISTIANSAND S.

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jens Siljan
Røyknes
4652 ØVREBØ

Byggherre (navn, adresse)

Anne Kristina Johannesen
Lillefjell Terrasse 51
4710 MOSBY

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lillefjell Terrasse 51				

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
11.7.88	Nybygg	Bolig m/hybelleilighet

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
byggetillatelse	16.8.88	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted: Kr.sand S.

Dato: 17.dec. 1990

Kristiansand, bygningsjefens kontor

P. Dalen
bygningssjef

J. Aasbø

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Jens Siljan	
☒ andre	Brannvesenet	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Jens Siljan
Røyknes
4652 ØVREBØ

934/88 16.8.88
JAa/rh

LILLEFJELL TERRASSE 51 - ENEBOLIG M/HYBEL

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 11.7.1988 på følgende vilkår:
Ingeniørvesenets bemerkninger i påtegning av 21.7.88 må etterkommes.
Påtegningen følger vedlagt.

Byggherren foretar avmerking av bygningens høyde og plassering i marken. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll når avmerking er foretatt, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:3.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Det må innsendes revidert tegning som viser plass for bod minst 5 m^2 for oppbevaring av syklker, barnevogner og div. utstyr. Konfr. B.F.kap.41:52.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres forsvarlig i topp og bunn.
Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Skillekonstruksjoner mellom leilighetene må utføres forskriftsmessig lyd-isolerende og med brannskille B-30 i hele sin utstrekning.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt.

Bygningen må varmeisoleres etter byggeforskriftenes kap.53.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

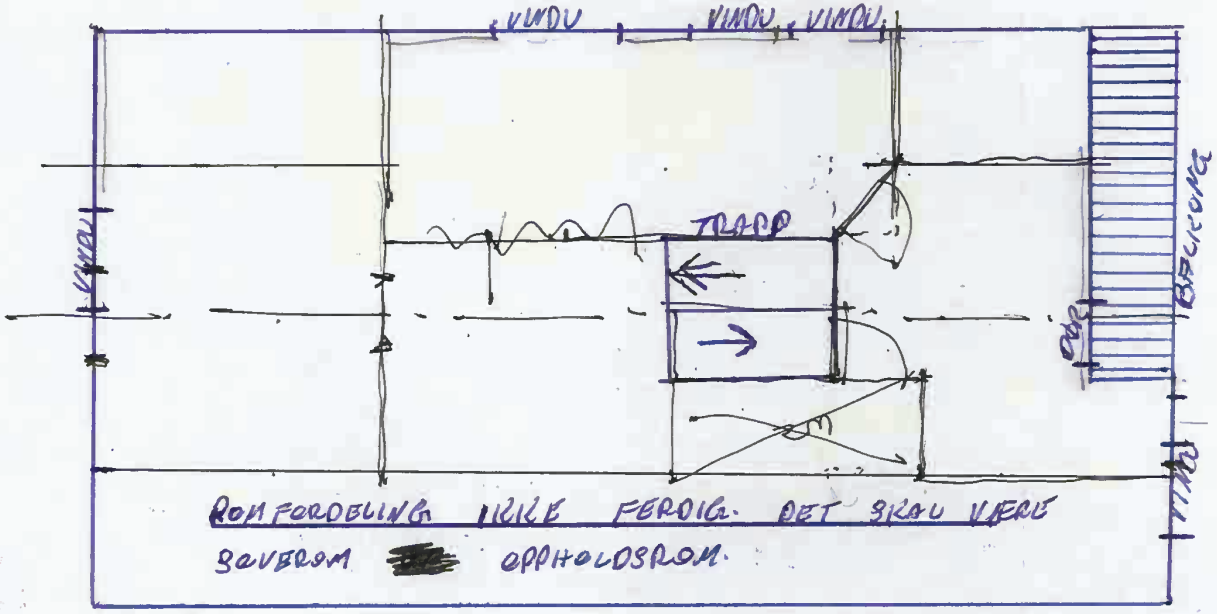
Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring. Jfr. byggeforskr.kap.43:23
I boliger skal alle brannceller ha røykvarsler, jfr.byggeforskriftene kap. 31:4.
Det må anlegges biloppstillingsplass for min. 3 biler på eiendommen.

Garasjen må byggeanmeldes særskilt.
Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
Eventuell innredning av loftsetasje må byggemeldes på vanlig måte.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.
Gebyr kr. 2.000.- bes innbetalt på regning nr. 54031.

Vedlegg A. Ersdal J Aasbø
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle
Anne Kristina Johannessen, Setesdalsv. 126, m/regn. J.Aasbø

KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Mot-
tatt 21. 08. 92
J.nr. .....
Ark.nr. .....
Mappe ..... Saksbeh. .....



