





Eiendomsmegler

## Gaute Kverneland

**Mobil** 934 55 983

**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.  
934 55 983

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 590 000,-

**Omkostn.:** Kr 141 140,-

**Total ink omk.:** Kr 5 731 140,-

**Selger:** Merete Moen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2002

**BRA-i/BRA Total** 160/182 kvm

**Tomtstr.:** 607.6 kvm

**Soverom:** 5

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 1451

**Oppdragsnr.:** 1411260170

# Velholdt, pen vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik planløsning! Garasje | Solrik uteplass

Attraktiv, velholdt del av vertikaldelt tomannsbolig med nydelig beliggenhet i Vågsbygd. Området er ideelt for familier med barn og godt voksne, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Nabolaget byr på trygghet, lite støy og nærhet til skog og mark, samt gode offentlige transportmuligheter.

Boligen er fra 2002 og har et bruksareal på 160 m<sup>2</sup> fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer et tidløst og romslig kjøkken, lys og fin stue, fem soverom, to bad, praktisk vaskerom og god oppbevaringsplass. Uteområdet er pent opparbeidet med stor terrasse/veranda som ligger lunt og godt skjermet. Det er også parkeringsplass i halvpart av dobbel garasje og på egen tomt.

Dette er en familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet - velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 182 kvm

TBA: 93 kvm

### **Tomannsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 kvm Bod, gang, vaskerom, bad og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

76 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

607.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt som fremstår vedlikeholdsvennlig. Hyggelig gårdsrom med belegningsstein, terrasse og beplantning. Ut fra 2.etasje er det en større veranda som strekker seg rundt boligen og bak til terrassen. Her har du god boltreplass i lune omgivelser der du kan ha utemøbler, grill og beplantning. Det er også plass til aktivitet for store og små.

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet. Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger. Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll (overbygd terreng på bakside) og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Nabo (Hyllebakken 38B) har veirett over eiendommen og inn til sin garasje og naboer (Hyllebakken 36 A og B) har veirett over tomten til kommunal vei (Hyllebakken).

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Vågsbygd (Åsane), et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er vurdert som svært trygt med en opplevd trygghetsscore på 94/100.

Området har gode transportmuligheter med bussholdeplasser i nærheten. Åsane Linje 12 ligger 6 minutters gange unna (0,6 km), og Kristiansand stasjon Linje F5 er tilgjengelig på 10 minutter med bil (5,6 km). Kristiansand Kjevik flyplass kan nås på 27 minutter med bil.

Servicemuligheter er lett tilgjengelige, med dagligvarebutikker som Spar Åsane og Kiwi Vågsbygd Senter innen henholdsvis 8 og 4 minutters kjøring. For barnefamilier finnes det flere barnehager i området, inkludert Auglandstjønn barnehage (11 minutter gange, 0,9 km) og Vågsbygd Fus barnehage (4 minutter kjøring, 1,9 km).

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 97/100. Rett over veien har du tilgang på Vågsbygdskauen med fine turløyper og Grimsvann med gode bademuligheter. Det er lite støy og trafikk i området, med støynivå og trafikk vurdert til henholdsvis 95/100 og 88/100. Sportstilbud inkluderer balløkker og treningssentre innen kort avstand, som Grågåsveien balløkke (6 minutter gange, 0,5 km) og Å Bear Cave Treningssenter (7 minutter gange).

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

## **Bygningssakkyndig**

Boligtakst AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Tomannsbolig oppført i 2002.

Boligen er antatt bygget på fjell og steinmasser. Fundamentene er støpte, og det er ikke registrert betydelige tegn til svikt.

Grunnmuren består av støpte vegger på deler av underetasjen.

Dreneringen er fra byggetiden. Det er registrert synlig grunnmursplast, men løsningene er hovedsakelig overbygde og skjulte.

Ytterveggene består av en trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Deler av underetasjen har støpte vegger.

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon i tre, som er lukket. Taket er tekket med betongstein på underliggende sutakplater.

Beslagene er fra byggetiden, men pipehatt, takrenner og skvettsink ble skiftet i 2019.

Etasjeskillerne har overflater med varierende alder og slitasje. Det er utført kontroll av planavvik.

Boligen har trevinduer med isolerglass og ytterdører i tre med isolerglass fra byggeåret. Inngangsdøren er fra 2019.

Eiendommen har terrasser av trekonstruksjon.

Det medfølger en halvpart av en dobbel garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Garasjen har yttervegger og tak av trekonstruksjon, med fasader av kledningsbord og tak tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Sprekk i to fliser på bad i 3.etg

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Skiftet pipehatt, takrenner og skvettsink. Satt på vannbord beslag. Ufaglært arbeid utført i 2019.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husvarme

Beskrivelse: Ny varmpumpe installert i 2024.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Flekkerøy Elektro AS

Beskrivelse: Byttet 13 spotter i gang og bad 1.etg, 4 av disse var på badet. Ble også byttet en dimmer til lys på bad og en dimmer til lys i gang i 2023. Ny stikkontakt med egen sikring i garasje i 2021.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Bulk/liten skade på garasjeport men den virker som den skal.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Nabo har veirett forbi eiendommen.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Stue/kjøkken

TBA 76 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Gang, bad og 3 soverom

Underetasje:

BRA-i 58 kvm: Bod, gang, vaskerom, bad og 2 soverom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen. Rommet har en kjøkkeninnredning og er utstyrt med avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 2. etasje:

Baderom fra byggetid med fliser på gulv og vegger, og panel i taket. Badet er utstyrt med toalett, innredning med vask og badekar. Det er mekanisk avtrekksvifte og tilluft via spalte i dørkarm.

Bad underetasje:

Baderom fra byggetid med fliser på gulv og vegger, og malte flater i taket. Badet er utstyrt med toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekksvifte og begrenset tilluft til rommet.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom fra byggetid med belegg på gulvet og malte flater på vegger og i tak. Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte og begrenset tilluft til rommet.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og belegg.

Vegger: Fliser og malte flater.

Himling: Panel og malte flater.

Overflatene har varierende alder og slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av type rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekran er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør fra byggetid.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpning av vinduer og dører.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2016 er plassert på vaskerom.
- Oppvarming: Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe fra 2024.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater Gulv

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Varmepumpe fra 2024.

2021:

- Vi har mottatt tilbakemelding om utbedring av avvik påpekt i vår rapport. Avvikene er registrert som lukket og saken er avsluttet.

2019:

- Inngangsdør fra 2019.
- Skiftet pipehatt, takrenner og skvettsink 2019. Satt på vannbord beslag.

2016:

- Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2016.

### **Parkering**

Parkering i halvpart av dobbel garasje som deles med nabo (38B). Ellers plass til parkering på egen tomt.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har en vedovn i stuen og en varmepumpe fra 2024.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

### Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

141 140 (Omkostninger totalt)

158 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 16 008 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer utenom og er avhengig av dunker og antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 5 038 for år 2025

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 129 266 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 517 065 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1451 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

04.09.2000 - Dokumentnr: 2000/14694-1/93 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 13 BNR: 1450

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 13 BNR: 1452

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 13 BNR: 1453

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om veg

- Nabo (Hyllebakken 38B) har veirett over eiendommen og inn til sin garasje og naboer (Hyllebakken 36 A og B) har veirett over tomten til kommunal vei (Hyllebakken).

18.06.2019 - Dokumentnr: 2019/689668-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 750 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig/rekkehus den 27.08.2002.

Det er gitt tillatelse til oppføring av veranda den 14.03.2003.

Det er gitt tillatelse for oppføring av garasje den 23.07.2003. Halvpart av garasjen står på naboeiendommen (Hyllebakken 38B).

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Siste del av veien opp til boligen er privat.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk.

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan ÅSANE (GNR. 13, BNR.1 OG 9) (plan-ID 246). Dette er en reguleringsplan som regulerer området til boligformål. 12.06.1973

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Gaute Kverneland  
Eiendomsmegler  
gaute.kverneland@aktiv.no  
Tlf: 934 55 983

**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt feil







# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Hyllebakken 38 A, 4622 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

# gnr. 13, bnr. 1451

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 19344-2210

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FL1810

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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



#### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- tilleggbygg 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Tomannsbolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein og underliggende sutakplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Støppte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Lukkede konstruksjoner. Kun stikk kontroll via knekott utført. Ved å sjekke bak isolasjon kunne man se at det er montert pappskott for å ivareta lufting. Vanlig løsning. TG er kun basert på stikk kontroll. Inngangsdør fra 2019. Trevinduer med isolerglass 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. Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Terrasser av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes. Levegg har generelt en del slitasje.

### 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. Boligen var fullt 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. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen. Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderom antas å være fra byggetid  
Panel i taket og fliser på vegger.

