PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

EIVIND JARLS GATE 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelkart

Regulering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Eivind Jarls gate 11 , 4631
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1850

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2226 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XN1466

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekking skiftet de senere år. Takstein med underliggende papp, lekter/sløyfer. Arbeider er opplyst utført som egeninnsats av eier og faglært dugnadstjeneste.
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.
Takflater fremstår med normal slitasje.
Pipe og lufting over tak er helbeslått og dokumentert via faktura fremvist. Øvrige beslag som er skiftet i nyere tid utført av faglært på dugnad.
Varierende alder og slitasje på enkelte utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Yttervegger av leca med pussede overflater. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord på liten del ved inngangsparti.
Pussede murvegger med malte flater. Vanlig vedlikehold må forventes.
Del av trekonstruksjon ved inngangsparti er fornyet med ny vindtetting, utlekting, museband og kledningsbord. Arbeidet er utført av fagkyndig på dugnad.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av finerplater.
Knekott på begge sider med tilgang. Øvrige deler er isolert og lukket konstruksjon. Fra knekott kan man se at det er etablert luftespalter mellom isolasjon og finerplater med noe som kalles pappskott. Denne luftespalten er mellom enkelt taksperrer delvis sammenpresset som kan gi begrenset lufting på isolert del.

Det er likevel ikke registrert synlige tegn til fukt/kondensproblematikk i denne forbindelse.
De fleste vinduer i boligen er skiftet de senere år. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
2 etg. Dør skiftet de senere år.
1 etg. Dør i hagestue fra ca 2000
U.etg. Dører skiftet de senere år. Begge hybeldører har heng i svill og bør justeres.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Veranda med utgang fra øvre etasje. Det er lagt ny tekking de senere år i forbindelse med skiftet av kledning og oppgradering av denne delen. Sveisepapp montert av fagkyndig på dugnad.
Synlig oppbrett på tekking ved dørterskel, ellers skjulte løsninger under trelemmer
Carport/takoverbygg i gårdsplass av trekonstruksjon. Teglstein og sutakplater som taktekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. NOe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Varierende kvalitet på finish/overganger enkelte steder. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Leca elementpipe i boligen. Det er ikke montert ildsted i boligen. Dersom ildsted skal monteres må det utføres av fagkyndig og pipe kontrolleres.
På deler av boligen som er under terreng er det murvegger innvendig. Det er dermed benyttet fuktindikator på valgte steder (stikkontroll). Ingen unormale utslag ble registrert.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier. Utførte arbeider er en kombinasjon av firma og faglærte vennetjenester.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.
Belegg på gulv med oppbrett på vegg. Belegg er lagt ned i sluk og klemt/tettet under klemring.
Innredning med vask og toalett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekk og ventil. Begrenset tilluft til rommet ved lukket dør.
Hulltaking er ikke utført siden rommet ikke har fuktpåkjenning ved bruk og ellers ingen øvrige symptomer som tilsier fuktproblematikk. Vaskerom er også av nyere dato og dokumentert utført av firma.

Bad
Baderom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier.
Fliser i tak og på vegger.
Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall til sluk. Øvrige deler av gulvflate har stedvis fall og noe flat utførelse.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Diverse bildedokumentasjon foreligger fra utførelse/smøring av membran.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjnisje. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom - hybel 2
Baderom av eldre dato med høy slitasje.
Fuktmåling utført med piggelektroder direkte i treverk på begge sider av rommet uten å registrere unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom - hybel
Baderom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier. Utførte arbeider er en kombinasjon av firma og faglærte vennetjenester.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekansik avtrekksvifte. Noe begrenset tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Viften er av eldre dato.
Enkel innredning med varierende alder og slitasje. Innredning fungerer til sin hensikt, men holder en enkel standard.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Platetopp med integrert avtrekksvifte. Løsning vurderes som tilstrekkelig siden det er mekanisk ventilasjon i boligens rom i tillegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder og materiale på røropplegg. Det er utført diverse oppgraderinger på røropplegg de senere årene. Følgende er beskrevet av utførende:
- Vannrør på bad i hybel er byttetut med rør i rør. Disse er koblet på de opprinnelge kobberrørene som ligger synlig på vegg i naborom til badet.
- Vannrør på vaskerom er byttet til rør i rør. Tilførsel fra skap over bad i hovedetasjen. Her er det opplyst at rørene "muligens" ikke ligger helt frostsikkert.

Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Varierende alder og materiale på røropplegg. Det er utført diverse oppgraderinger på røropplegg de senere årene. Følgende er beskrevet av utførende:
- Fjernet kvernpumpe på bad i hybel og tilkoblet avløp. Tilkoblingspunkt er ved wc til hybel. Røropplegg til 2 og 3 etasje i gang til hoveddel.
- Det er ny sluk på vaskerom og bad i hybel.
- Det er benyttet TECE sisterner med sealingbag på toalett.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører i boligens underetasje. Vanlig løsning ut fra byggetid.

I 1 og 2 etasje er det montert ventilasjonsanlegg ved tidligere eier (opplyst av eier å være fra perioden 2020-2022). Motor plassert i knekott. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Det er ikke fremlagt noe videre historikk eller dokumentasjon på anlegget.
Oppvarming med strøm.
Varmepumpe montert. Jevnlig service og vedlikehold må utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.
Bereder er plassert i den største hybelen. Innbokset på soverommet. Ukjent alder.