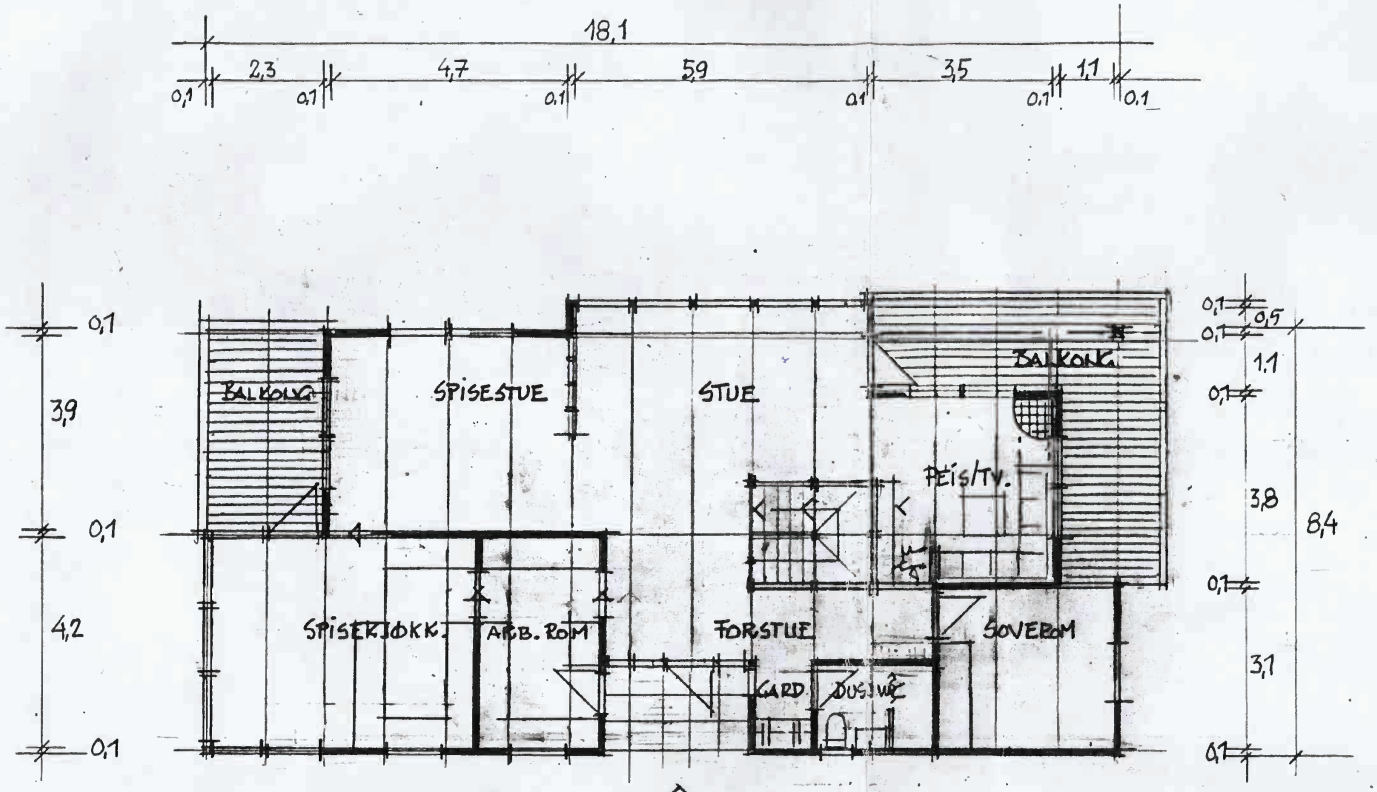
PLAN LOFT

GNR 27 BNR 408

LILLEFJELL TERRASSE 51
4710 MOSBY

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

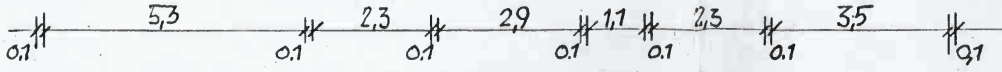


$(17,8 \times 8,10) - (2,2 \times 4) - (3,5 \times 1,10) - (1,2 \times 4,9) - (3,1 \times 1,8) + (5,7 \times 0,6)$

$144,18 - 8,8 - 3,85 - 5,88 - 5,58 + 3,42 = 123\ m^2$

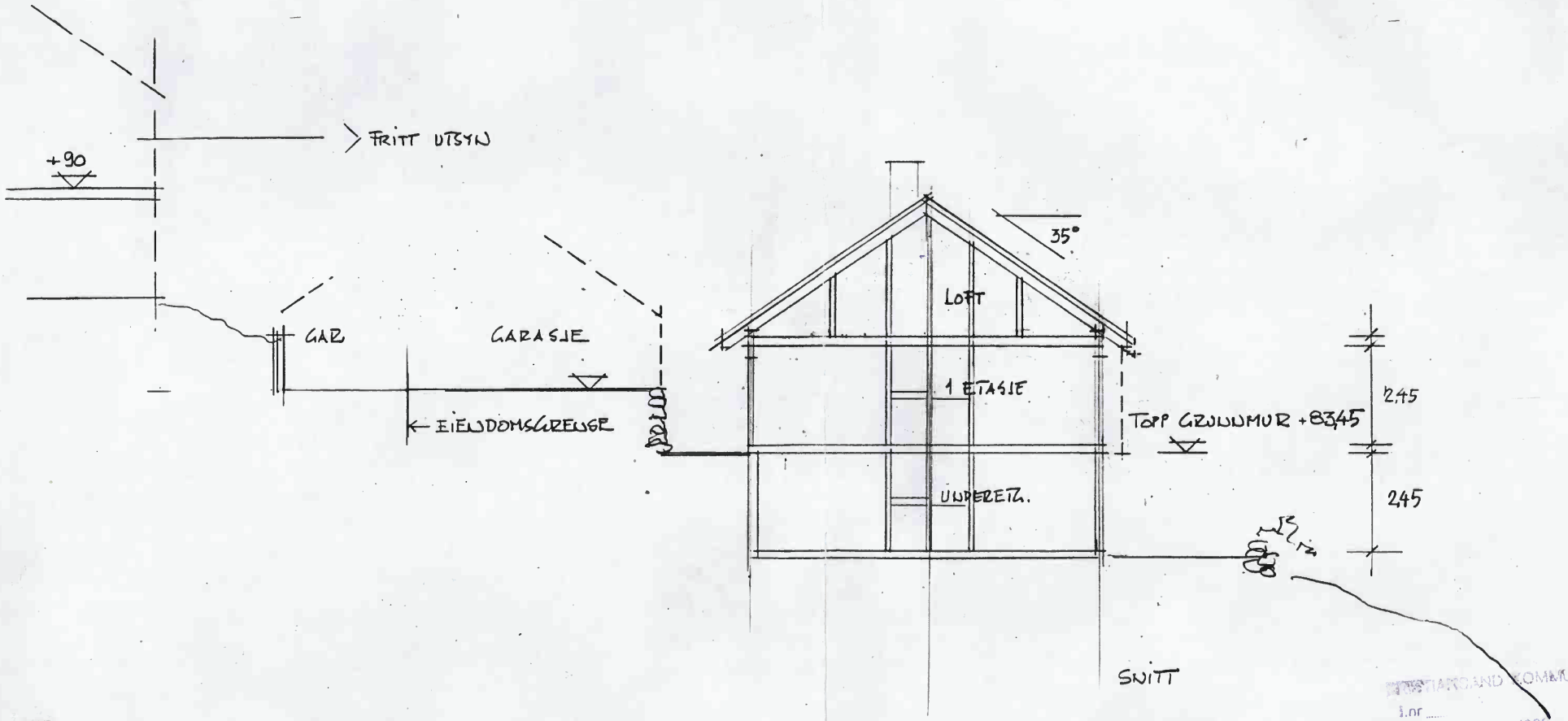
PLAN 1 ETG.

BYGNINGSKONTROLLEN
Mottatt 1 JULI 1985
Ark.nr.



BOLIG + GARASJE - STEINAR LIE
GNR. 27. BNR. 408 - LILLEFJELL T. 51
PLAN 1 ETG. M 1:100

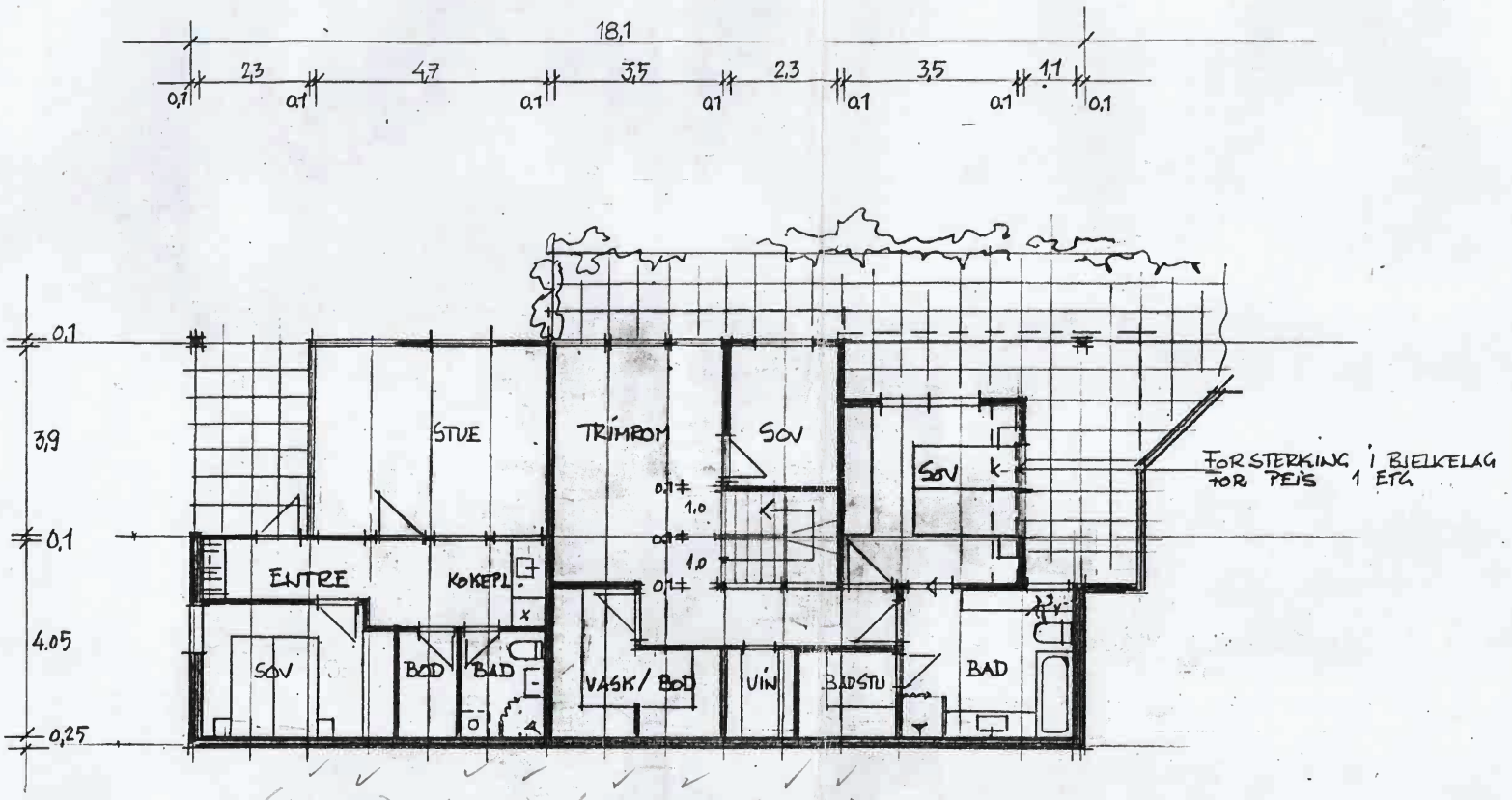
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