### Fliser på gulvet.

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 badekar. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Kontroll av tilliggende konstruksjon via knekott. Ingen unormale forhold registrert

### Vaskerom

Vaskerom fra byggetid  
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Belegg på gulvet. Fallforhold/oppbrett på belegg vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje. Mekanisk avtrekksvifte. Begrenset tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

### Bad

Baderom antas å være fra byggetid  
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett). Fliser på gulvet. Lokalt fall i sluk område. Terskel er forhøyet samt fuge i bunn som vil kunne ivareta lekkasjesikring av rommet. Dette forutsetter at membran har oppbrett eller er limt og fuget tett mot terskel slik at øvre punkt på membran har min 15 mm oppkant/tetting (skjult løsning)  
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 dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Mekanisk avtrekksvifte. Begrenset tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke

# Beskrivelse av eiendommen

fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.  
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.  
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.  
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2016. Ingen tegn til svikt.  
Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2021. Følgende dokumentasjon ble fremlagt:  
Vi har mottatt tilbakemelding om utbedring av avvik påpekt i vår rapport.  
Avvikene er registrert som lukket og saken er avsluttet.  
Tilsynet er stikkprøvebasert, og ble utført i samsvar med instruks fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB).  
Installasjonen kan ha ytterligere feil/mangler som ikke ble avdekket innenfor omfanget av kontrollen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet  
Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.  
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.  
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll (overbygd terreng på bakside) 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](#)

## Tomannsbolig

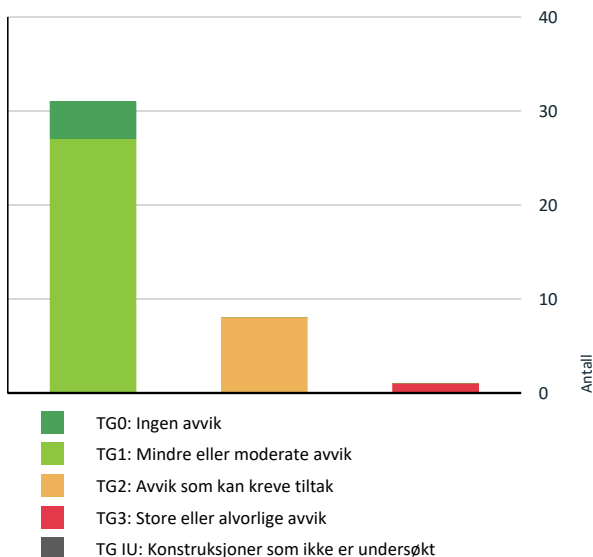
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

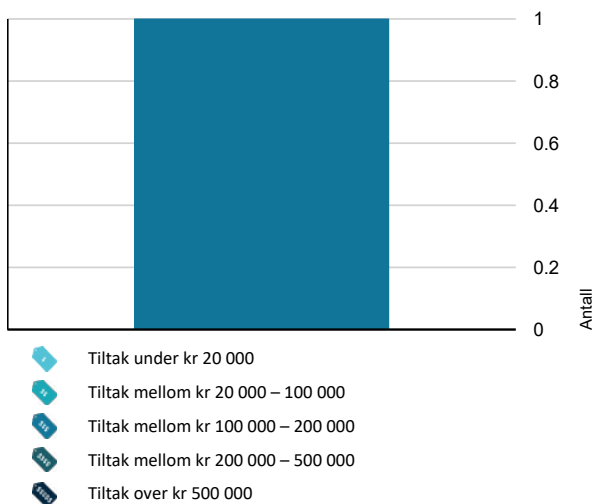
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

2002

### Kommentar

Ifølge ferdigattest

### Anvendelse

Bolig til eiers egen anvendelse.

### Standard

Hovedsakelig normal standard og slitasje basert på alder til boligen

### Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold må påregnes

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein og underliggende sutakplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.



Stikk kontroll undertak. Normal slitasje registrert.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Skiftet pipehatt, takrenner og skvettsink 2019. Satt på vannbord beslag.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Støpte vegger på deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

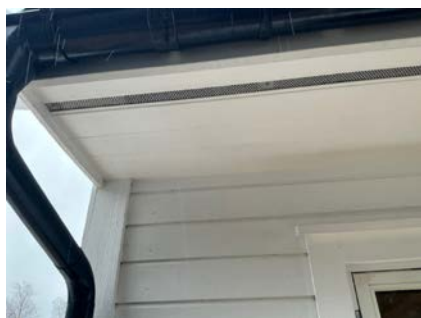
#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Lukkede konstruksjoner. Kun stikk kontroll via knekott utført. Ved å sjekke bak isolasjon kunne man se at det er montert pappskott for å ivareta lufting. Vanlig løsning. TG er kun basert på stikk kontroll.

# Tilstandsrapport



Knekott



Luftespalter i gesimsen indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjon

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass 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.

### 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. Det gjøres oppmerksom på alder. Takvinduer er mer utsatt for fuktproblematikk fra ytre påkjenninger og diverse beslag montert ved overgang takvindu og takteking. Forhold må holdes under jevnlig oppsyn.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpne - lukke funksjon fungerte ok med tanke på alder. Dørene fungerer til sin hensikt. Vanlig vedlikehold må påregnes.

## TG 1 Inngangsdør

### Beskrivelse

Inngangsdør fra 2019. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

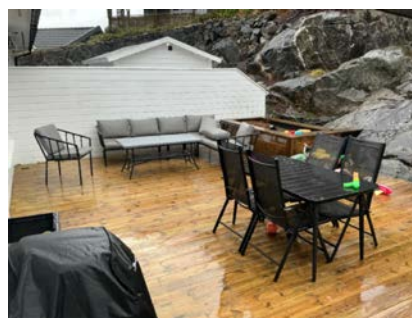
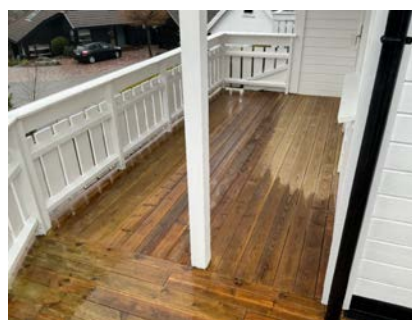


Datostemplet 2018

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes. Levegg har generelt en del slitasje.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## 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. Boligen var fullt 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Påpekte avvik gjelder stue/kjøkken i 2 etg.

### 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.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

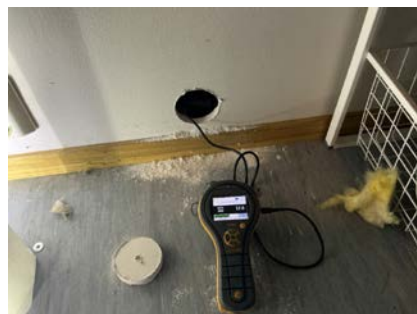


## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking i påføret vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom antas å være fra byggetid



### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Panel i taket og fliser på vegger.

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjennomgående sprekk i fliser fra badekar mot vegg til gang. Eier opplyste at sprekken har vært der så lenge hun vet uten tegn til endringer.

Det er motafl på deler av gulvet fra slukområde mot badekar og vegg til trapp. Øvrige deler av gulvet har i hovedsak flat utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Påpekte forhold som sprekk i fliser og motfall på deler av gulvet gir grunnlag for TG 3 i henhold til standarden. Terskel er forhøyet slik at vann vil ikke renne ut av rommet tross motfall. Ved bruk av badekar i rommet vil det normalt ikke være betydelig fuktpåkjenning på gulvflate. Samlet vil det være naturlig å vurdere utbedring av avvik i sammenheng med en renovering av rommet som helhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sprekk i fliser

2 ETASJE > BAD

## 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:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Kontroll av tilliggende konstruksjon via knekott. Ingen unormale forhold registrert



UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i rommet. Innredning med vask. Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Begrenset tilluft til rommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom antas å være fra byggetid

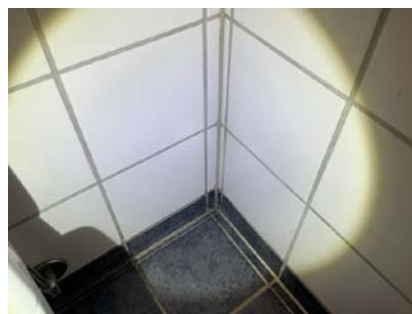


## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fukt påkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).



Ufagmessig inndeling av fliser på vegg og gulv. Større flis/kapp mot vegger vill vært naturlig.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fliser på gulvet. Lokalt fall i sluk område. Terskel er forhøyet samt fuge i bunn som vil kunne ivareta lekkasjesikring av rommet. Dette forutsetter at membran har oppbrett eller er limt og fuget tett mot terskel slik at øvre punkt på membran har min 15 mm oppkant/tetting (skjult løsning)

## UNDERETASJE > BAD

### ! 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:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt 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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Begrenset tilluft til rommet.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



## 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 anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Fordelerskap

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe fra 2024.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2016. Ingen tegn til svikt.



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2021. Følgende dokumentasjon ble fremlagt:

Vi har mottatt tilbakemelding om utbedring av avvik påpekt i vår rapport.

Avvikene er registrert som lukket og saken er avsluttet.

Tilsynet er stikkprøvebasert, og ble utført i samsvar med instruks fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Installasjonen kan ha ytterligere feil/mangler som ikke ble avdekket innenfor omfanget av kontrollen.

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

### Inntak og sikringskap

- 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Vurdering hviler utelukkende på el-tilsyn som er utført og dokumentasjon fremlagt.