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/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

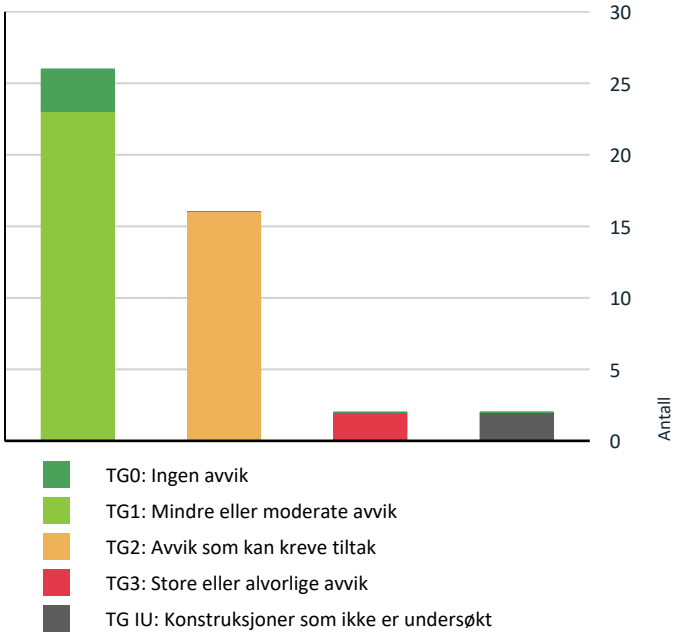
Enebolig

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

Planløsninger har avvik fra tegninger og ut fra dagens bruk/inndeling

Sammendrag av boligens tilstand

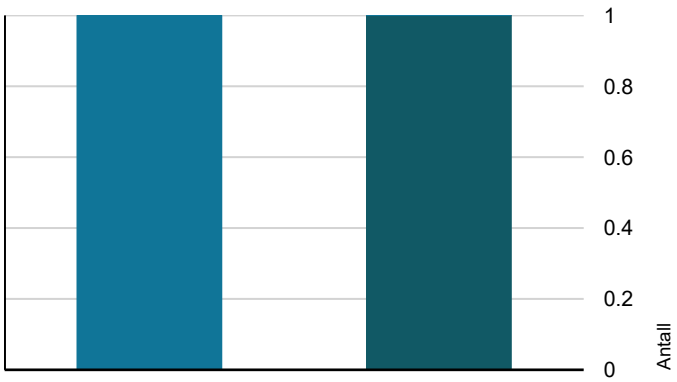
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - hybel 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre dato	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom - hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - hybel > Avtrekk Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - hybel 2 > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater. Diverse oppgradering utført de senere år.

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering/oppgraderinger	Det er utført diverse modernisering/oppgraderinger i boligen fra 2022 og frem til nyere tid
2001	Tilbygg	Hagestue byggemeldt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking skiftet de senere år. Takstein med underliggende papp, lekter/sløyfer. Arbeider er opplyst utført som egeninnsats av eier og faglært dugnadstjeneste.
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.
Takflater fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført som egeninnsats uten videre dokumentasjon eller garantier via firma/håndtverkerloven

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.



Takflater



Takflater

TG 1 Nedløp og beslag

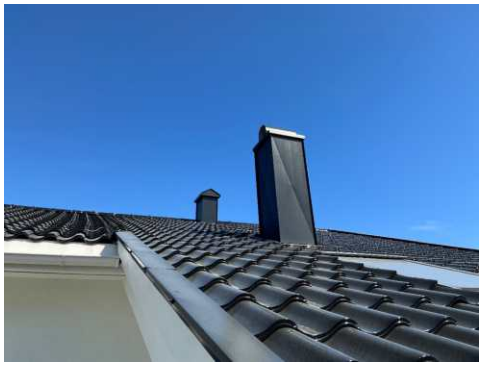
Beskrivelse

Pipe og lufting over tak er helbeslått og dokumentert via faktura fremvist. Øvrige beslag som er skiftet i nyere tid utført av faglært på dugnad.
Varierende alder og slitasje på enkelte utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



Mangler svillbeslag på balkongdør

Tilstandsrapport



Pipebeslag og luftelyre fra 2023



Stålrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av leca med pussede overflater. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord på liten del ved inngangsparti.
Pussede murvegger med malte flater. Vanlig vedlikehold må forventes.
Del av trekonstruksjon ved inngangsparti er fornyet med ny vindtetting, utlekting, museband og kledningsbord. Arbeidet er utført av fagkyndig på dugnad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført som egeninnsats uten videre dokumentasjon eller garantier via firma/håndtverkerloven

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.



Ny kledning på denne delen



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av finerplater. Knekott på begge sider med tilgang. Øvrige deler er isolert og lukket konstruksjon. Fra knekott kan man se at det er etablert luftespalter mellom isolasjon og finerplater med noe som kalles pappskott. Denne luftespalten er mellom enkelt taksperrer delvis sammenpresset som kan gi begrenset lufting på isolert del.

Det er likevel ikke registrert synlige tegn til fukt/kondensproblematikk i denne forbindelse.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses, men det er ikke registrert synlige forhold som tilsier kondensproblematikk. Det gjøres uansett oppmerksom på risiko eller mulighet for skjulte forhold på lukket del av konstruksjon.
Det kan til fordel presses opp lekter eller plastrør som i enkelte av områder for å bedre lufting/spalte.



Luftespalte

Tilstandsrapport





Eksempel på delvis sammenpresset luftespalte



Ingen unormale utsalg ved stikkogtrol

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer i boligen er skiftet de senere år. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Vinduer - eldre dato

Beskrivelse

2 etg. To vinduer fra 1997. Et lite vindu fra ca 2000
1 etg. Et lite kjøkkenvidu samt vinduer i hagestue fra ca 2000
U. Etg. Tre vinduer i største hybel er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Eventuell utskifting dersom man ønsker øke standard og begrense vedlikeholdsbehov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2 etg. Dør skiftet de senere år.
1 etg. Dør i hagestue fra ca 2000
U.etg. Dører skiftet de senere år. Begge hybeldører har heng i svill og bør justeres.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra øvre etasje. Det er lagt ny tekking de senere år i forbindelse med skiftet av kledning og oppgradering av denne delen.
Sveisepapp montert av fagkyndig på dugnad.
Synlig oppbrett på tekking ved dørterskel, ellers skjulte løsninger under trelemmer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført som egeninnsats ute videre dokumentasjon eller garantier via firma/håndtverkerloven

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.