STAVANGER KOMMUNE
J.nr
Mottatt 11 JULI 1988
Ark.nr
BYGNINGSKONTROLLEN

BOLIG - GARASJE - STEINAR LIE
GNR 27. BNR. 408 - LILLEFJELL T. 5/
TVERRSNITT M 1:100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



$(17.6 \times 4) - (1.1 \times 1.1) + (14.2 \times 4) - (3.6 \times 1.3)$

$70.4 + 1.21 + 56.8 - 4.94 = 121\,m^2$

Hybelleilighet:

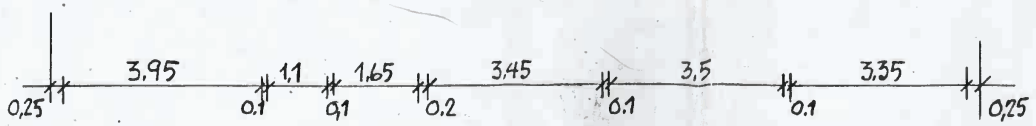
$(4.10 \times 2) + (4.7 \times 3.9) = 28.2 + 18.35 = 47\,m^2$

Hovedleilighet:

$121 - 47 = 74\,m^2$

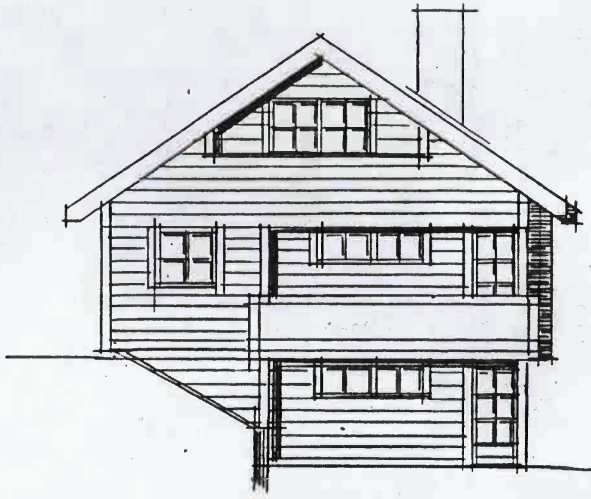
PLAN UNDERETG.

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 11 JULI 1988
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

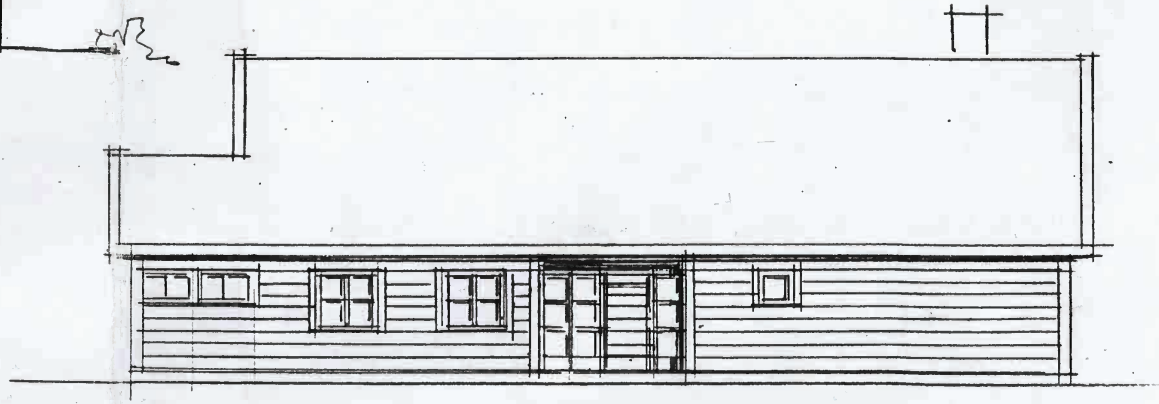


BOLIG + GARASJE - STEINAR LIE
GNR. 27 BNR 408 - LILLEFJELL T. 5/
PLAN UNDERETG. M 1:100

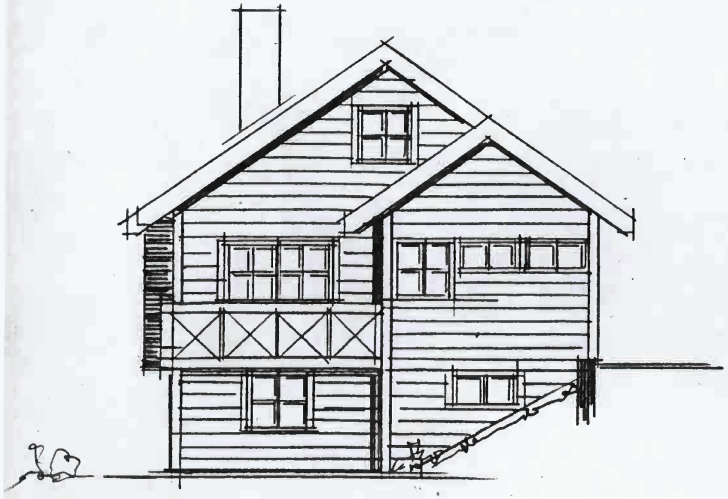
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT VEST