# Tilstandsrapport



## 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 oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

### TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll (overbygd terreng på baksida) og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

## 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2003

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ifølge byggesaksmappe, tillatelse

**Beskrivelse**

Tilhørende halvpart av dobbel garasje. Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon. Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

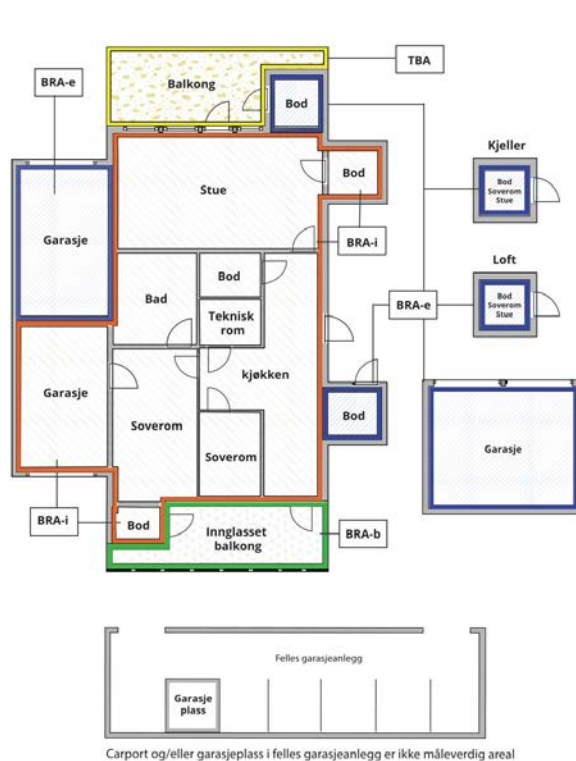
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	43			43	
1 Etasje	59			59	76
Underetasje	58			58	17
<b>SUM</b>	<b>160</b>				<b>93</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 Etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Soverom, bod, gang, soverom 2, vaskerom, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Merete Moen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	1451		0	607.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hyllebakken 38 A

### Hjemmelshaver

Moen Merete

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Godkjent el-tilsyn	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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.

### TILLEGGSUERSØKELSER

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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

## PERSONVERN

## Andre bilder



Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen



Dør i sidevegg har slitasje og dårlig treverk nederst på dørblad



Generelt behov for vedlikehold av fasader på garasje



Treverk ned mot terreng er en uheldig løsning som gir økt påkjenning og redusert levetid



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Merete Moen

---

## Boligen

Hyllebakken 38A  
4622 Kristiansand S

4204-13/1451/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i to fliser på bad i 3.etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn dusjkabinett og ny servant på bad i 1. etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet pipehatt, takrenner og skvettsink. Satt på vannbord beslag

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Husvarme

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Flekkerøy Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet 13 spotter i gang og bad 1.etg, 4 av disse var på badet. Ble også byttet en dimmer til lys på bad og en dimmer til lys i gang

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Flekkerøy Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny stikkontakt med egen sikring i garasje

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Bulk/liten skade på garasjeport men den virker som den skal

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Nabo har veirett forbi eiendommen





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Flatnes Bygg Consult AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200006829-24  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 27.08.2002

---

**FERDIGATTEST**Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Byggeplass:	HYLLEBAKKEN 38	Eiendom:	13/1450
Tiltakshaver:	Arne Eftestøl	Adresse:	Øvre ringvei 56, 4621 Kristiansand
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik  
Saksbehandler

Kopi til: Arne Eftestøl, Øvre Ringvei 56, 4621 Kristiansand



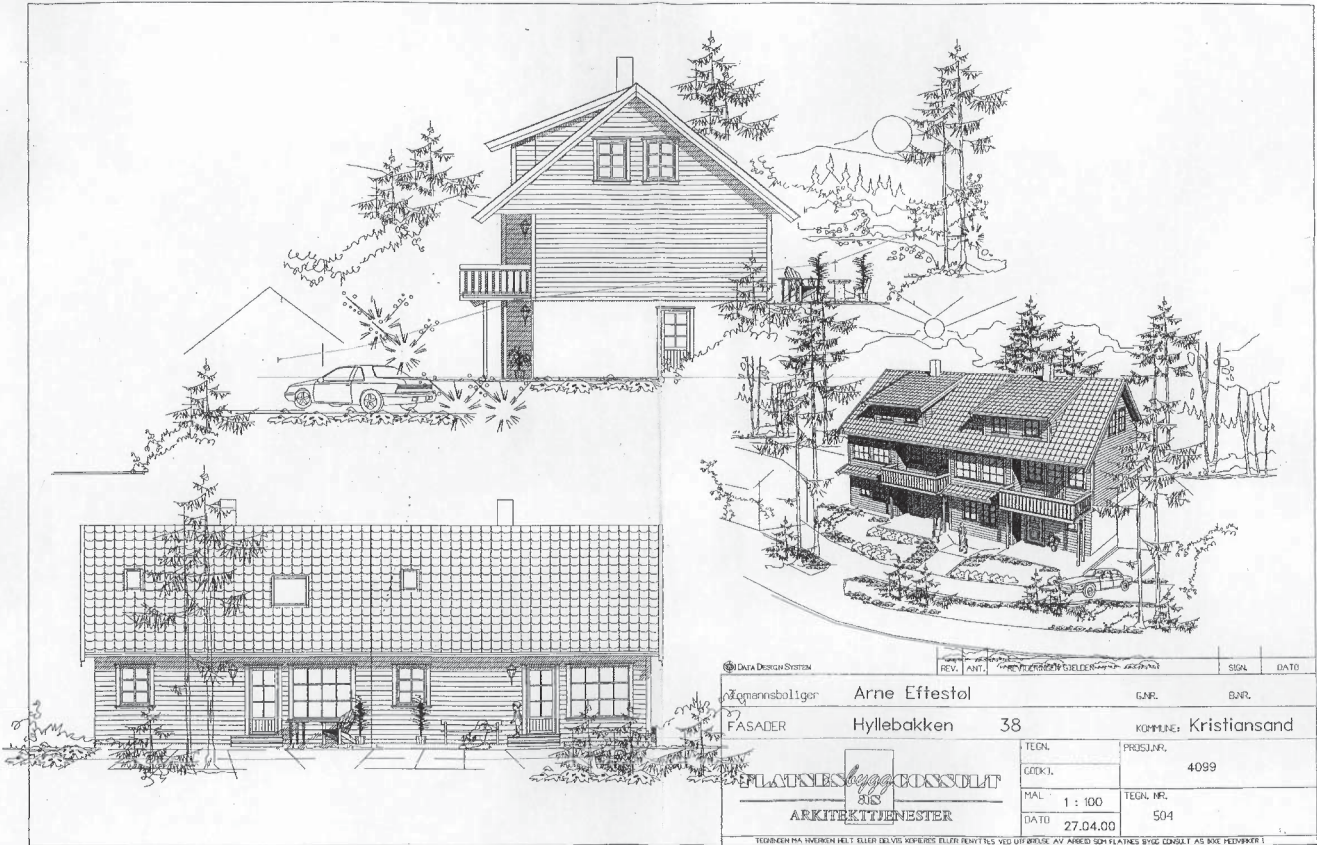


DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERENGEN GÆLDER	SIGN.	DATO
Tomannsboliger		Arne Effestøl		G.NR.	B.NR.	
FASADER		Hyllebakken 38		KOMPLANE: Kristiansand		
		TEGN.		PROSJEKTNR.		
		GODKJ.		4099		
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.		
		DATO 27.04.00		503		
<small>TEGNINGEN PÅ SVARENDE HEFT ELLER BLAVS KOPIERES ELLER BRUKETTES MED UTTVIKLEDE AV ÅRHELD SEIT FLÅKUNYEN BROS&amp;SØLDT AS BOK HEFTENR# 1</small>						

0

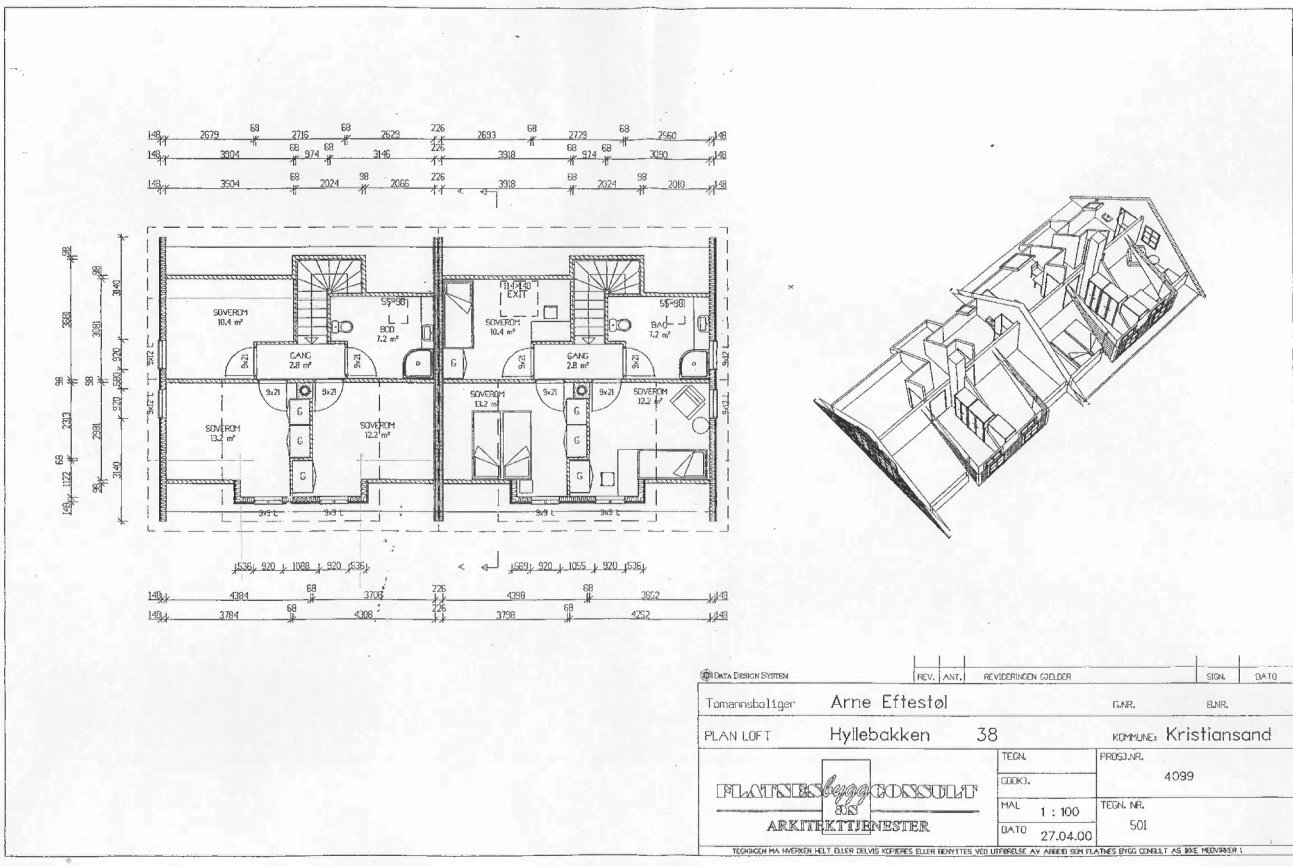
50

100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjetyl 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