Synlig oppbrett ved dørterskel. e

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carport/takoverbygg i gårdsplass av trekonstruksjon. Teglstein og sutakplater som taktekking.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Carport har generelt høy slitasje. Flere knekte takstein registrert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

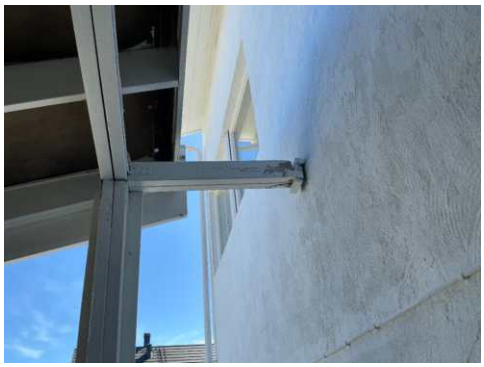
Utbedringer og generell oppgradering bør påregnes.



Slitte og knekte takstein



Fuktskjolder på undertak/plater



Svak innfesting i vegg

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. NOe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Varierende kvalitet på finish/overganger enkelte steder. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på stort soverom 3 etg på ca 40 mm gjennom rommet. Planavvik i stue/kjøkkendel 1 etasje på 30 mm gjennom rommet

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca elementpipe i boligen. Det er ikke montert ildsted i boligen. Dersom ildsted skal monteres må det utføres av fagkyndig og pipe kontrolleres.



Lecapipe synlig i knekott



Pusset lecapipe i stuedel

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

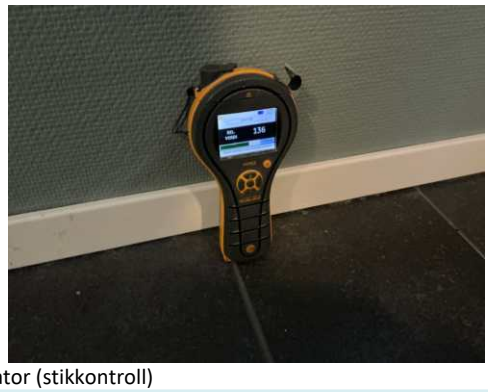
På deler av boligen som er under terreng er det murvegger innvendig. Det er dermed benyttet fuktindikator på valgte steder (stikkontroll). Ingen unormale utslag ble registrert.



Fuktindikator (stikkontroll)



Fuktindikator (stikkontroll)



Fuktindikator (stikkontroll)

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier. Utførte arbeider er en kombinasjon av firma og faglærte vennetjenester.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppbrett på vegg. Belegg er lagt ned i sluk og klemt/tettet under klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført som egeninnsats ute videre dokumentasjon eller garantier via firma/håndtverkerloven

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask og toalett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og ventil. Begrenset tilluft til rommet ved lukket dør.

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført siden rommet ikke har fuktpåkjenning ved bruk og ellers ingen øvrige symptomer som tilsier fuktproblematikk. Vaskerom er også av nyere dato og dokumentert utført av firma.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i tak og på vegger.



Kosmetisk betydning. Knekte fliser i nisje

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall til sluk. Øvrige deler av gulvflate har stedvis fall og noe flat utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall utenfor dusjsone enn dagens krav siden det ikke er anlagt forhøyet terskel med tetting på min 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og svakere lekkasjesikring av rommet grunnet lavere oppkant/tetting ved terskel enn krav.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Diverse bildedokumentasjon foreligger fra utførelse/smøring av membran.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Baderom renovert de senere år. Diverse historikk og dokumentasjon fremlagt av eier. Utførte arbeider er en kombinasjon av firma og faglærte vennetjenester.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført som egeninnsats uten videre dokumentasjon eller garantier via firma/håndtverkerloven

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Synlig oppbrett på membran (stikkontroll

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekansik avtrekksvifte. Noe begrenset tilluft fra dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom av eldre dato med høy slitasje.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført med piggelektroder direkte i treverk på begge sider av rommet uten å registrere unormale forhold.



Fuktmåling utført direkte på overflater og piggelektroder i treverk på begge sider. Ingen unormale utslag registrert



Fuktmåling utført direkte på overflater og piggelektroder i treverk på begge sider. Ingen unormale utslag registrert

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekksvifte. Løsning vurderes som tilstrekkelig siden det er mekanisk ventilasjon i boligens rom i tillegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning med varierende alder og slitasje. Innredning fungerer til sin hensikt, men holder en enkel standard.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres dersom man ønsker bedre TG.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting etter behov og ønsket standard.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Viften er av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på røropplegg. Det er utført diverse oppgraderinger på røropplegg de senere årene. Følgende er beskrevet av utførende:
- Vannrør på bad i hybel er byttetut med rør i rør. Disse er koblet på de opprinnelge kobberrørene som ligger synlig på vegg i naborom til badet.
- Vannrør på vaskerom er byttet til rør i rør. Tilførsel fra skap over bad i hovedetasjen. Her er det opplyst at rørene "muligens" ikke ligger helt frostsikkert.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.
TG 2 settes også på arbeider som er utført i nyere tid grunnet utførelse av rørleggermester på dugnad. Det stilles dermed ingen garantier via firma eller håndtverkerloven.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.