MOT NORD

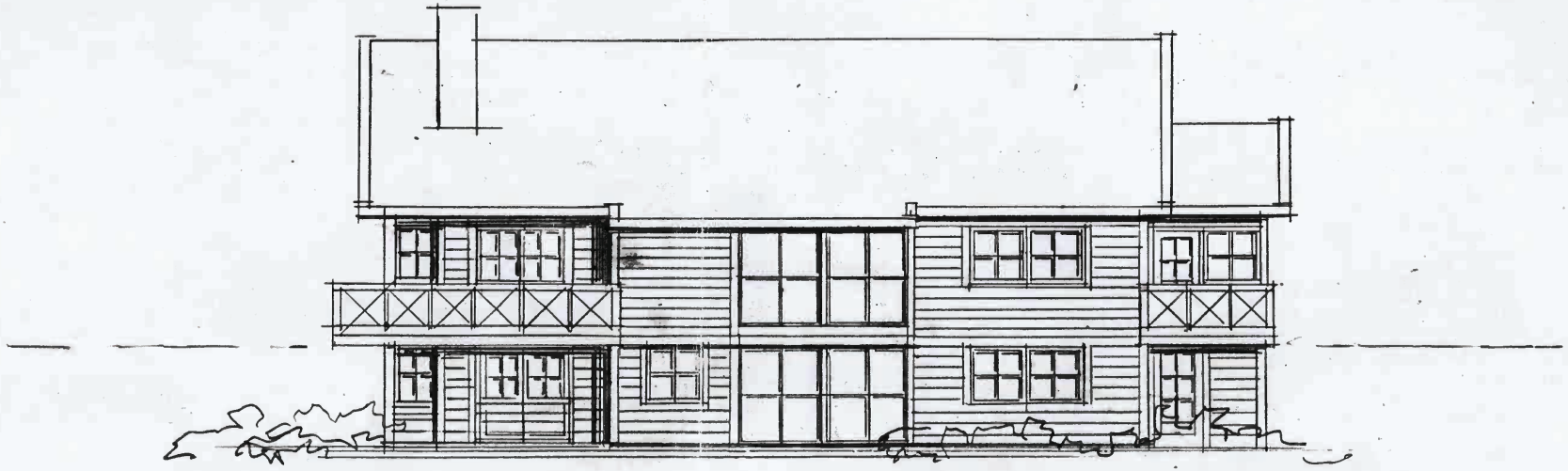


MOT ØST

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr.
Mottatt 11 JULI 1988
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

BOLIG + GARASJE - STEINAR LIE
GNR 27. BNR. 408 - LILLEFJELL 5/
FASADER M 1:100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT SYD

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inn
Mottatt 11 JULI 1988
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

BOLIG + GARASJE - STEINAR LIE
GNR. 27. BNR 408 - LILLEFJELL 5/
FASADE M 1:100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 — 4612 KRISTIANSAND S — SENTRALBORD 042-25550
042-75530

Knut Steinar Lie
Lillefjell Terrasse 51
4710 MOSBY

Deres ref.	Deres brev	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
		90/0311/511/JAa	04.04.1990

LILLEFJELL TERRASSE 51 - GARASJE

Din søknad om byggetillatelse mottatt 19.03.1990.

Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Bygningskontrollen må varsles for kontroll av garasjens plassering.

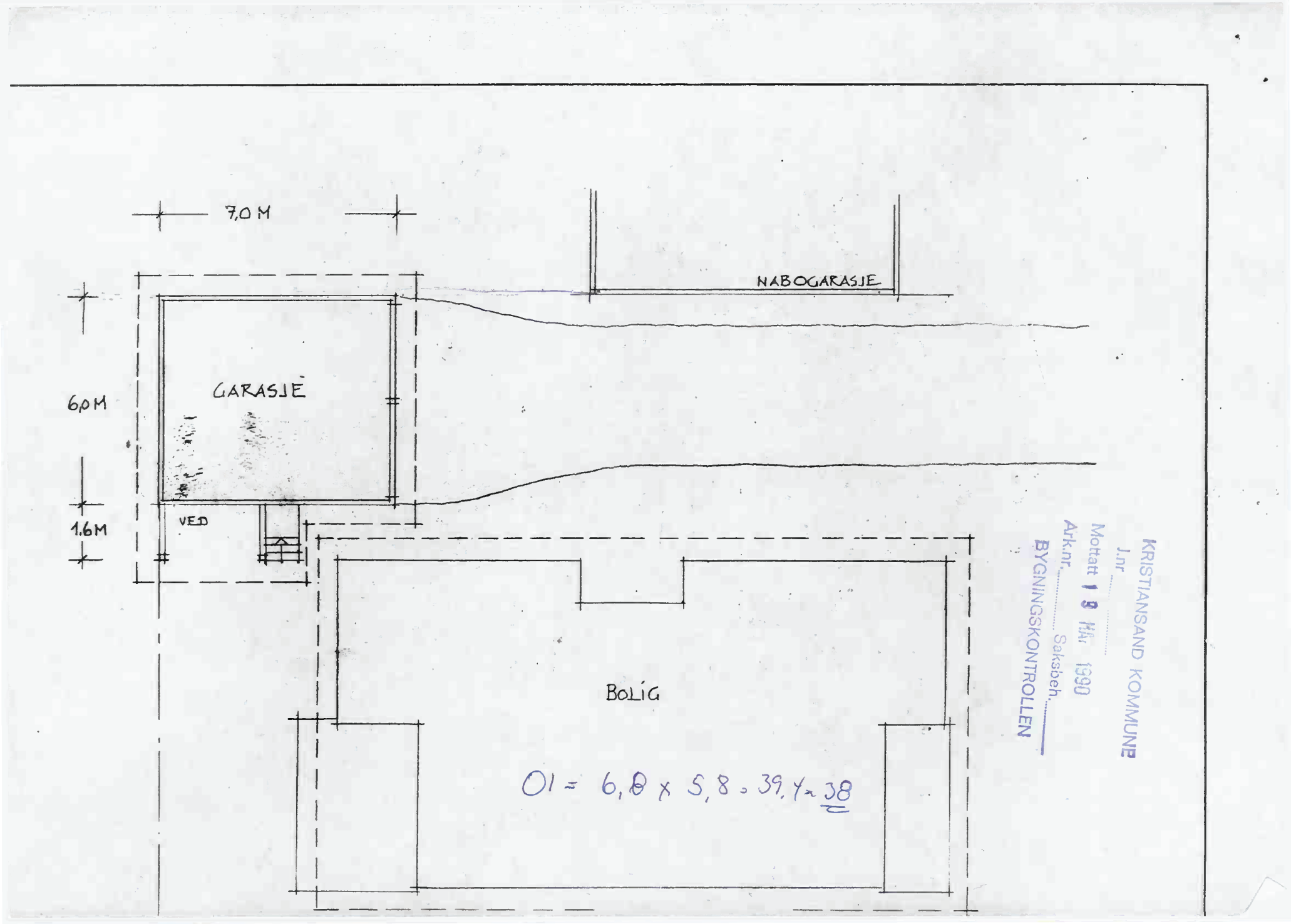
2. Gebyr kr1404,00 bes innbetalt på vedlagte regning nr. 70065

3. Når garasjen er ferdig må bygningskontrollen varsles.

Ett sett tegninger returneres.

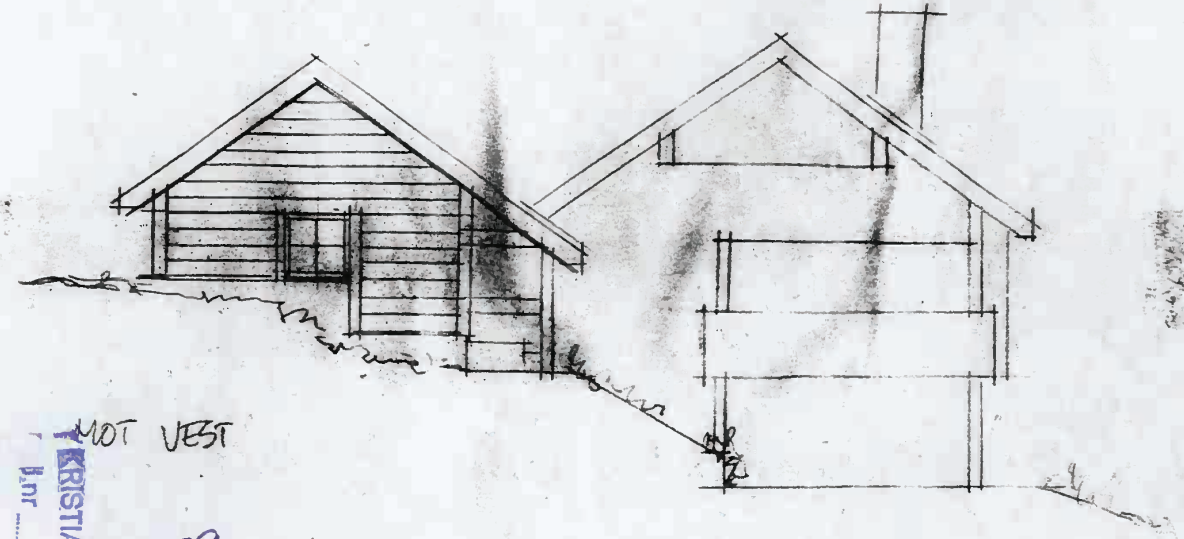
Med hilsen
Kristiansand Bygningskontroll

Jostein Aasbø
avd. ingeniør
etter fullmakt

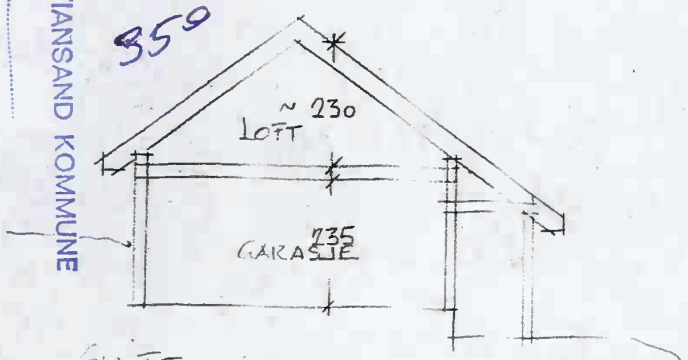


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



MOT VEST

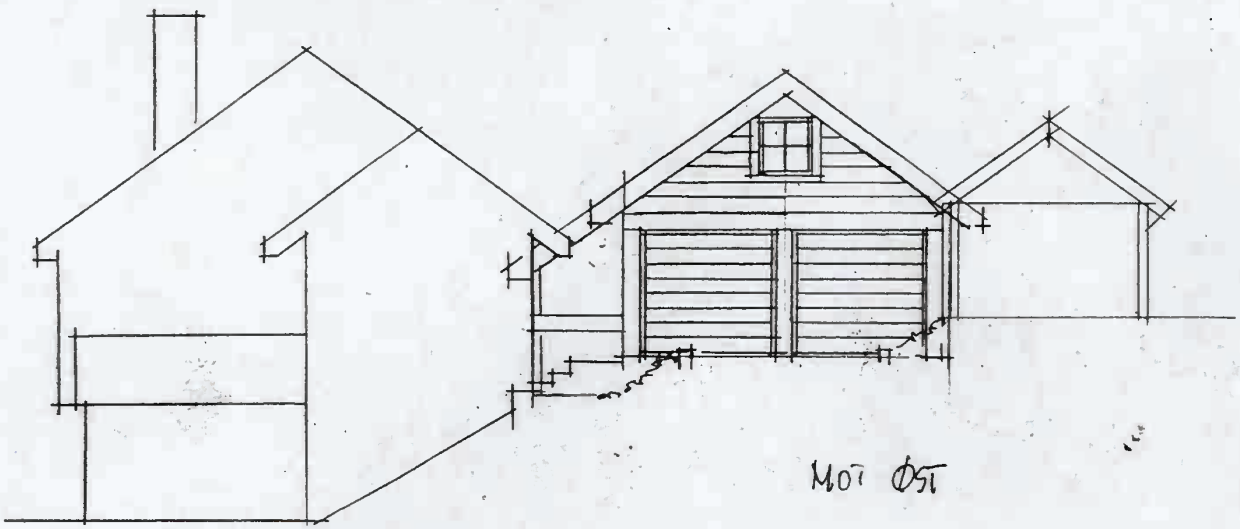


SNITT

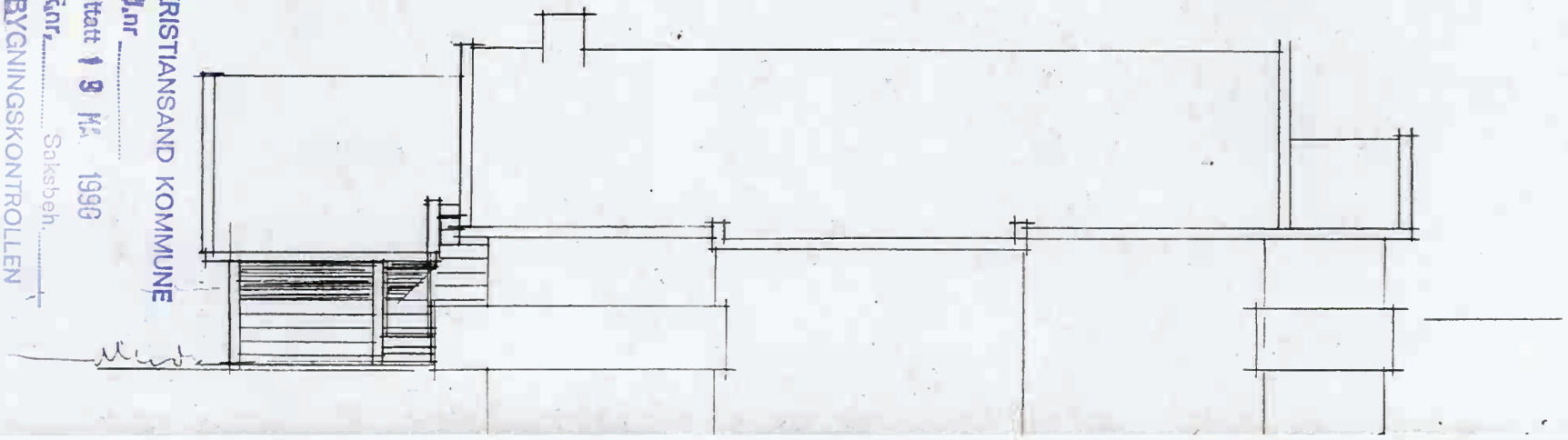
KRISTIANSAND KOMMUNE
Bnr
Mottatt 19 MAI 1990
Ark.nr. Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Mot Øst



KRISTIANSAND KOMMUNE
Mottatt 19 MAI 1998
Saksbeh.
BYGNINGSKONTROLLEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

kopi

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

Anne Kristina Johannesen
Lillefjell Terrasse 51
4710 MOSBY

Deres ref. | Vår ref. 92/9773/921796SP/rh | Dato:27.08.1992

LILLEFJELL TERRASSE 51 - TAKOPPBYGG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 12.8.92 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :
Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98.
Søknadsskjema vedlegges.

Det må sendes inn en fagmessig utført plantegning av loftsetasjen.

Eventuellt rørleggerarbeide må anmeldes særskilt til ing.vesen.

Vindu over 1.etasje i bolig skal ha barnesikring, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:23.

Alle boenheter skal ha brannslokningsutstyr og røykvarsler(e), jfr. Byggeforskrift 1987, kap.31:4.

Det må påses at oppholdsrom i loftsetasjen får tilfredsstillende rømningsveier.

Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.
Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
Gebyr kr. 499.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 11457

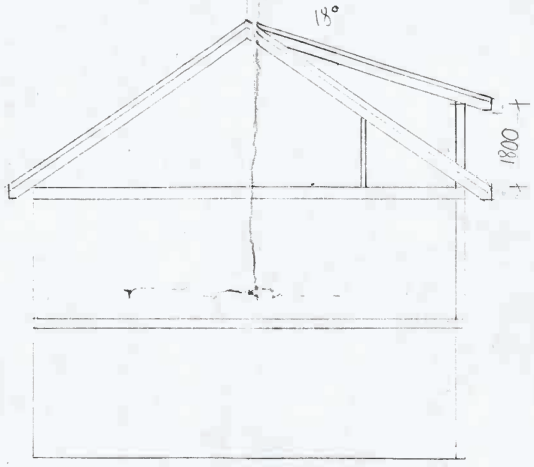
P. Dalen
bygningssjef

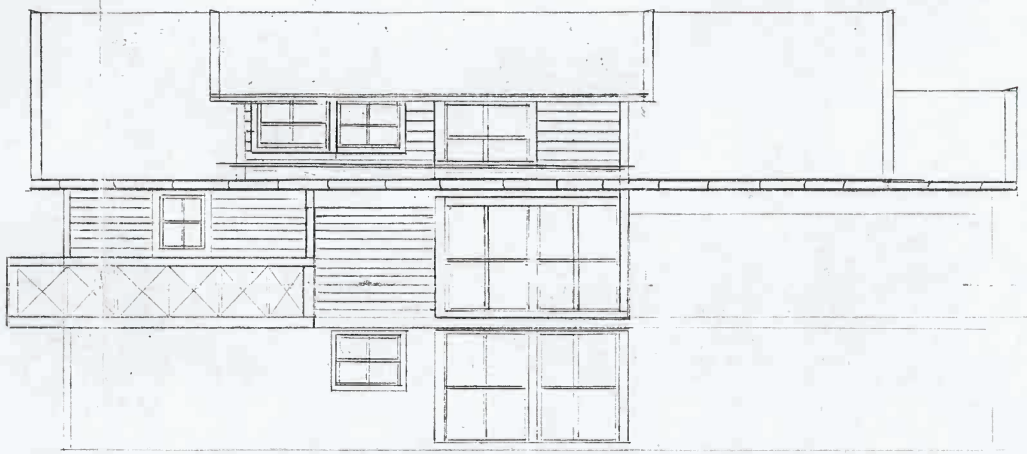
S. Pedersen

Vedlegg

Gjenpart: ingeniørvesenet

KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Mot-
tatt 2 1. 08. 92
J.nr. .....
Ark.nr. .....
Mappe ..... Saksbeh. .....





sør.

Lillefjell Terrasse 5/

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Lillefjell terrasse 51

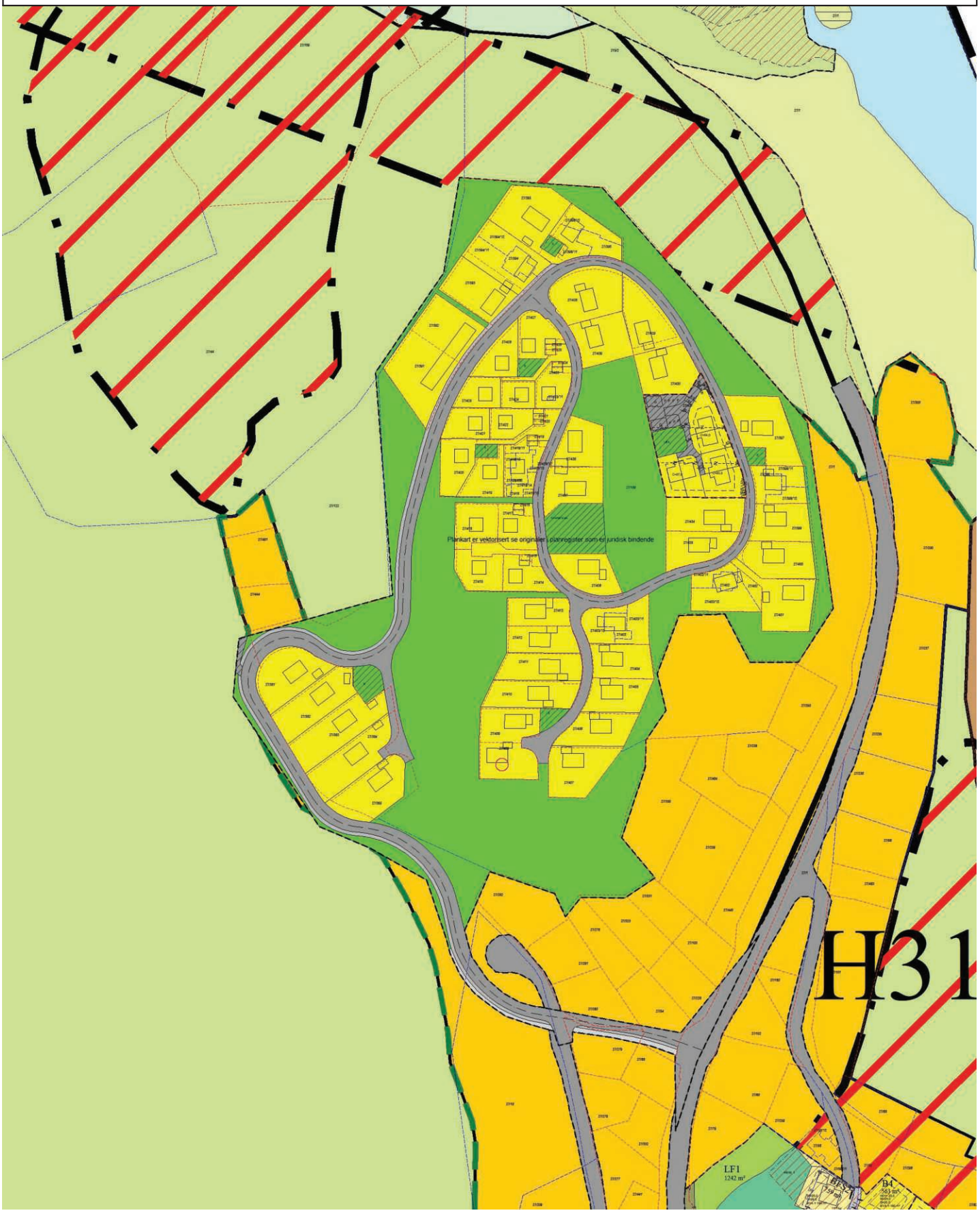
Dato: 23.04.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 435

LILLEFJELL, MOSBY
Stadfestet 20.03.85

§ 1.
Det regulerte område er på planen vist med begrensningslinje. Innenfor dette område skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og arealene nyttes som angitt på planen.

§ 2.
Område for boliger.

a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være 1 oppstillingsplass på egen grunn.