REV.	ANT.	INDRAGSNUMMER	BEDELINGSNUMMER	AREAL	SIGN.	DATE
Arne Eftestøl		G.NR.		E.NR.		
FASADER		Hyllebakken	38	KOMMUNE: Kristiansand		
TEGN.		PROJEKTNR.		4099		
MAL		1 : 100	TEGN. NR.		504	
DATE		27.04.00				

PLANNING & DESIGN  
 315  
 ARKITEKTENESTER



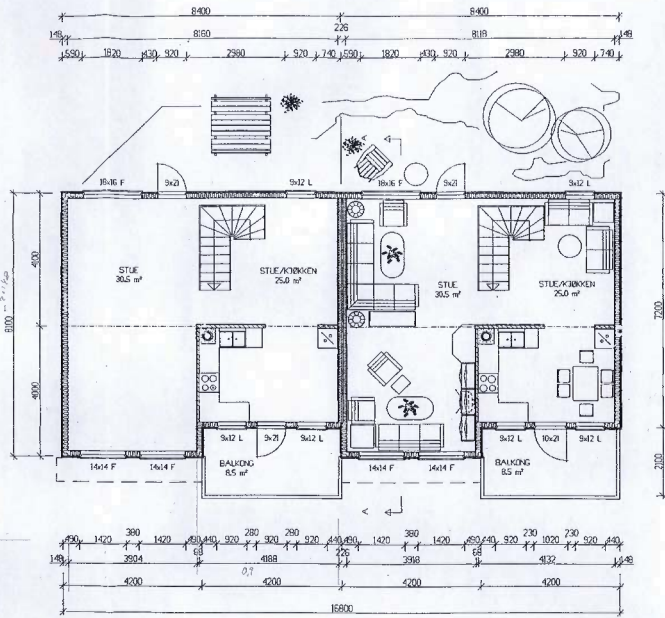
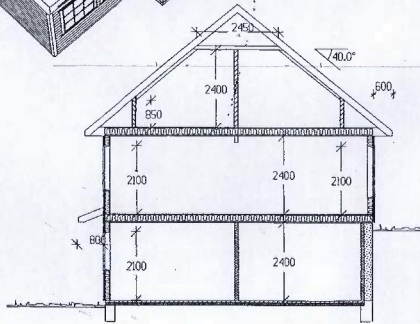
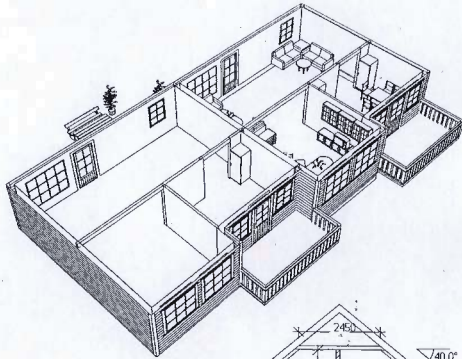
REV.	ANT.	REVISJONEN GJØRER	SIGN.	DATO	
© DATA DESIGN SYSTEM					
Tomannsboliger		Arne Effestøl	G.NR.	BLNR.	
PLAN LOFT		Hyllebakken 38	KOMMUNE: Kristiansand		
		TEGN.	PROSJEKT.		
		DRUKK.	4099		
		MAL 1 : 100	TEGN. NR.	501	
		DATO 27.04.00			
TEGNINGEN PÅ ANVENDNING HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIREDNINGEN (ENG. GIBBLIET AS BOK. MEDVIRKER)					

0

50

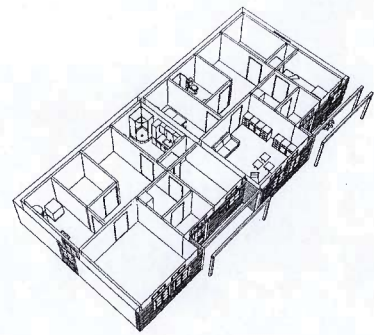
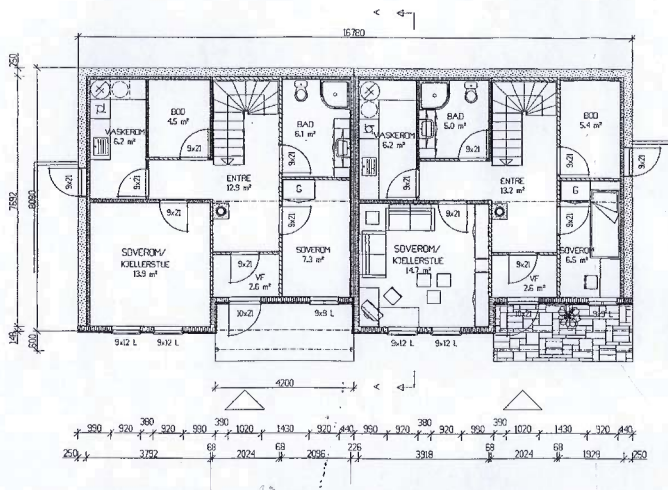
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS

	ERA	U/f*U	BA	ERA-K
Udvælgingsplan	57,40	0,5	26,70	57,40
Hovedplan	53,40	1,0	53,40	53,40
Etagplan	38,30	0,5	23,34	38,30
Sum 1 m <sup>2</sup>	155,70		111,44	155,70



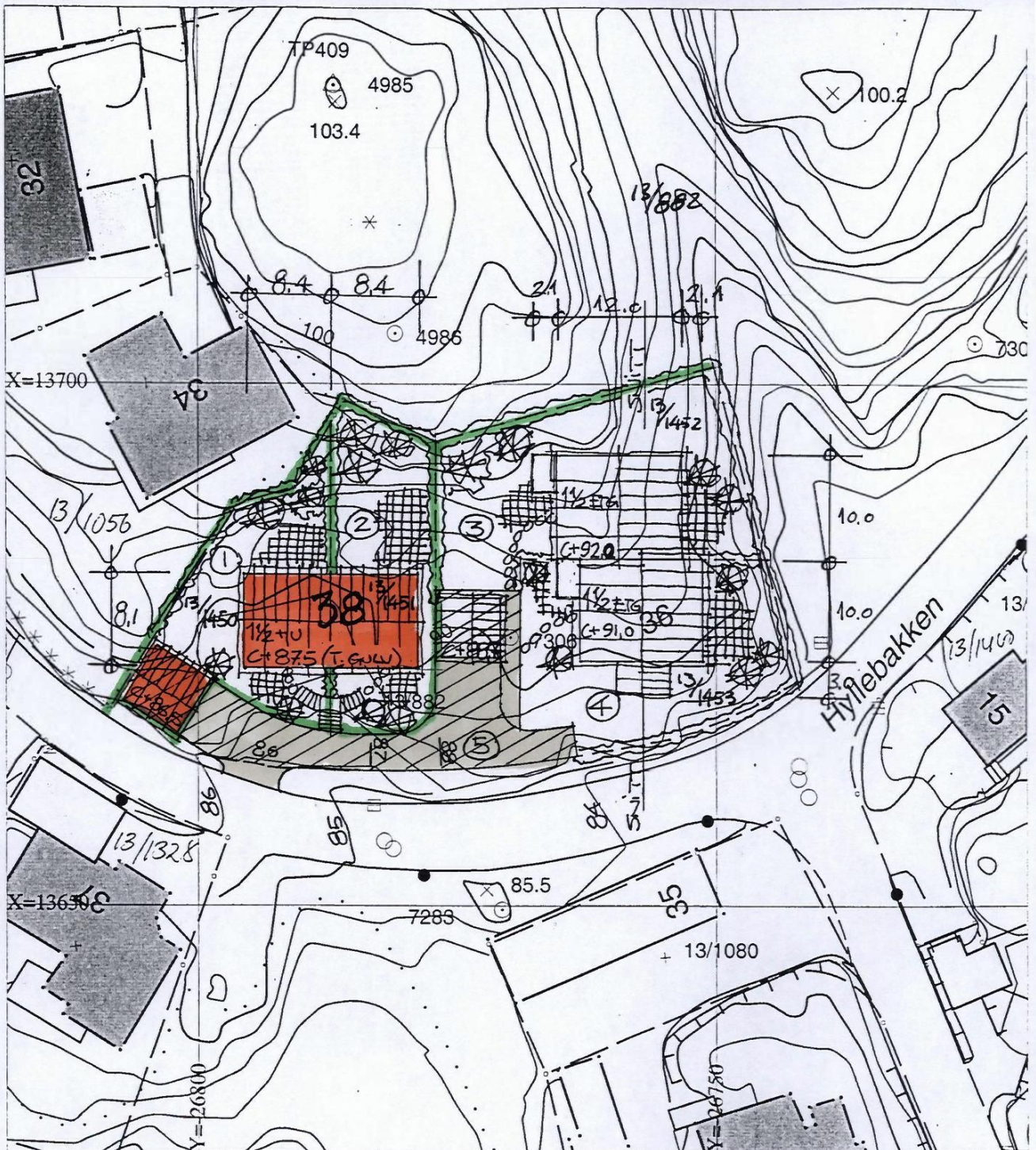
REV.	ANT.	REVIDERENDE EDELER	SERN.	DATE
Tomannsboliger		Arne Effestøl	GNR.	BNR.
PLAN LETASJE		Hyllebakken 38	KIDDKVINE, Kristiansand	
TEGN.			PROSJAR.	4099
GODKJ.				
MAL 1 : 100			TEGN. NR.	502
DATE 27.04.00			SNITT	