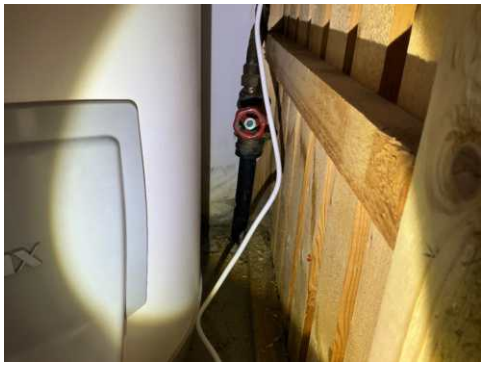
Eldre røropplegg. Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Begrenset gjenværende levetid.



Fordelerskap vaskerom



Fordelerskap bad hybel



Stoppekran plassert ved bereder

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på røropplegg. Det er utført diverse oppgraderinger på røropplegg de senere årene. Følgende er beskrevet av utførende:
- Fjernet kvernpumpe på bad i hybel og tilkoblet avløp. Tilkoblingspunkt er ved wc til hybel. Røropplegg til 2 og 3 etasje i gang til hoveddel.
- Det er ny sluk på vaskerom og bad i hybel.
- Det er benyttet TECE sisterner med sealingbag på toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.
TG 2 settes også på arbeider som er utført i nyere tid grunnet utførelse av rørleggermester på dugnad. Det stilles dermed ingen garantier via firma eller håndtverkerloven.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhold opplyses for å belyse forhold rundt dokumentasjon og garantier.

Eldre røropplegg. Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Begrenset gjenværende levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

I 1 og 2 etasje er det montert ventilasjonsanlegg ved tidligere eier (opplyst av eier å være fra perioden 2020-2022). Motor plassert i knekott. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Det er ikke fremlagt noe videre historikk eller dokumentasjon på anlegget.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med strøm.
Varmepumpe montert. Jevnlig service og vedlikehold må utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i den største hybelen. Innbokset på soverommet. Ukjent alder.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg med varierende alder. Diverse arbeider utført over tid. Arbeider utført i vår eiertid er dokumentert og utført av firma.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så vidt oss bekjent og alt i vår tid utført av firma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, på arbeider i vår tid. Noe ukjent historikk på arbeider på denne tid.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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 ukjent historikk på arbeider utført ved tidligere eier. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale på anlegg med varierende alder og historikk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen 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 dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Synlig grunnmursplast registrert



Hovedsakelig overbygd/skjult drenering



Taknedløp til overvannsrør

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med gress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Varierende platåer og fallforhold på terreng rundt boligen. Stedvis vil det være sannsynlig at vann kan ha noe svak avrenning og ledes langs husvegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Mangler håndrekke på vegg



Utforming på rekkverk ikke i henhold til krav



Utforming på rekkverk ikke i henhold til krav

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

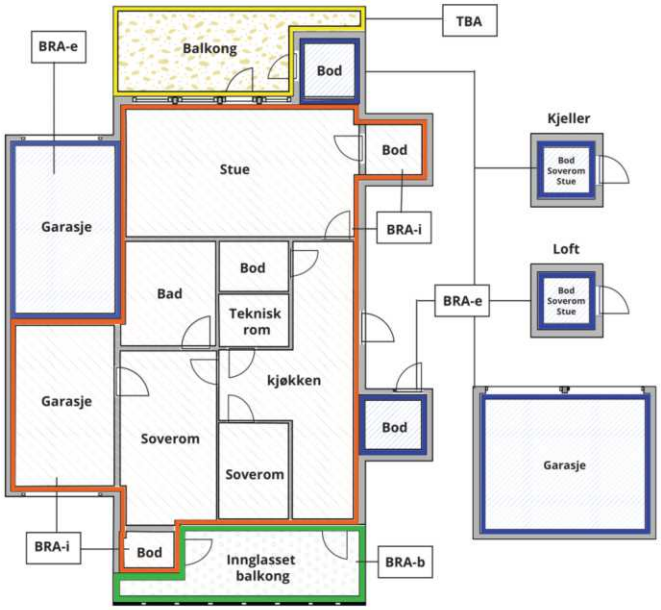
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	29			29	4
1 Etasje	102			102	24
Underetasje	84			84	
SUM	**215**				**28**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Soverom, garderobe, gang, vaskerom, soverom 2		
1 Etasje	Soverom med garderobe, bad, stue/kjøkken, hagestue		
Underetasje	Hall m/trapp - hoveddel, bod - hoveddel, bad/vaskerom - hybel, stue/kjøkken - hybel, stue/kjøkken - hybel 2, soverom - hybel 2, bad/vaskerom - hybel 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsninger har avvik fra tegninger og ut fra dagens bruk/inndeling

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse arbeider utført i forbindelse med renovering i perioden fra 2022 og frem til nyere tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Nicole Sliper	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1850		0	516.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eivind Jarls gate 11

Hjemmelshaver
Kjellevik Adrian, Sliper Nicole

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon fremlagt ved befaring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260216
Addresse	Eivind Jarls gate 11		
Postnr.	4631	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Nicole Sliper		
Selgers navn	Adrian Kjellevik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94240499

Våtrom

Initialer selger:
N S
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad 2023Og vaskerom 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet, tak, vegger og gulv ble tettet med membran.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye led lys samt nye lyspunkt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt vannskap, og opplegg. Byttet opplegg til toalett, vask og vaskemaski. Nytt opplegg toalett, dusj og vask hybelMontert vannstopper, oppvaskmaskin og vask på kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KontrollskjemaerStokkeland vvs

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Tommy Bakken20.4.26 inspeksjon i septiktank ifjt påkobling på det kommunale anlegget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Vil bli rettet opp innen 16.6.26 Alle husstander må koble seg på det kommunale anlegget, dette vil bli gjort innen juni

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Inntil vi kobler oss på det kommunale anlegget så har vi det

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak Nye beslag Nye vannborDelvis nye takrenner Ny pipehatt og beslag

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faglærtpå dugnad. Svendsen bygg

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kosmetiske sprekker i noen steder i fasade uten noen betydning. deler av fasaden samt alle vinduer ble pusset våren 2026 før maling

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny takpapp på terrasseUtført av faglært på dugnad Ny isolasjon, papp og kledningsbord 2025Byttet velux vinduer i utestue ny betong terrasse Fasaden samt nyinnsatte vinduer er pusset

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

nytt rekkverk på terrasseStort sett alle vinduer er byttet i huset samt alle inngangsdører bortsett fra skyvedør i utestueFasaden samt nyinnsatte vinduer er pusset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Tidligere eier så vet ikke når dette ble utførtVet ikke noe

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mykjåland og lindal.utelys montert samt LED-lys nye kontakter til varmepumper uteVarmekabler,lys og kontakter i gangNye kontakter,lys, og varmekabler hybelMontert det elektriske ifht nytt kjøkken, samt alt av lys.Lagt opp bad/vaskeromElbillader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt ventilasjonsanlegg fra tidlige eier 2 nye varmepumper montert i 2023/2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2 hybler

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ene leiligheten er godkjent.Leilighet nr to har vi ikke søkt men har laget ny egen inngangsdør samt satt inn vindu

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takk er utett

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Må koble oss på det kommunale anlegget innen 16.6. 26. dette vil bli utført av oss

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

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mye jobb er gjort på egeninnsats som innsett av nye vinduer, deler av kledning med faglærte i ryggen

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 21.04.2026

Signert av *Nicole Sliper*

Signert av *Adrian Kjellevik*

Initialer selger:
N S
A K

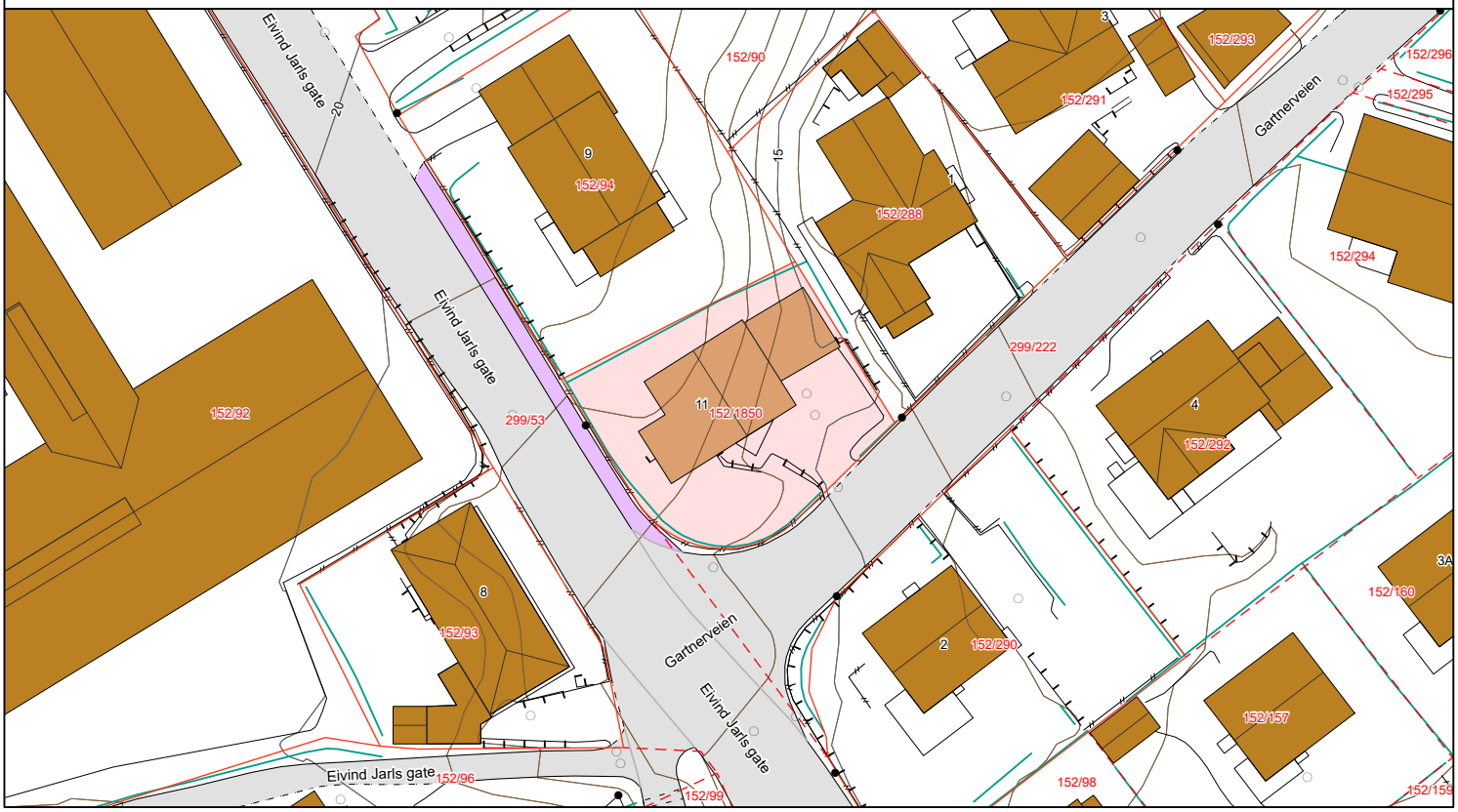
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Eivind Jarls gate 11, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1850/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 516 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026

N



Matrikkelkart

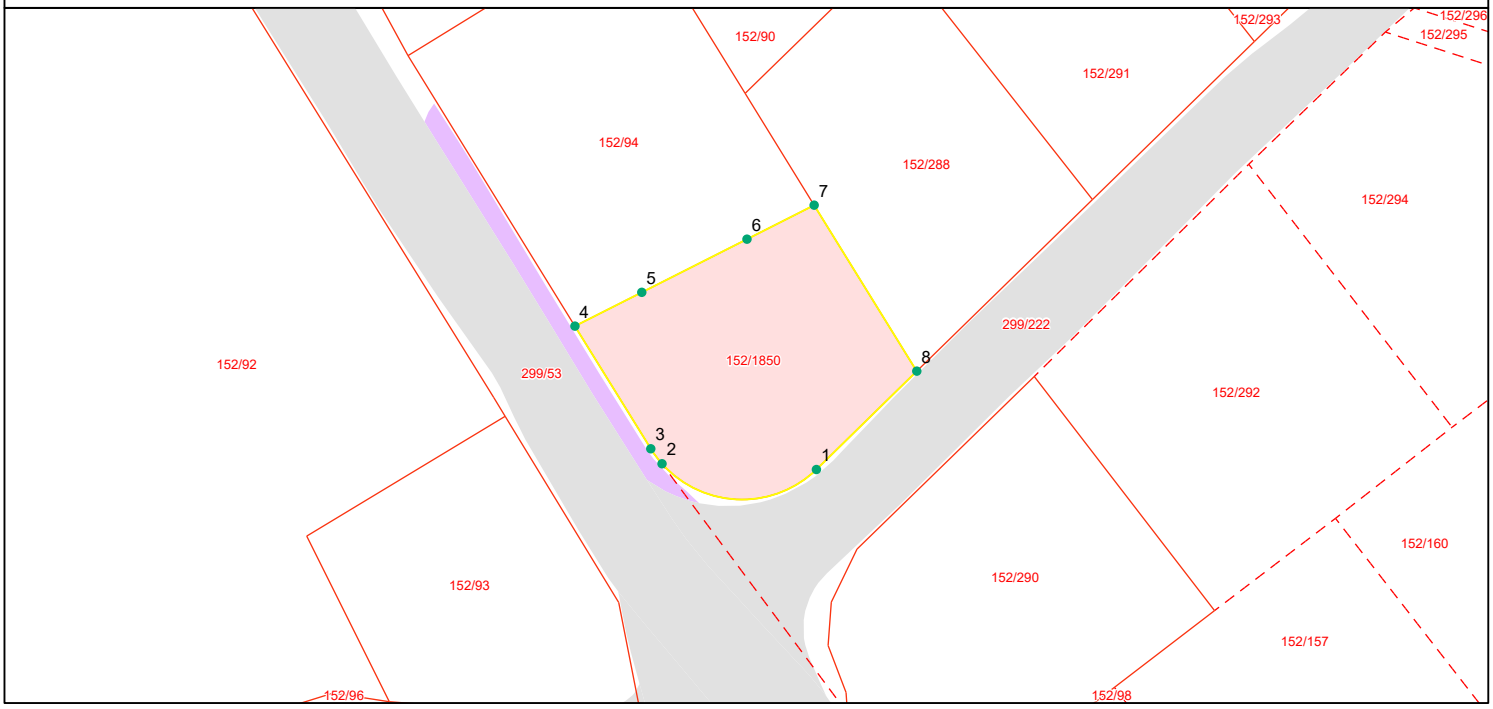
Adresse: **Eivind Jarls gate 11, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1850/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 516 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 516 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445866.64	442103.31	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	16.14	10.02
2	6445867.18	442088.9	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	1.76	10.023
3	6445868.58	442087.85	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.51	0
4	6445880.05	442080.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.01	0
5	6445883.21	442087.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.03	0
6	6445888.18	442096.83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.04	0
7	6445891.36	442103.1	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	18.28	0
8	6445875.84	442112.68	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	13.16	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Eivind Jarls gate 11

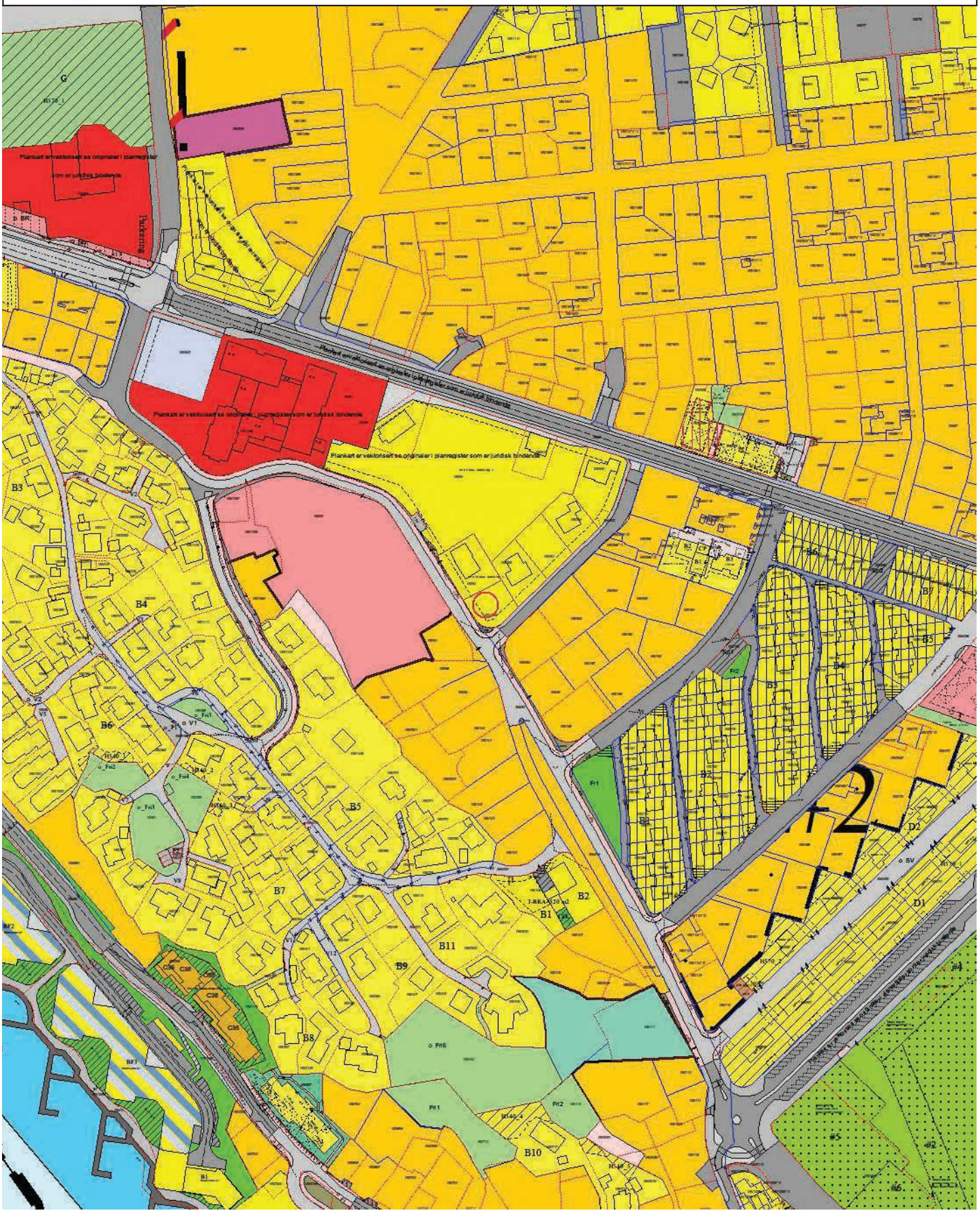
Dato: 29.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 364

LUND TORV
Stadfestet av fylkesmannen 11.februar 1980.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med begrensningslinje. Innenfor denne begrensning skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsens høyde (etasjetall) er påført planen. Den nøyaktige gesimshøyde må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet avgjør også den eksakte bredde (dybde) på bygningsblokkene samt den nøyaktige sokkelhøyde. Ved fastsettelsen av disse høyder må hensyn tas til den eksisterende bebyggelse i Marvikveien, Eivind Jarlsgate - Steinkleiva og Gartnerveien.

§ 3.

Bygningene i felt for forretningsformål kan i 1. og 2. etasje innredes til forretninger, bensinstasjon eller kontorlokaler. Bygningene skal ikke inneholde vanlige beboelsesleiligheter, men bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelse når spesielle omstendigheter foreligger og når det sikres tilstrekkelig plass for ytterrom.

§ 4.

Bygningene i felt for boligformål, skal utformes slik at trafikkstøyen fra Marvikveien i vesentlig grad blir redusert.

Antall garasjeplasser (1,25 pr. leilighet) kan reduseres av bygningsrådet hvis leilighetstypen (alders - trygdeboliger) og brukernes status gjør det berettiget.

§ 5.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående udekket i mer enn 1 år, skal gis fasademessig behandling.

Det kan stilles særskilte krav til den arkitektoniske utforming av alle takavslutninger, slik som heis- og ventilasjonsbygg, piper m.v., at de får en ordnet og estetisk tilfredsstillende utforming.

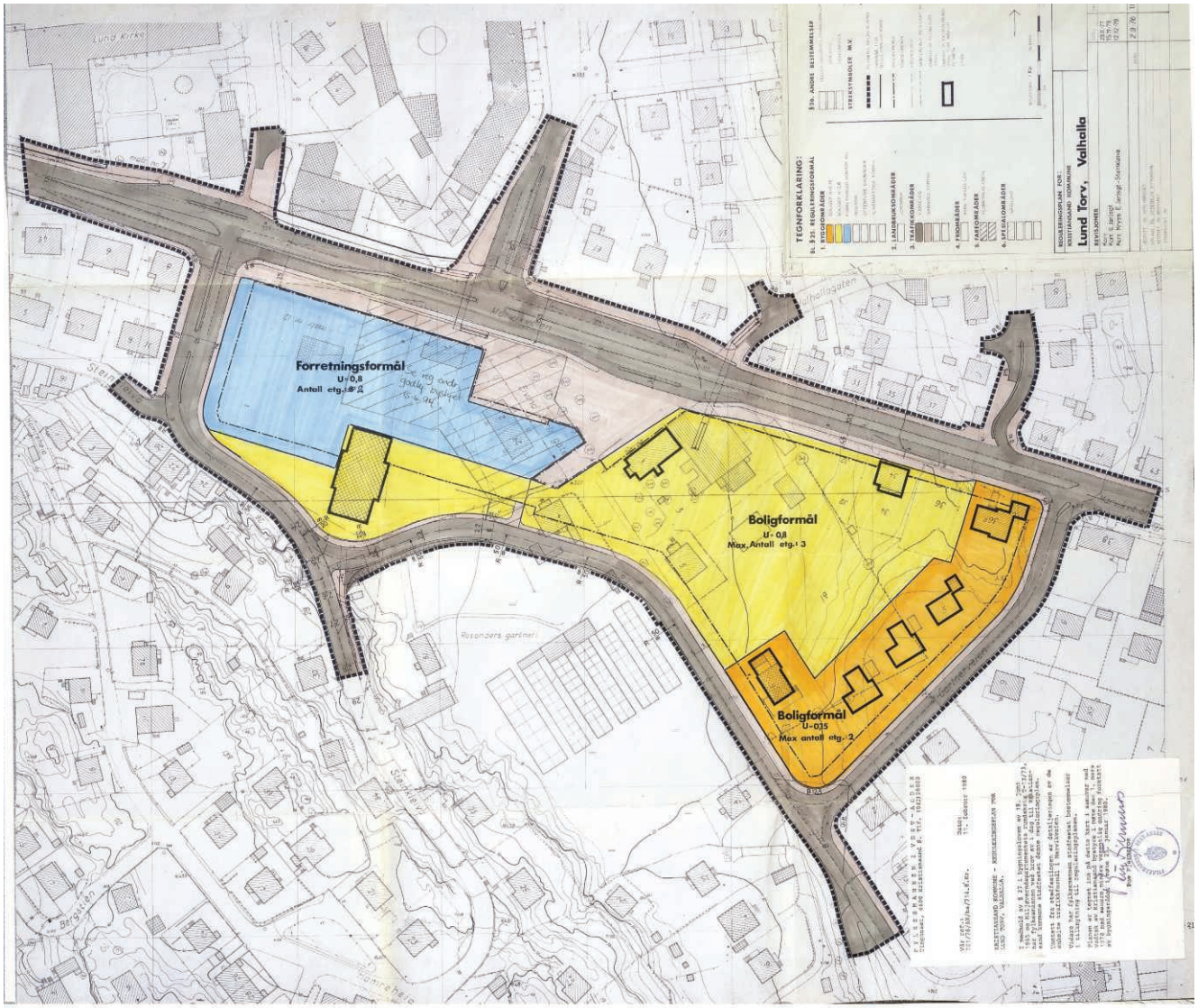
§ 6.

Før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles skal det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan for hele området som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v..

§ 7.

I tillegg til disse vedtekter kommer de alminnelige bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtekter til anvendelse.

Fylkesmannen i Vest Agder


Forretningsformål
U=0,8
Antall etg.: 2
Boligformål
U- 0,8
Max. Antall etg.: 3
Boligformål
U-035
Max antall etg.: 2
Lund Torv, Valhalla
TEGNFORKLARING:

Eivind Jarls gate 11

Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Freyasdalsveien Linje 15	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Lund	5 min
Spar Lund Torv	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

Sandens Kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Lund	8 min
Lillemarkens Vinmonopol	22 min

SPORT

Kristiansand stadion	5 min
Hamreheia kunstgressløkke	6 min
Fresh Fitness Lund	9 min
CrossFit Kristiansand	10 min

«Det er flott velholdt område»

— Sitat fra en lokalkjent

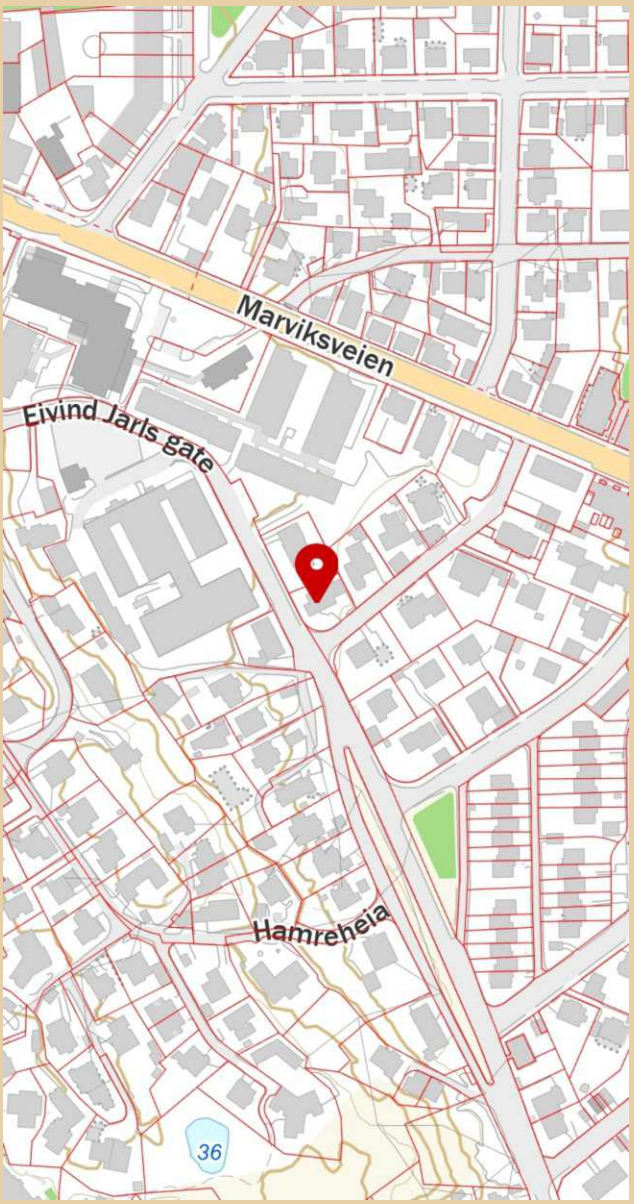
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående



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.

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.