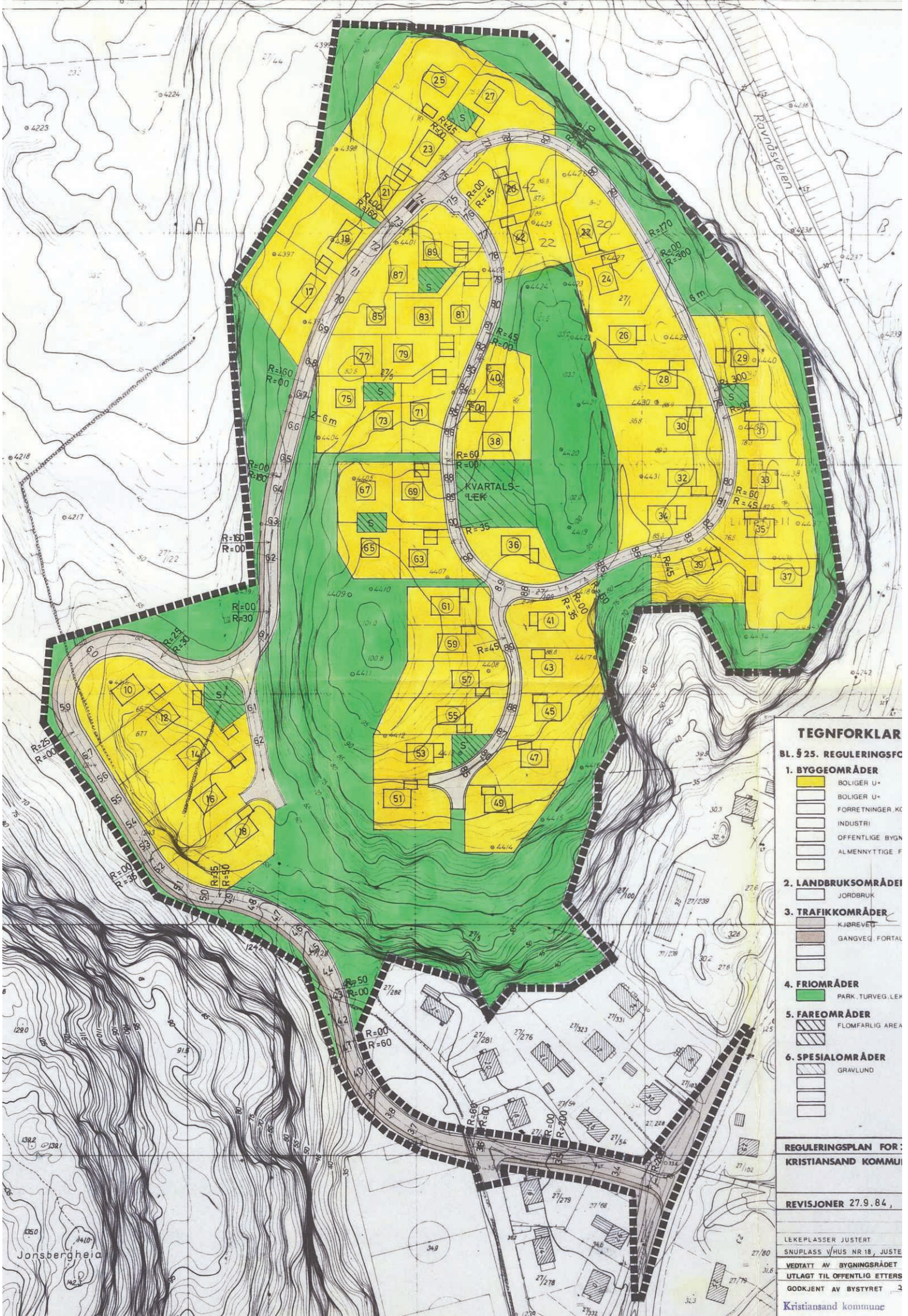
c. Bygningene skal ha saltak eller valmtak.

§ 3.
Bygningsrådet skal påse at husene får en god tilpasning til terrenget, form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og fasader. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.
Innhegnings utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at innhegningene blir mest mulig ensartet for hele området.

§ 5.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter byningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling, og verdifull skog og annen vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 6.
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kristiansand.


KVARTALS-
LEK
Ravnåsveien
Jonsbergheia
TEGNFORKLAR
BL. § 25. REGULERINGSFO
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U
BOLIGER U
FORRETNINGER, KO
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGN
ALMENNYTTIGE F
2. LANDBRUKSOMRÅDE
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEK
5. FAREOMRÅDER
FLOMFARLIG AREA
6. SPESIALOMRÅDER
GRAVLUND
REGULERINGSPLAN FOR
KRISTIANSAND KOMMU
REVISJONER 27.9.84,
LEKEPLASSER JUSTERT
SNUPLASS V/HUS NR 18, JUSTE
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERS
GODKJENT AV BYSTYRET
Kristiansand kommune

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- S — LEKEOMRÅDE SANDLEKEPLASS

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

NORDPIL

MÅLESTOKK

10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR: LILLEFJELL

KRISTIANSAND KOMMUNE

Lillefjell terrasse 51

Nabolaget Øvre Mosby - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl....	20 min
220 elever, 13 klasser	1.7 km
Torridal skole (1-10 kl.)	7 min
371 elever, 22 klasser	3.8 km
Kristen VGS Vennesla	9 min
Vennesla videregående skole	14 min
624 elever	8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torheim	15 min
Linje 30, N30	1.3 km
Vennesla stasjon	9 min
Linje F5	5.8 km
Kristiansand Kjevik	26 min

BARNEHAGER

Mosby barnehage (1-5 år)	20 min
82 barn	1.7 km
Høietun barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	3.7 km
Strai barnehage (0-5 år)	9 min
53 barn	5.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosby	5 min
Joker Kvarstein	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	17 min
Vitusapotek Vennesla	12 min
Vennesla Vinmonopol	12 min

SPORT

Tutlamoen ballbane	11 min
Mosby skole	19 min
Kardio 24	8 min
Trimeriet Vennesla	8 min

«Greit og faktisk nokså sentralt. Aldri køproblemer til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

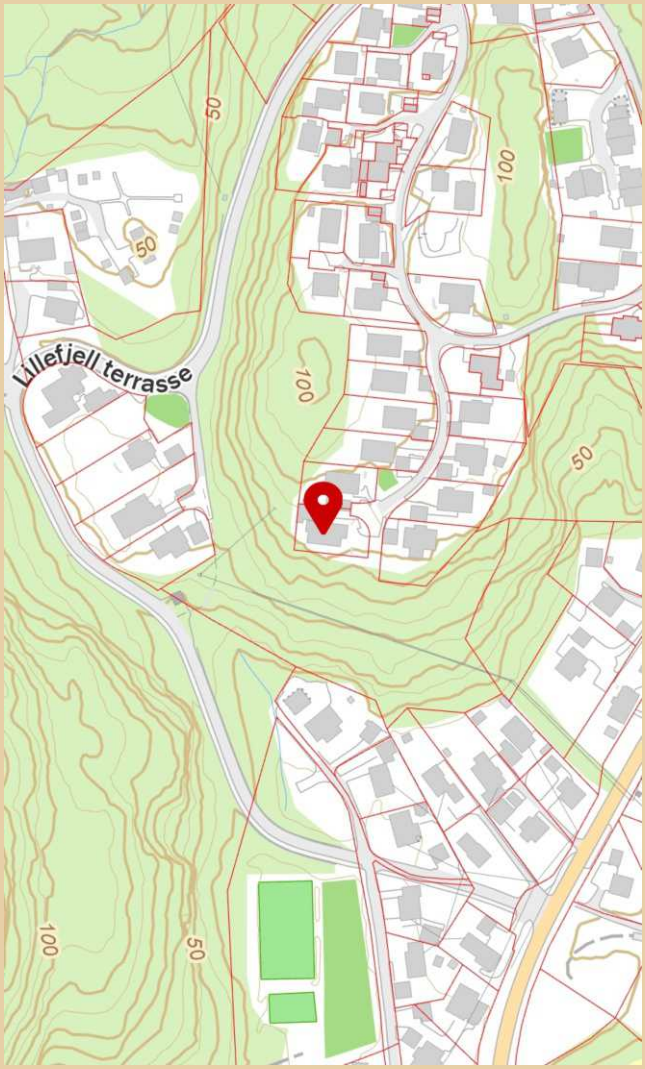
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Lillefjell terrasse 51

Nabolaget Øvre Mosby - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl....	20 min
220 elever, 13 klasser	1.7 km
Torridal skole (1-10 kl.)	7 min
371 elever, 22 klasser	3.8 km
Kristen VGS Vennesla	9 min
Vennesla videregående skole	14 min
624 elever	8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torheim	15 min
Linje 30, N30	1.3 km
Vennesla stasjon	9 min
Linje F5	5.8 km
Kristiansand Kjevik	26 min

BARNEHAGER

Mosby barnehage (1-5 år)	20 min
82 barn	1.7 km
Høietun barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	3.7 km
Strai barnehage (0-5 år)	9 min
53 barn	5.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosby	5 min
Joker Kvarstein	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	17 min
Vitusapotek Vennesla	12 min
Vennesla Vinmonopol	12 min

SPORT

Tutlamoen ballbane	11 min
Mosby skole	19 min
Kardio 24	8 min
Trimeriet Vennesla	8 min

«Greit og faktisk nokså sentralt. Aldri køproblemer til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

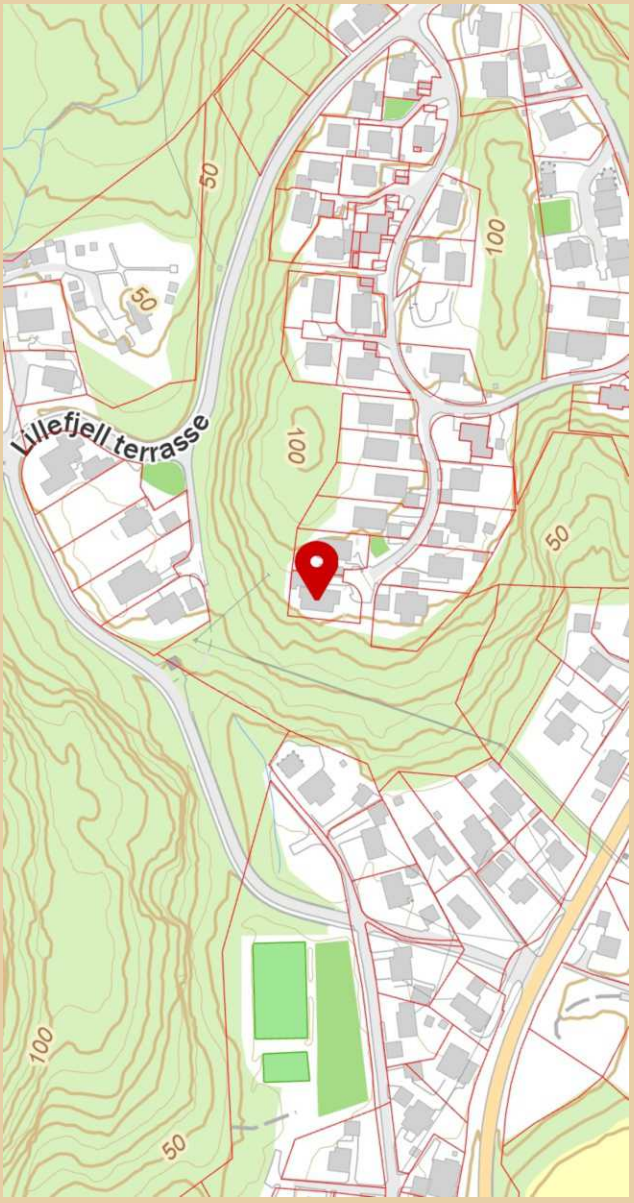
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Lillefjell terrasse 51

Nabolaget Øvre Mosby - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Torridal skole (1-10 kl.) 371 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Kristen VGS Vennesla	9 min
Vennesla videregående skole 624 elever	14 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torheim Linje 30, N30	15 min 1.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	9 min 5.8 km
Kristiansand Kjevik	26 min

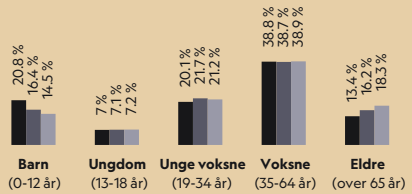
BARNEHAGER

Mosby barnehage (1-5 år) 82 barn	20 min 1.7 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 3.7 km
Strai barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mosby	5 min
Joker Kvarstein	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Mosby	915	387
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tutlamoen ballbane	11 min
Mosby skole	19 min
Kardio 24	8 min
Trimeriet Vennesla	8 min

«Greit og faktisk nokså sentralt. Aldri køproblemer til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

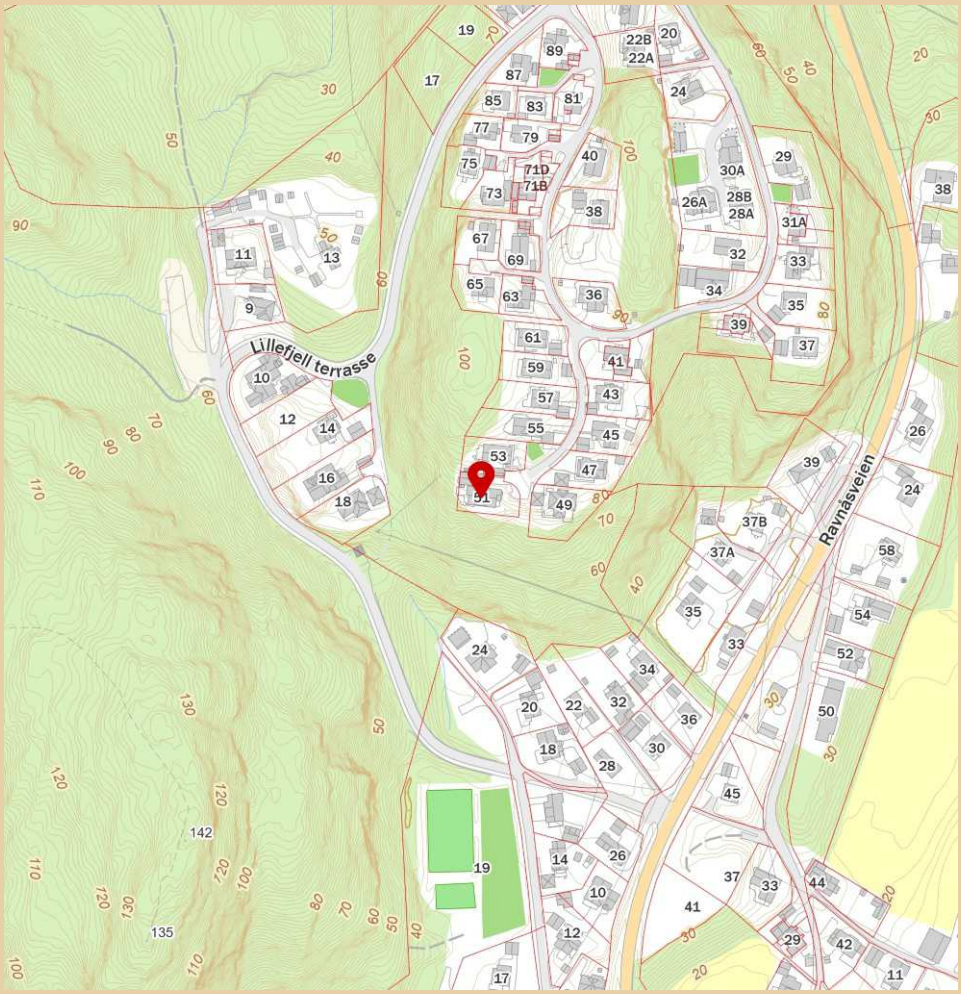
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Lillefjell terrasse 51, 4619 Mosby
Gnr. 27, Bnr. 408, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250194

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jørgen Jacobsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 954 18 126

E-post: jorgen.jacobsen@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.