TILKOMEN PÅ MÅNEDEN 1. ET. ELDER SELVSK. KØPESK. ELLER BENTTES VED UTVÆRSEL AV ARKITEKTEN. BYGG. GIBBLI AS 832. PERMISJON I



REV.	ANT.	REVIDERENGEN GÆLDER	SIGN.	DATE
Tomannsboliger		Arne Effestøl	CNR.	ENR.
PLAN UETG.		Hyllebakken 38	KOMMUNE: Kristiansand	
		TEGN.	PROSJEKTNR.	
		DRUKK.	4099	
		MÅL 1 :	TEGN. NR.	
		DATE 27.04.00	506	
TEGningen på inngangstørrelse eller halv kopierelse eller benyttet ved utpussning av arbeid som pålignes byggeselskap AS BØE MEDFØRER I				

0 50 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm  
Dansk Scanning AS

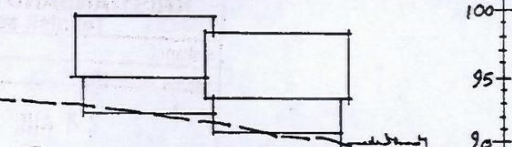


**FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER  
KRISTIANSAND KOMMUNE  
OPPMÅLINGSVESENET**

Gnr.: 13      Bnr.: 882      Målestokk= 1:500  
 Adresse: Hyllebakken 36/38      Kartblad: J003-05-15-2  
 Innmålte eiendomsgrenser      Dato: 17/08/99  
 Ikke innmålte eiendomsgrenser      Sign.....



SØKNAD OM DELING 31.08.99  
 HYLLEBAKKEN 36-38



REV. 11.08.00 PRA  
 REV. 23.08.00 ØTA  
**FLATNESbyggCONSULT**  
 AS  
**ARKITEKT TJENESTER**  
 Gyldenløvsvegt 24, 4614 Kristiansand  
 Tlf. 38 07 16 50 Fax 38 07 18 51

00520017473



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAKSAVDELINGEN

Espen Slemdahl  
Hyllebakken 38A  
4622 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200302121-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 14.03.2003

### VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	HYLLEBAKKEN 38A	Eiendom:	13/1451
Tiltakshaver:	Espen Slemdahl	Adresse:	Hyllebakken 38A, 4622 KRISTIANSAND S
Søker:	Espen Slemdahl	Adresse:	Hyllebakken 38 A, 4622 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Veranda

Det vises til melding om arbeid mottatt 13.03.2003

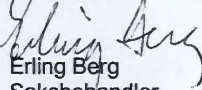
Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyr kr.950,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

  
Erling Berg  
Saksbehandler

Vedlegg.

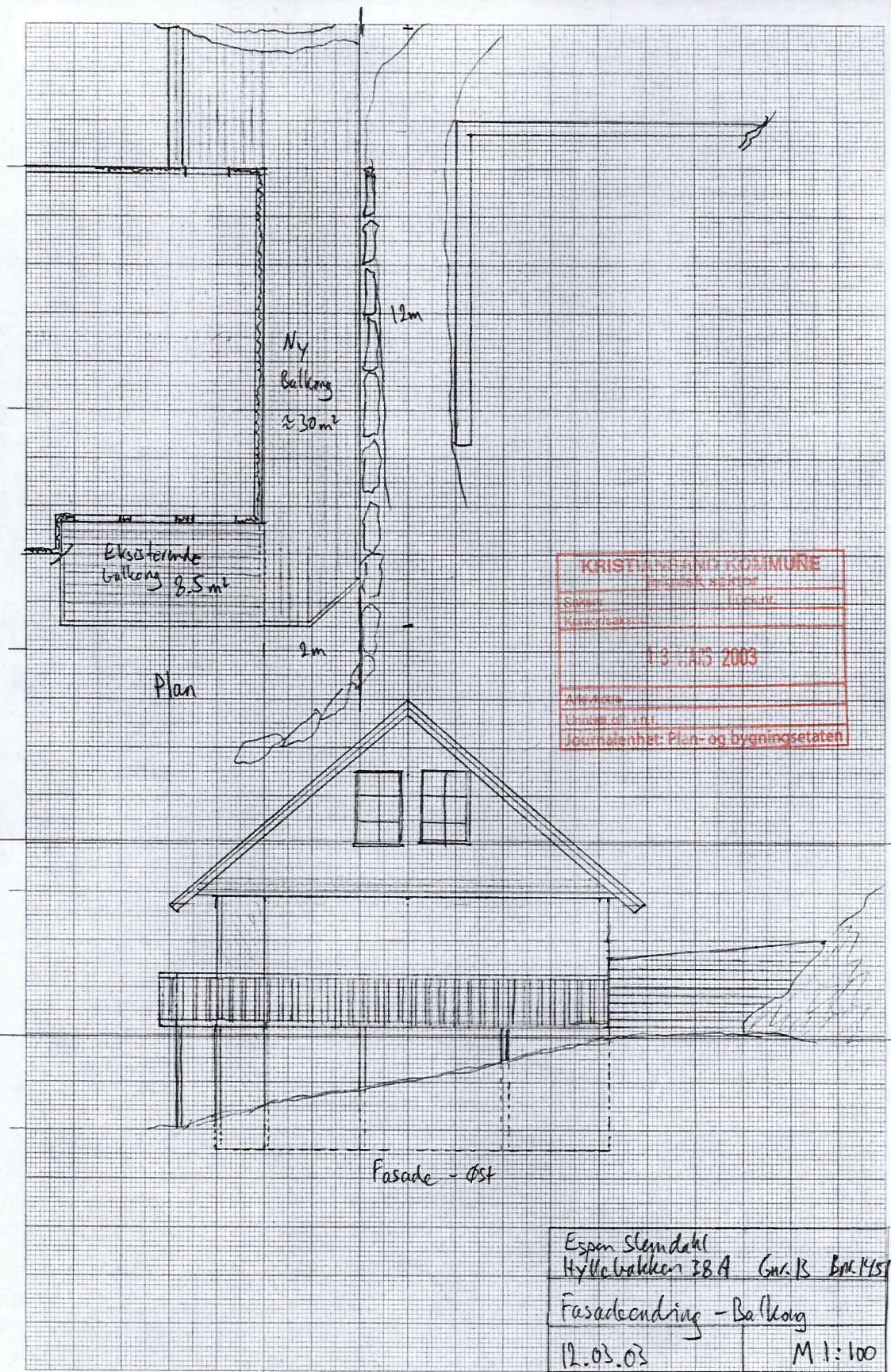


Plan- og  
Bygningsetaten  
Servicebutikken  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA \

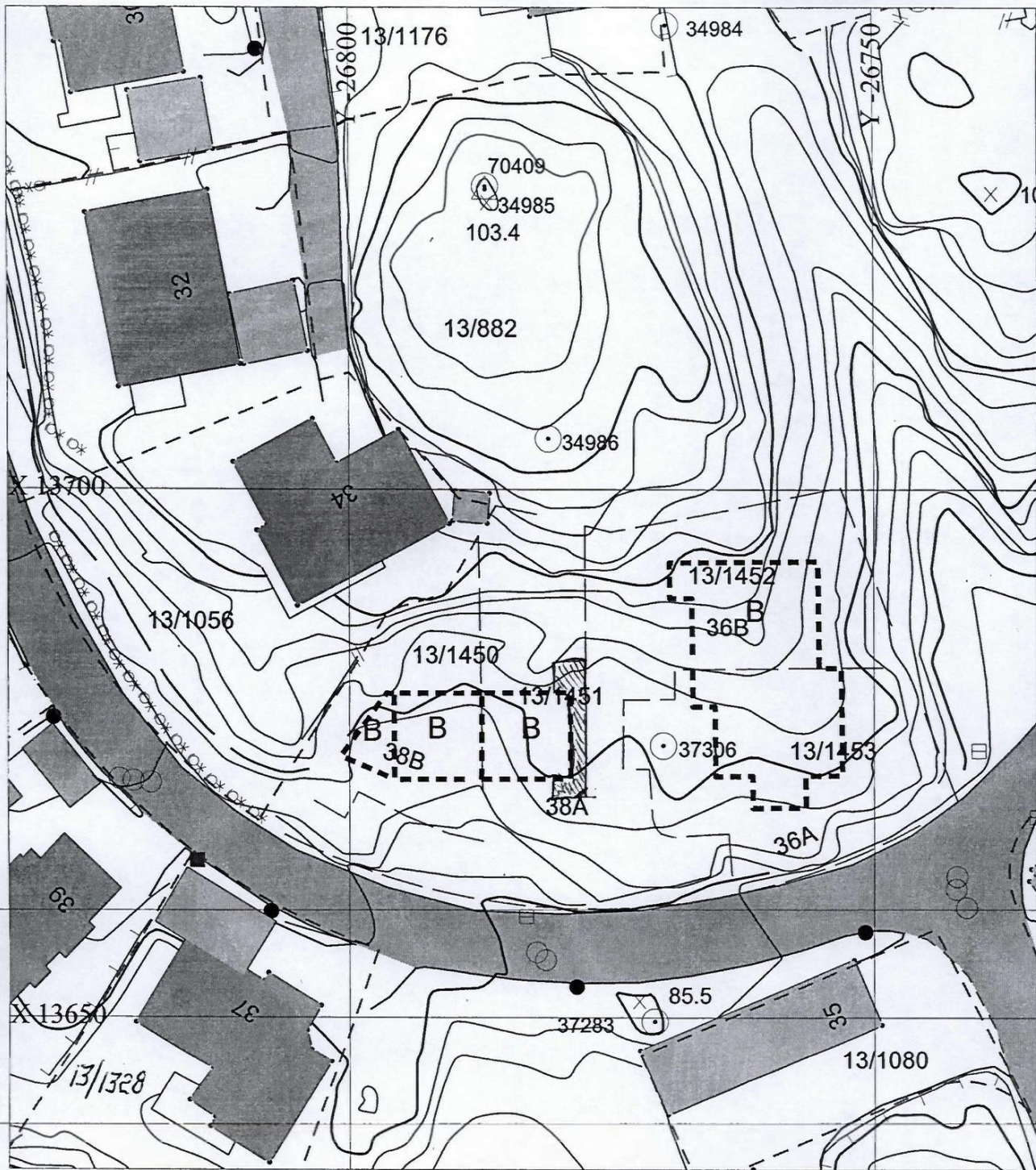


KRISTINA FAMILJERÅDMÅN  
 arkitekt kontor  
 Esplanad 11  
 Kungälv  
 413 03  
 13 JUN 2003  
 A16/454  
 Utskrift av ritning  
 Journalenhet: Plan- och byggnadssetaten

Esplan Stenndahl  
 Hyllebakken 38A Gnr. 13 Bnr. 1451  
 Fasadeending - Balkong  
 12.03.03 M 1:100

R. A. MM-PAPIR A-4

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



**FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER**  
**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**OPPMÅLINGSVESENET**

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 13 Bnr.: 1451 og 1450

Adresse: Hyllebakken 38A og 38B

Målte eiendomsgrenser: - - - - -

Usikre eiendomsgrenser: - - - - - For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote.....

<b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b>	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh...	
<b>13 MARS 2003</b>	
Målestokk=	1:500
Kartblad:	J003-05-15-2
Arkivkode	Dato: 11/03/03
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Sign. *Preland*



0052098286

KOP1

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAKSAVDELINGENEspen Slemdal/Birger Verket  
Hyllebakken 38 A/38 B  
4622 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304946-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato:23.07.2003

**VEDTAK - GODTATT MELDING**

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	HYLLEBAKKEN 38B	Eiendom:	13/1450
Tiltakshaver:	Espen Slemdal/Birger Verket	Adresse:	Hyllebakken 38 A/38 B, 4622 KRISTIANSAND S
Søker:	Espen Slemdahl	Adresse:	Hyllebakken 38 A, 4622 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 08.07.2003.  
Meldingen gjelder oppføring av en dobbeltgarasje for eiendommene Hyllebakken 38 A og 38 B.  
Garasjen plasseres på Hyllebakken 38 B og skal oppføres i en etasje pluss loft, med samlet bruksareal på 62 m<sup>2</sup>.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Skillekonstruksjonen (midtveggen) mellom garasjene må utføres i EI 30-konstruksjoner i hele sin utstrekning vertikalt og horisontalt.

Garasjen må ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen mot veien enn 1,5 m, eventuelt 1,0 m mot avgivelse av erklæring vedr.brøyteskader, se vedlegg. Erklæringen må i såfall innsendes før arbeidet igangsettes.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i meldingen og angitt ovenfor.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.1 322,- må innbetales. Faktura ettersendes.

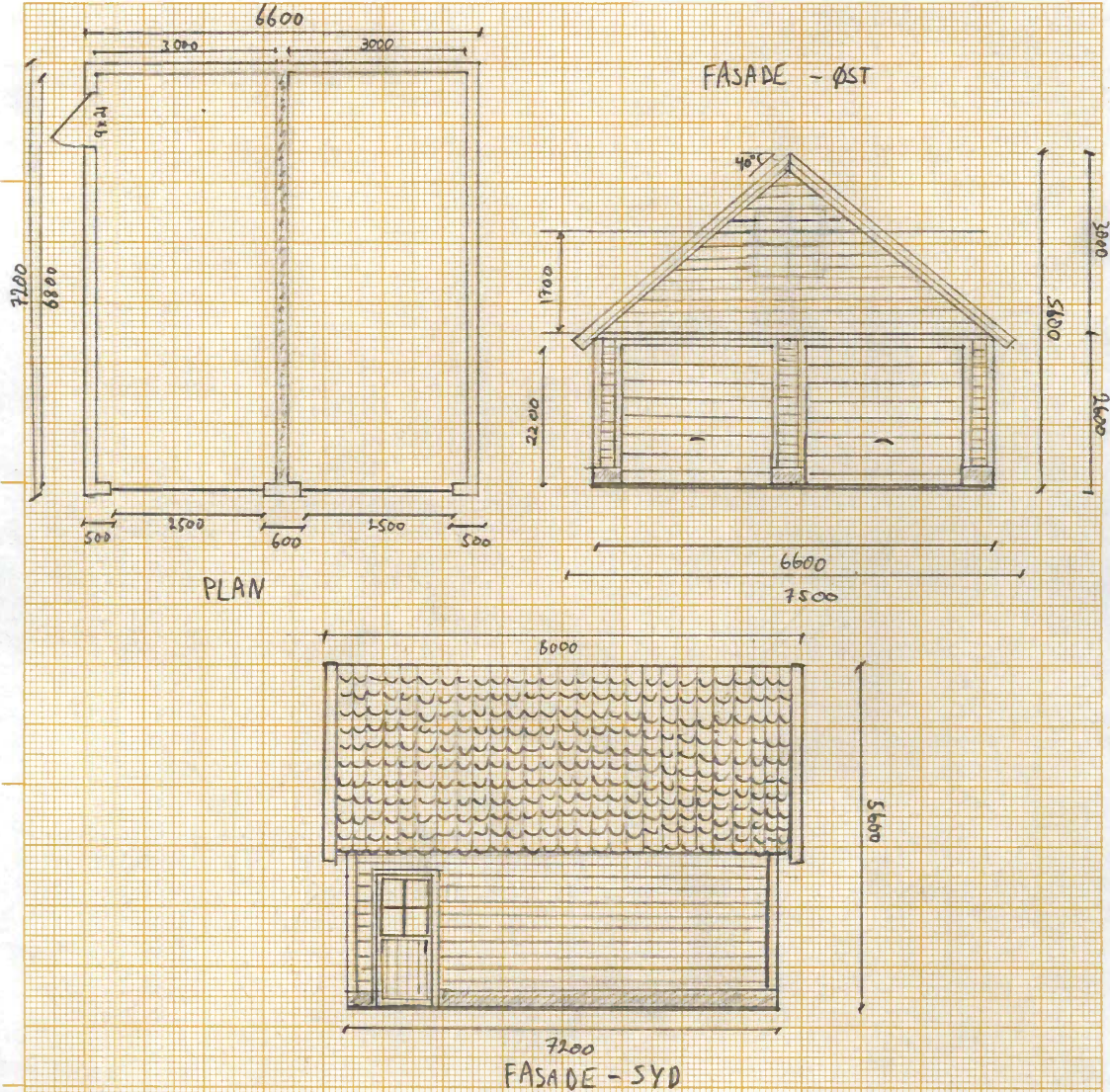
Med hilsen

Peder Dalen  
Saksbehandler

Vedlegg.

Plan- og  
bygningsetaten  
Servicebutikken  
Tollbodgata 22Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 KristiansandTelefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

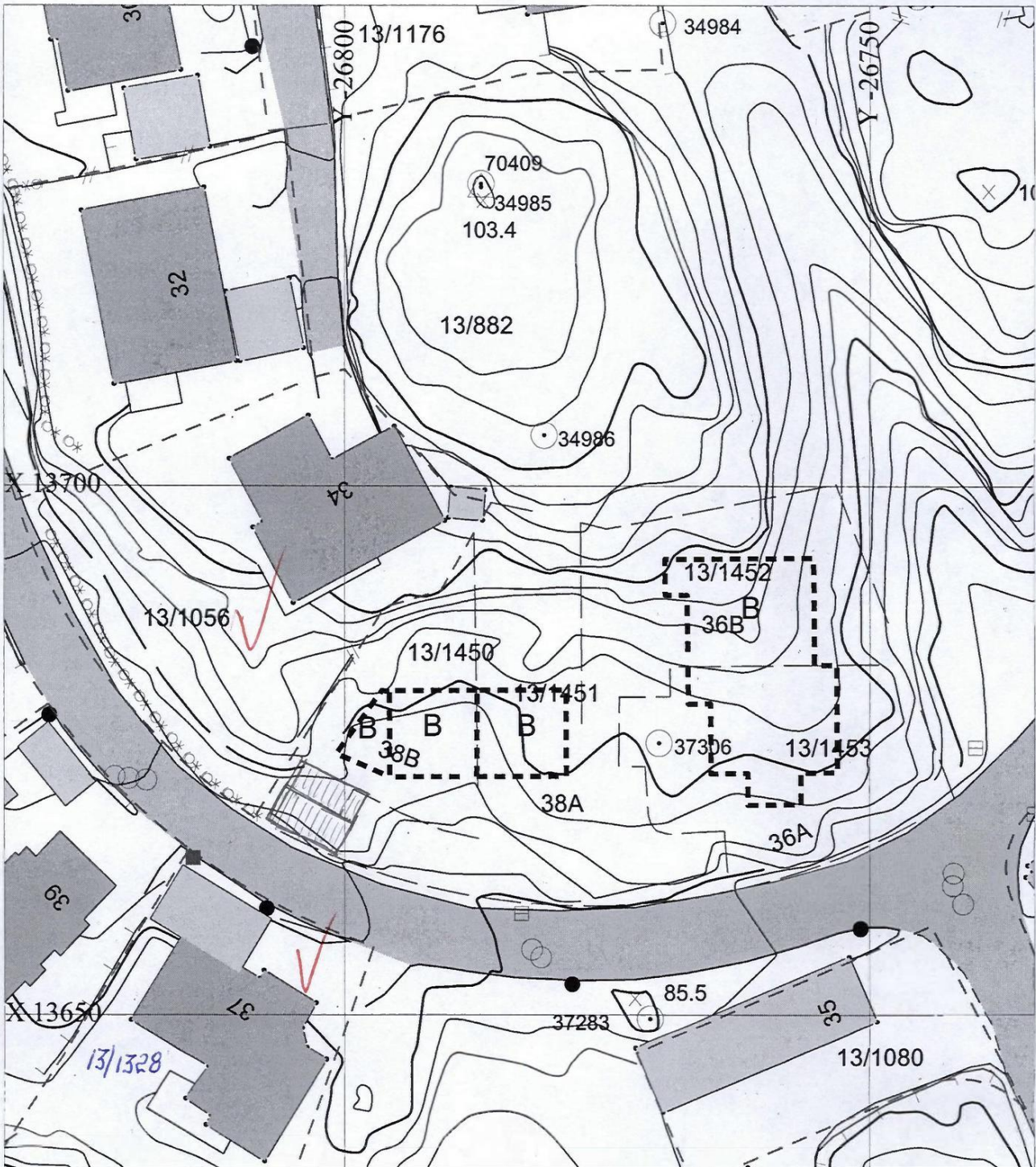


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S

KRISTIANSTAD KOMMUNE  
 Saksnr. 1/03  
 Kontor/saksnr. 1/03  
**08 JULI 2003**  
 Arkivkode  
 Unntatt off. t.h.t.  
 Journalnr.: Plan- og bygningsetaten

BRA:  
 $H_{tot} = 6,2 \cdot 6,8 = 42 \text{ m}^2$   
 $L1 = 3 \cdot 6,8 = 20 \text{ m}^2$   
 $62 \text{ m}^2$

GARASJE - PLAN / FASADER	
HYLLEBAKKEN 38A-B G.MR. 13	
ESPEN SLEMDAL	B.MR. 1
BIRGER VERKET	1450/1451
25.03.03	M 1:100



**FORENKLET SITUASJONSKART** KRISTIANSAND KOMMUNE  
 Teknisk sektor  
**FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER**  
 Dck.nr.  
 Kontor/saksbeh.  
**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**OPPMÅLINGSVESENET**

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 13

Bnr.: 1451 og 1450

Adresse: Hyllebakken 38A og 38B

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: - - - - - For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote.....

0 8 JULI 2003		Målestokk= 1:500
Arkivkode		Kartblad: J003-05-15-2
Unntatt off. i.h.t.		Dato: 11/03/03
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten		

Sign. *Arland*

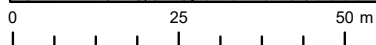
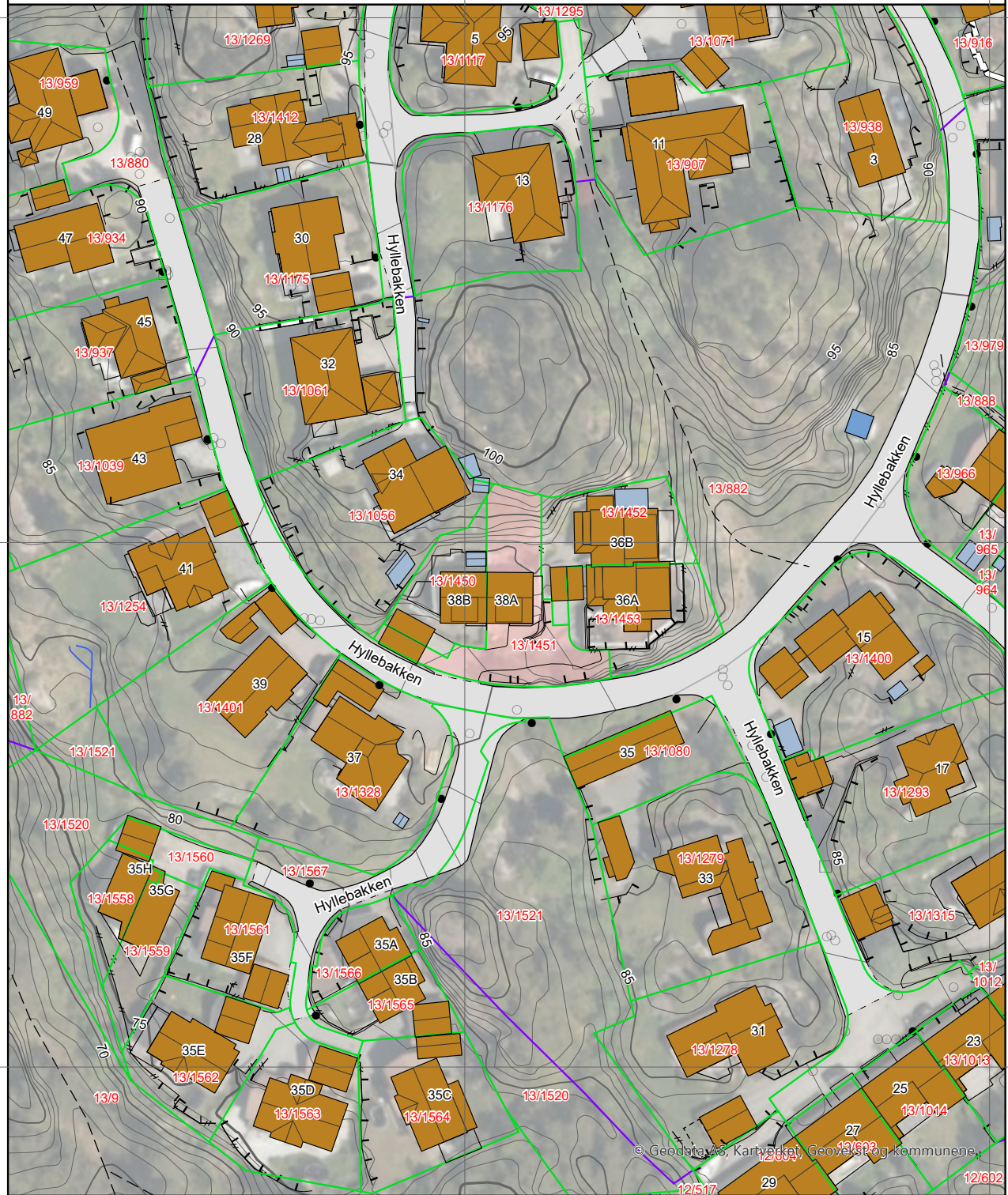
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/13/1451/0/0

## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000  
Dato: 24.4.2026









© Geodata AS, Kartverket, Geovest og kommunene







Kartgrunnlag: Geovest, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

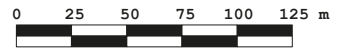
Område: Hyllebakken 38A

Dato: 27.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til regulering av området Åsane, gnr. 13, bnr. 1 og 9 til boligformål m.v. i Kristiansand kommune.

**Stadfestet 12. 06. 1973**

---

**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensningsslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtgrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

**§ 2.**

Eksisterende verdifull vegetasjon og karakteristiske terrengformasjoner skal i størst mulig utstrekning bevares. I regulerte friområder kan det legges vann- og kloakkledninger, samt nødvendige anlegg i forbindelse med ledningene, i samråd med park- og friluftsvesenet.

**§ 3.**

Øvre Ringvei og "Vei A" skal være fasadefri. Overganger eller underganger for fotgjengere og syklistar skal anordnes på steder som vist i planen. Gang- og sykkelveiene skal bygges med bredder og stigningsforhold som muliggjør både sommer- og vintervedlikehold.

**§ 4.**

På hver boligtomt i areal D og F kan bare bygges 1 våningshus med takvinkel 25°, med etasjeantall som angitt på reguleringsplanen. Garasjer skal fortrinnsvis bygges i regulerte fellesgarasjeanlegg.

**§ 5.**

I boligfelt A kan det bygges inntil 172 leiligheter i 3, 4 og 6 etasjes blokker. I 6-etasjes blokk mot vei A kan i 1. etasje innredes butikk.

**§ 6.**

For boligfelt C skal utarbeides egen bebyggelsesplan, som skal godkjennes av byplanrådet før arbeidet settes i gang. Området skal bebygges med småhus inntil 52 leiligheter i maksimum høyde 2 etasjer.

**§ 7.**

På område for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg for barnehage eller daginstitusjon for barn.

**§ 8.**

Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg.

Utvendig farger skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 9.**

I byggefeltene for boliger skal opparbeides lekeplasser i samsvar med vedtekter til bygningsloven for Kristiansand kommune. Plassene er vist i bebyggelsesplanen.

**§ 10.**

Gjerder mellom eiendommene skal såvidt mulig unngås. Eventuelle nødvendige gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, og utformes slik at disse harmonerer med bebyggelsen, og får samme utførelse for hvert område eller bygningsgruppe.

**§ 11.**

Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

**§ 12.**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

**§ 13.**

Byplanrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

-----



Kristiansand kommune  
14.09.2000  
Statsand byrå  
14694

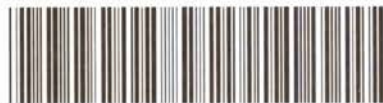
### ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 13 bnr. 1450, 1451, 1452 og 1453 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at bnr. 1450, 1452 og 1453 skal ha veirett over bnr. 1451 fra egen eiendom og frem til kommunal vei Hyllebakken. Bnr. 1450, 1452 og 1453 skal også ha rett til å legge og ha liggende vann- kloakkledninger, andre kabler og ledninger over bnr. 1451, og kunne foreta nødvendig reparasjon av disse.  
Eierne er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde fellesanlegg.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr.13 bnr. 1450, 1451, 1452 og 1453 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand kommune.

.....  
Eier av gnr.13 bnr. 1450, 1451, 1452, 1453

Christian Størnes  
Pn 190137- [redacted]  
Normann Størnes  
Pn 190145 [redacted]



Doknr. 14694 Tinglyst: 04.09.2000 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jnr 203/99

# Nabolagsprofil

Hyllebakken 38A - Nabolaget Åsane - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Åsane Linje 12	6 min 🚶 0.6 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 🚗 5.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	27 min 🚗

## Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	17 min 🚶
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	4 min 🚗 2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	5 min 🚗 2.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 🚗 7.1 km

«Passe stort. Greit for barn. Hyggelige naboer. Kort avstand til transport, butikker, by, skog osv»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

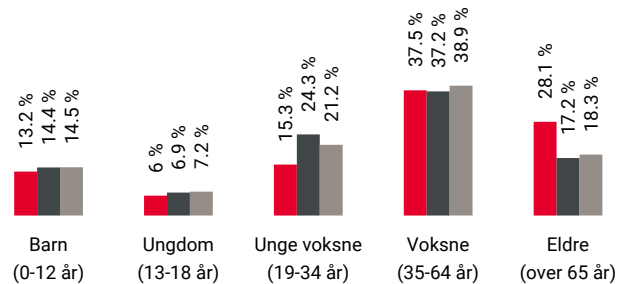
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsane	860	435
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 🚶 0.9 km
Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	19 min 🚶 1.7 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 199 barn	4 min 🚗 1.9 km

## Dagligvare

Spar Åsane	8 min 🚶
Kiwi Vågsbygd Senter	4 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

	Grågåsveien balløkke - rehabiliteri... Ballspill	6 min	0.5 km
	Åsane borettslag balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Bear Cave Treningssenter	7 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	4 min	

## Boligmasse

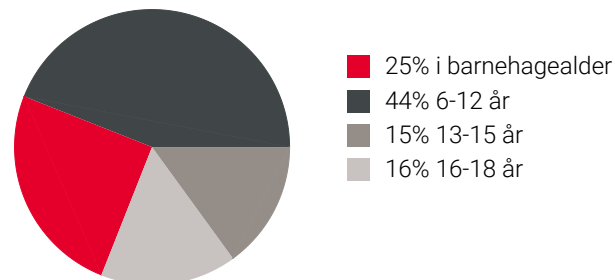


- 13% enebolig
- 57% rekkehus
- 12% blokk
- 18% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	21 min
	Apotek 1 Vågsbygd	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

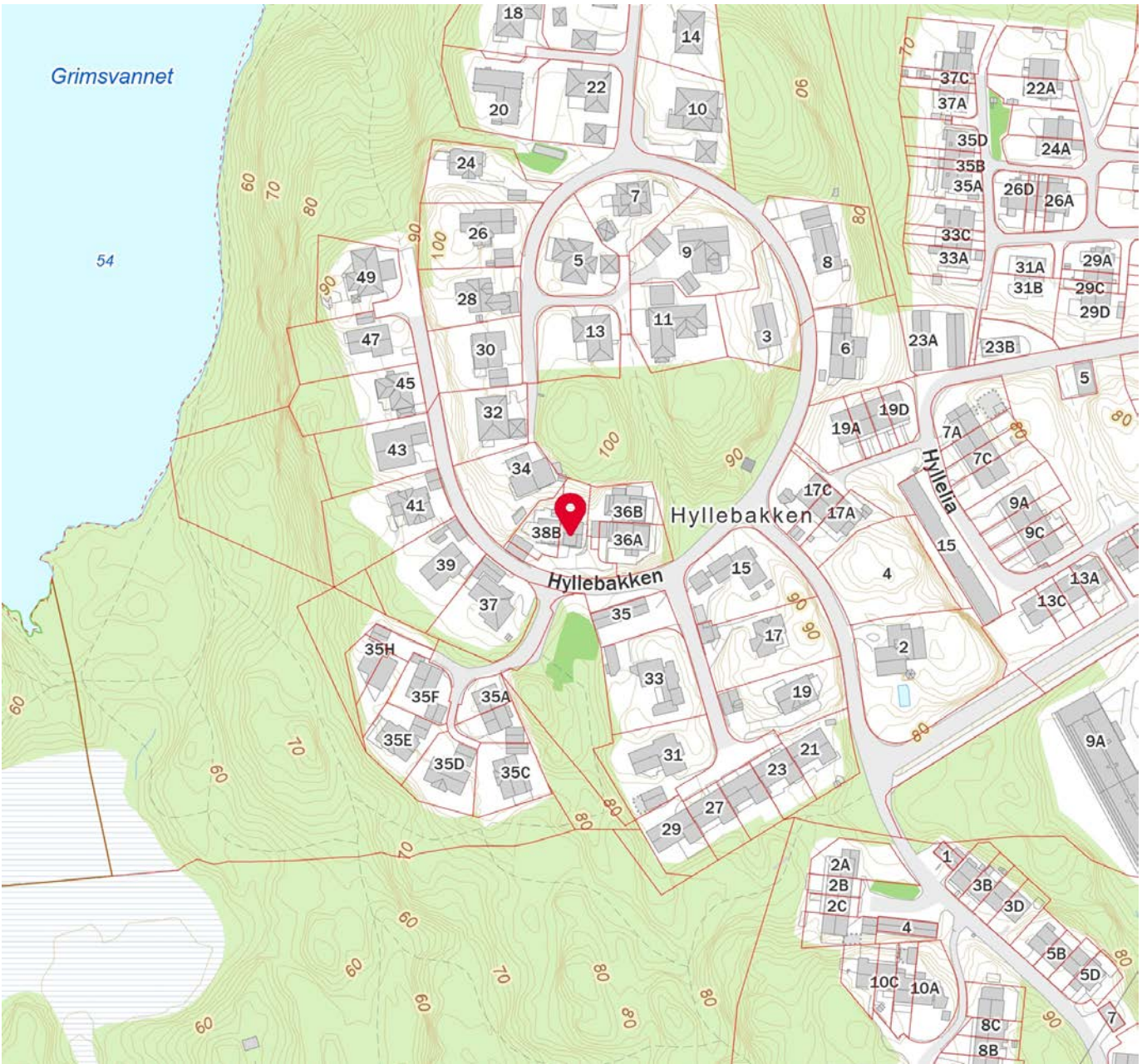
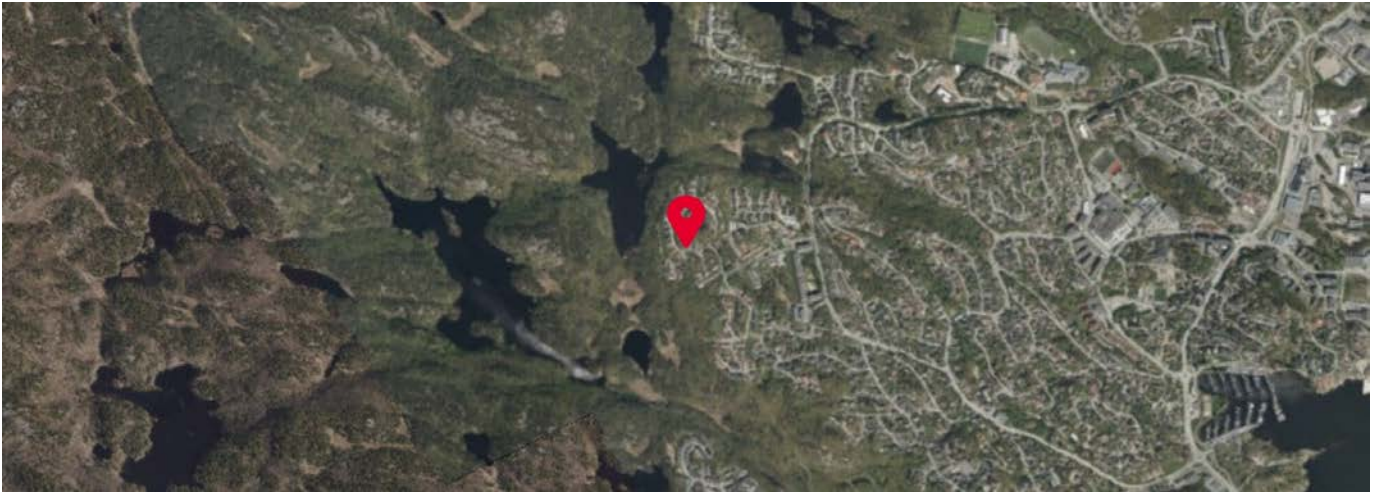


0% 45%

- Åsane
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Hyllebakken 38A  
4622 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gaute Kverneland**Telefon:** 934 55 983  
**E-post:** gaute.kverneland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre