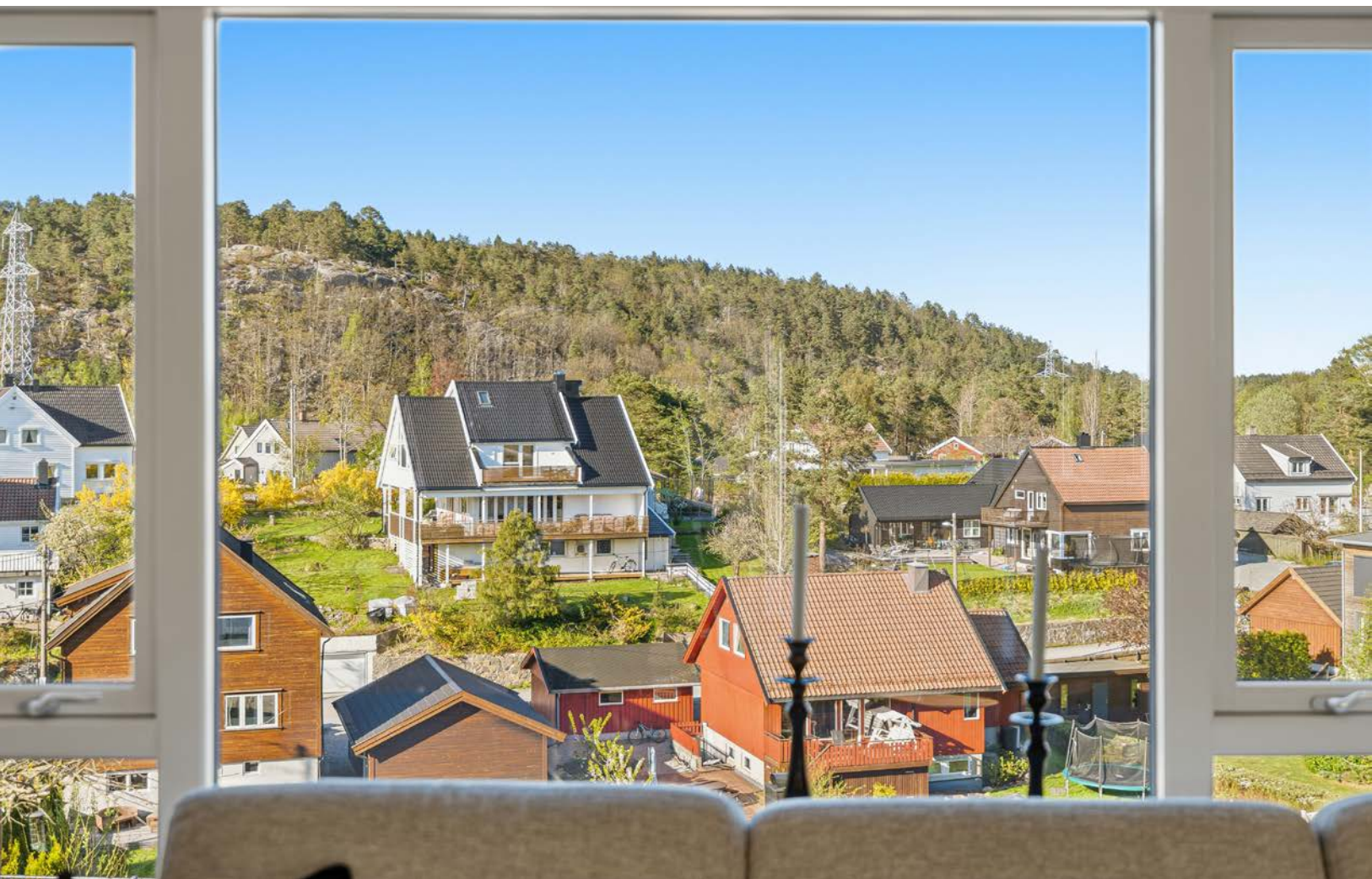


aktiv.





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 3 990 000,- |
| Omkostn.: | Kr 101 140,- |
| Total ink omk.: | Kr 4 091 140,- |
| Selger: | Morten Lomeland |
| Salgsobjekt: | Tomannsbolig |
| Eierform: | Eiet |
| Byggeår: | 1959 |
| BRA-i/BRA Total | 86/86 kvm |
| Tomtstr.: | 404.4 kvm |
| Soverom: | 3 |
| Antall rom: | 4 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 33, bnr. 188 |
| Oppdragsnr.: | 1411260178 |

Praktisk, oppusset del av vertikaldelt tomannsbolig i etterspurt boligområde! Barnevennlig | Parkering

Velkommen til Brinken 36B - en praktisk, oppusset del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Kokleheia/ Brinken i Kristiansand. Området byr på trygg skolevei, barnehager, flotte turmuligheter ved Jegersberg, samt kort avstand til butikker, kaféer, kollektivtilbud og UiA. Her finner du en rolig atmosfære med lite trafikk og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen har en fin planløsning fordelt på 2 etasjer. Planløsningen inkluderer en lys og fin åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, flislagt bad, praktisk vaskerom og bod for oppbevaring. Uteområdet består av en gruslagt parkeringsplass, plen og terrasse der du kan nyte lange dager i fine omgivelser.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 27 |
| Egenerklæring | 65 |
| Nabolagsprofil | 86 |
| Budskjema | 95 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 kvm Gang, bad, vaskerom, bod og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Stue/kjøkken, soverom og trapperom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

404.4 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en kort spasertur fra Kristiansand sentrum på Kokleheia. Området er svært familievennlig med trygg skolevei, gang- og sykkelsti, samt flere barnehager og skoler i nærheten. Det finnes gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til Jegersberg, som byr på flotte tur- og bademuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, inkludert Kokleheia (linje 590T) som ligger 2 minutters gange unna, og Kristiansand stasjon (linje F5) som nås på 7 minutter med bil. Kristiansand Kjevik lufthavn er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 21 minutter.

Dagligvarebutikker som Coop Prix Gimlevang og Joker Gimle er lett tilgjengelige, henholdsvis 11 og 16 minutters gange fra eiendommen. Området har også nærhet til butikker, kaféer og andre servicetilbud, noe som gjør det praktisk og attraktivt for familier og etablerere.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Nestor Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig oppført i 1959. Bygningens konstruksjoner og overflater vurderes generelt som solide og i tilfredsstillende stand, med normale bruksspør og aldringstegn sett i forhold til alder.

Eiendommen er fundamentert på lettlinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate.

Grunnmuren består av lettlinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate. Underetasjen er delvis nedsenket i terrenget og er innvendig påforet og forblendet med platekledning.

Boligen har synlig drenering eller fuktsikring på deler av grunnmuren, men avslutningen av drensplasten er avsluttet under terrassen, og mangler avslutningslist i toppen.

Fasadene består av malt murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Takkonstruksjonen består av plassbygde w-takstoler med bordtak. Taket er vasket og overflatebehandlet. Det er ikke registrert luftespalte i gesims, men det er en glippe mellom pannebord og takrenne som ikke er synlig fra kniplofter. Det er ikke montert ventiler i gavl på kaldloft. Det er gjennomføringer i yttertaket ved pipe og luftelyre.

Takrenner og nedløp er av grå/silver stål, montert langs takfoten. Det er pusset inn beslag.

Etasjeskillere består av bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er støpt betonggulv mellom grunnmuren av lettlinkeblokker.

Ytterdøren er malt med et glassfelt sentrert i dørbladet, med utvendig belistning av pusset og malt overflate mot karmen. Beslag er ikke montert under terskelen. Vinduer har pusset inn beslag, og ett av vinduene på vaskerommet har ett-lags glass og er topphengslet. Det er også en skyvedør fra 2023.

Terrassen har terrassebord av impregnert utførelse over et impregnert bjelkelag. Rekkverket er av impregnert utførelse med stående bord over liggende spikerslag og en avrundet topprekke. Ved inngangspartiet er det en plaststøpt betongtrapp med to-tre trinn, uten rekkverk og håndløper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Rehabilitering av bad utført på dugnad av personer med kompetanse.

Byttet sluk og nytt belegg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Pussing av fasade, bytting av vinduer, nye beslag under vinduer, ny takrenne mot nord, fornying av tak og maling. Arbeidet er utført av personer med kompetanse.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Sprekker i grunnmur. Slissing i mur og pussing av sprekker. Arbeidet er utført på dugnad og av personer med kompetanse.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Det er blitt gravd opp og drenert med platon mot terreng. Arbeidet ble utført på vegger under terreng.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Det har kommet inn fukt tidligere når tiltakene ikke var utført, men det skal ikke være et problem lenger etter tiltakene ble gjort. Drenering og pussing av fasade.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2007

Beskrivelse: Byttet vannledning inn til bolig.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Montert ny ovn på teglsteinspipe. Arbeidet ble utført med egeninnsats av personer med kompetanse.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Oppgradering.

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).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Stue/kjøkken, soverom og trapperom

Underetasje:

BRA-i 43 kvm: Gang, bad, vaskerom, bod og 2 soverom

Det er innredet et soverom i underetasjen som opprinnelig er godkjent som "brensel". Dette rommet har p.t stort nok vindu til rømningsvei, men selger har ikke søkt bruksendring hos kommunen.

Standard

Kjøkken

IKEA kjøkken fra 2019 med stilrene overflater og integrerte håndtak. Kjøkkenet er utstyrt med vask med sort blandebatteri med uttrekk, og søppelsortering med uttrekk på skinner under vasken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje

Badet i underetasjen er fra 2015 og har belegg på gulv med oppkant og fall. Det er elektrisk oppvarming. Badet er utstyrt med servant med nedfelt vask og skap, ettgreps blandebatteri, speil med lys, dusjvegger og gulvmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk i himling og luftespalte under dørbladet.

Vaskerom underetasje

Vaskerommet i underetasjen er fra 2015 og har belegg med oppkant på gulv, og vegger med panel og betong. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Inntak for vann og fordelerstammer for vannrør er montert synlig på vegg. Det er avtrekkskanal i vegg og

glipe under dørbildet.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg på våtrom.

Vegger: Panelplater og malt gips i underetasje. Malte gipsplater i 1. etasje. Belegg på våtrom.

Himling: Malt gipshimling i underetasje og malte gipsplater i 1. etasje.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Inntaket for vann er i kobber og kommer opp av gulvet på vaskerom. Videre er det varierende mellom plast og kobber. Fordelerstammer er montert åpent på vegg. Stoppekran er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Det opplyses at avløp ble byttet i 2007.
- Ventilasjon: Boligen har ventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt ventiler i vindu. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom. Berederen er på 2000W og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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 - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Vinduer - 1
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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:

2023:

- Skyvedør fra 2023

2019:

- Våtrom i boligen er renoverert i 2019.
- Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge egenerklæringsskjema montert som egeninnsats i 2019.
- Renovering av bad i boligen som egeninnsats
- IKEA kjøkken med stilrene overfater med integrerte håndtak. Vask med sort blandebatteri med uttrekk.
- Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot.

2017:

- Caverion Norge AS har utført arbeid i 2017

2016:

- Dreneringsarbeid Drenering av underetasje som egeninnsats
- Ny vannledning i plast inn til boligen

2015:

- Våtrom er opplyst å være fra 2015 i forbindelse med en oppgradering av boligen
- Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2015.
- Avløp på bad er skiftet i 2015
- Videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

2011:

- Pusset inn beslag.

2007:

- Det opplyses å være byttet avløp i 2007.

Parkering

Parkering til 1 bil på gruslagt plass foran boligen. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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 tilleggstjenestene.
- 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 panelovner og et ildsted i stuen. Badet er utstyrt med varmekabler.

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

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 11 948 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.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 33, bruksnummer 188 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:

09.12.1959 - Dokumentnr: 1959/6020-2/93 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2021 - Dokumentnr: 2021/920747-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SPARESKILLINGSBANKEN
ORG.NR: 937 894 716
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

30.08.2021 - Dokumentnr: 2021/1058417-1/200 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av vann- og avløpsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND
KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

30.08.2021 - Dokumentnr: 2021/1058517-1/200 - Bestemmelse om vann/kloakk
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om felles stikkledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND
KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt tillatelse til oppføring av tomannsbolig den 09.03.1959.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det vil bli tinglyst en veirett for Brinken 36B over eiendommen til nabo (Brinken 36C). Her vil Brinken 36B få veirett til å kjøre 1 bil til sin eiendom for parkering på egen tomt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Del av Kogleheia I (plan-ID 88), som regulerer området for boligbebyggelse.. 23.01.1958

Eiendommen følger Kommuneplan PBL 2008 og er avsatt til bebyggelse og anlegg - eksisterende.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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 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

07.05.2026



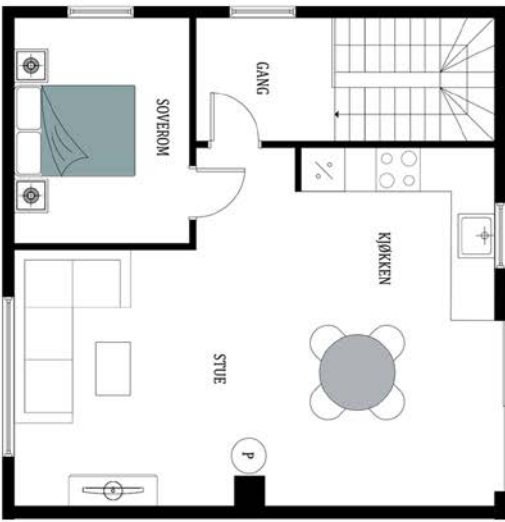












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brinken 36 B, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 33, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20478-1040

Eiendomsverdi ref nr: EL1669

Autorisert foretak: Nestor Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Øystein Svaland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge. Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptre som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.

Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Øystein Svaland
Uavhengig Takstingeniør
oystein@nestortakst.no
991 08 467



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 byggeplaner

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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

Boligen fremstår som godt ivaretatt gjennom sin levetid, med jevnlig vedlikeholdsintervaller og oppgraderinger. Det er registrert normalt vedlikehold både utvendig og innvendig. Bygningens konstruksjoner og overflater vurderes generelt som solide og i tilfredsstillende stand, med normale bruksspor og aldringstegn sett i forhold til alder.

Våtrom i boligen er renovert i 2019. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet, men det opplyses at arbeidet er utført som egeninnsats.

Samlet vurderes boligen som godt vedlikeholdt, med gjennomførte tiltak tilpasset alder og bruk.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet. Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft. Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping. Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater. Plassbygde w-takstoler med bordtak. Gjennomføringer i yttertak ved pipe og luftelyre

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet. Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft. Pusset inn beslag. Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet. Utvendig belistning med pusset og malt overflate mot karm.

Beslag er ikke montert under terskel.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Terrassebord av impregneret utførelse over impregneret bjelkelag
Rekkverk av impregneret utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke er stedvis ubehandlet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 3.

Plasstøpt betongtrapp mellom gårds plass og inngangsparti. Trappen er lav med to/tre trinn og er montert uten rekkverk og håndløper. Høyde på trapp er under 50cm totalt

INNVEDIG

[Gå til side](#)

I underetasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. I 1.etg er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har belegget på gulv og vegger.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk

Støpt betonggulv mellom ringmurselementer med laminatgulv på overflater i tørre rom og belegget i gang og våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 17mm avvik på horisontalt målinger ut fra balkongdøren
Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge egenerklærings skjema montert som egeninnsats i 2019.
Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom. Det er montert tapet på pipevange på våtromssiden.

Feierluke er lokalisert på soverom i underetasjen.

Åpen betongmur i bod og vaskerom mot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det ikke registrert symptomer på inntregning av fukt.

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med tette opptrinn og stående spiler på rekkverk.

Rekkverk er målt til 72cm

Døren er en standard innvendig dør med slett og profilert utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate.

Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom er opplyst å være fra 2019 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikoopplysning.

Elektrisk oppvarming

Det foreligger ingen dokumentasjon på noe arbeid som er utført
Belegg på gulv med oppkant og klemt i sluket under klemring. Fall på gulv og oppkant mot dører

Bad med våtromsbelegg med oppkant, plasts luk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj.

Det er 1stk nedstøpte plasts luker på våtrom, hvor den er plassert i dusjsonen og har gode muligheter for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok
Avtrekk føres ut gjennom yttertak, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok. Litt støy i vifteblader er registrert

Luftespalte under dørbildet mellom bad og tilstøtende gang
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Hulltaking er foretatt fra soverom i bakkant av dusjone

Vaskerom
Vaskerom med inntak for vann, fordelerstammer for vannrør er montert på vegg og rørforgreninger føres synlig på vegg og inn i vegger og himling.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid som er utført

Belegg med oppkant på vegg med panel og betong på yttervegg og brannvegg mot nabo
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant
Vanskelig tilkomst til sluk. Målt i framkant av bereder
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant
Sluk i gulvet er montert under 200liters bereder.
Ingen mulighet for tilkomst og normalt vedlikehold og tilsyn av sluk uten å flytte bereder

Gjennomføringer i vegger av panel i våtsoner uten vanntett sjikt ved bereder

Ingen innredning er montert på vaskerom foruten opplegg for vaskemaskin
Avtrekkskanal er montert i vegg uten mekanisk avtrekk.
Det er ikke montert snor på luke for enkel håndtering av luke.
Gripe under dørbildet for sirkulasjon av luft ut mot tilstøtende våtrom som har mekanisk avtrekk
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Hulltaking er foretatt fra bod som er tilstøtende til vaskerom

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken med stilrene overfater med integrerte håndtak. Vask med sort blandebatteri med uttrekk.

Søppelsortering under vask med uttrekk på skinner.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er ikke montert automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntaket for vann kommer opp av gulvet på vaskerom. Fordeles ut mot nerder og kobles videre på mindre fordelerstammer som er montert åpent på vegg

Spindel for stoppekran fungerer tilfredsstillende, er borti bereder som gjør stenging noe tungvint, samt plassert delvis bak bereder.

Inntaket i boligen er i kobber utførelse, videre er det varierende mellom plast og kobber. Det opplyses å være byttet avløp i 2007. Dokumentasjon foreligger ikke på materialer eller utførelse

Ingen synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.
Avløpsrør av plast uten dokumentasjon med lufting over yttertak.
Ventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt ventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom

Mangler overstrømming av luft mellom rom
Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU-ekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Fabrikasjonsinfo på produktet er delvis fjernet og årstallet er ikke kjent
Sikringsskap fra antatt byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er misforhold mellom antall sikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.
Det er registrert lednigner og koblingsbokser i boligen som er malt over ved flere anledninger. Det elektriske anlegget har behov for

Beskrivelse av eiendommen

videre kontroll

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har synlig drenering eller fuktsikring på deler av boligens grunnmur, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under terrasse.

Drengplast på forsøtningsmur mangler avslutningslist i topp
Lettklinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate. Overflate på vegg mot øst er pusset og malt i nyere tid. Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning

Blomsterbed og ved inngang. Gjerde på ende av tomt.

Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av gruslagt parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.

Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

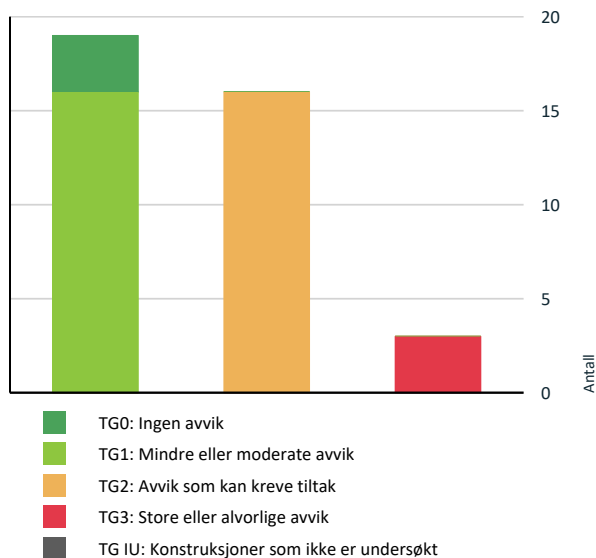
Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringstidspunktet er kjøkken og stue ett stort rom.

Skillevegg i bod i underetasjen er fjernet.

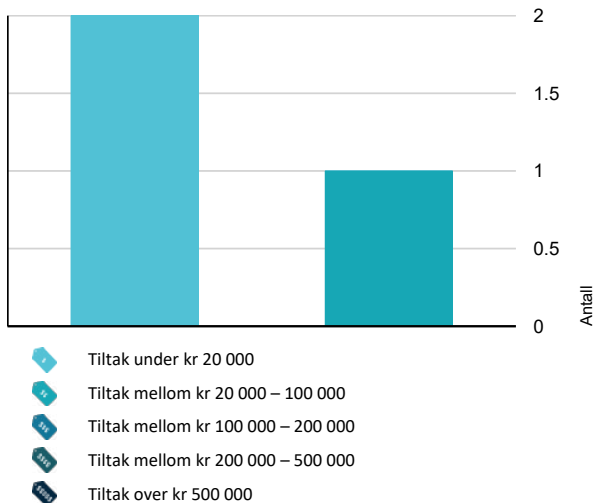
Rommene hvor det er utført endringer vurderes ikke å ha fått endret bruk i forhold til opprinnelig funksjon. Endringene anses heller ikke å påvirke boligens rømningsveier eller bruken av disse

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Leiligheten er tiltenkt bruk som helårsbolig, med oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom tilpasset dagliglivets behov.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-------------------|---|
| 2019 | Bad | Renovering av bad i boligen som egeninnsats |
| 2016 | Dreneringsarbeid | Drenering av underetasje som egeninnsats |
| 2016 | Bytte vannledning | Ny vannledning i plast inn til boligen |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet. Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet. Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

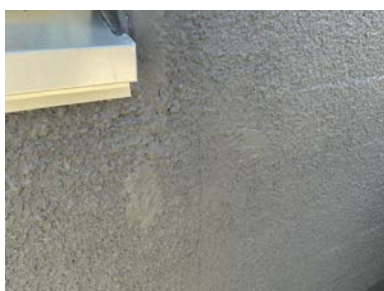
Det er registrert sprekker og riss i deler av bygningens fasader mot nordøst og sørvest

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i fasaden kan medføre økt risiko for inntrengning av fuktighet i konstruksjonen. Fukt som trenger inn kan føre til nedbrytning av materialer, og ved lave temperaturer kan dette gi frostspreng med ytterligere oppsprekking og skader. Over tid kan dette redusere fasadens funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygde w-takstoler med bordtak.
Gjennomføringer i yttertak ved pipe og luftelyre

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.
Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige fuktmerker ved pipe kommer trolig fra en tidligere lekkasje som er stoppet på ett tidligere tidspunkt, ingen fuktighet er målt.

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.
Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Pusset inn beslag.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Venstre side nede på vindu i underetasjen må utbedres mellom puss og vindusramme for å sikre en tett fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende tetting mellom fasade og vinduskarm kan medføre risiko for inntrengning av fukt og luftlekkasjer, som over tid kan gi skader i omkringliggende konstruksjoner som råte, mugg og redusert innneklima.



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Ett lags glass på vaskerom med topphengslet utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på vaskerom er topphengslet og har ett lags glass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende isolerglass (enkeltglass) medfører økt varmetap og risiko for kaldras og kuldebroer i fasaden, og kan særlig i rom med høy luftfuktighet som vaskerom gi økt kondensdannelse på glass og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for fuktskader og redusert komfort

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.
Utvendig belistning med pusset og malt overflate mot karm.

Tilstandsrapport

Beslag er ikke montert under terskel.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

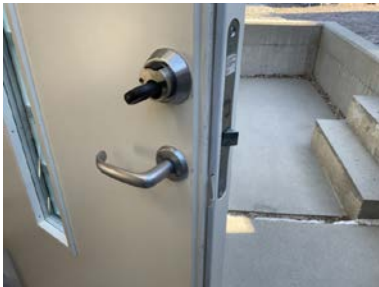
Inngangsdør: Skade på pakning ved låskasse, noen bruksmerker og søl etter maling

Skyvedør fra 2023 med utettheter i topp mellom karm og pusset murfasade. Vrider er noe løs og må strammes til eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende tetting mellom fasade og vinduskarm kan medføre risiko for inntrengning av fukt og luftlekkasjer, som over tid kan gi skader i omkringliggende konstruksjoner som råte, mugg og redusert inneklime.



Skyvedør fra 2023



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassebord av impregnert utførelse over impregnert bjelkelag

Rekkverk av impregnert utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke er stedvis ubehandlet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk ved høydeforskjeller på 0,5 m eller mer vurderes å utgjøre en sikkerhetsrisiko. For lav høyde eller utforming som muliggjør klatring kan medføre økt fare for fall, særlig for barn, og kan føre til personskade.

Tilstandsrapport

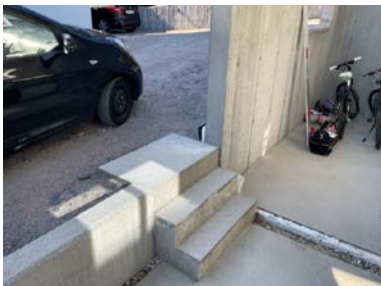
Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plasstøpt betongtrapp mellom gårdsplass og inngangsparti. Trappen er lav med to/tre trinn og er montert uten rekkverk og håndløper. Høyde på trapp er under 50cm totalt



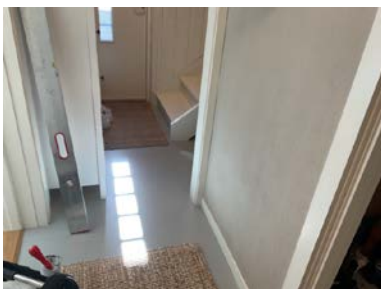
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I underetasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. I 1.etg er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har belegget på gulv og vegger.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettlinkeblokker med laminatgulv på overflater i tørre rom og belegg i gang og våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 17mm avvik på horisontalt målinger ut fra balkongdøren i 1.etg

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.

Stikkprøver på retningsavvik er utført.

Det er målt høydeforskjell på 17mm over 2 meter overstiger anbefalte toleranser, og det er derfor gitt TG2 i henhold til standardens krav til måleavvik. Forholdet bør utbedres for å lukke avviket, men tiltak anses ikke som hensiktsmessig før neste oppgradering av gulvet, hvor det vil være naturlig å gjennomføre korrigerende tiltak. Avvikene kan medføre knirk i gulv, da de ligger betydelig over gulvleverandørens makskrav for laminat.

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.

Avvikene kan medføre knirk i gulv, da de ligger betydelig over gulvleverandørens makskrav for laminat



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge egenerklærings skjema montert som egeninnsats i 2019.

Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom. Det er montert tapet på pipevange på våtromssiden.

Feierluke er lokalisert på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feierluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Sprekk i ildfast stein i brennkammeret.

Det er brennbart materiale i umiddelbar nærhet til feierluke. Feierluke i underetasje er helt full av aske og gir manglende mulighet for inspeksjon av innvendig pipeløp

Det er ikke montert ildfast plate under feierluke.

Del av pipevange i underetasjen er tildekket av tapet på en side mot våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sprekk i ildfast stein i brennkammeret, brennbart materiale i umiddelbar nærhet til feierluke, samt manglende ildfast plate og tilstoppet feierluke i underetasje, medfører redusert brannsikkerhet og begrenset mulighet for inspeksjon og tilsyn av skorsteinens innvendige tilstand. Dette kan øke risikoen for uoppdagede skader, sot-/tjærebegynnelse og brann, samt redusere effektiviteten av feiing og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Åpen betongmur i bod og vaskerom mot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det ikke registrert symptomer på inntregning av fukt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med tette opptrinn og stående spiler på rekkverk.

Tilstandsrapport

Rekkverk er målt til 72cm

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er betydelig med knirk i trappen, spesielt ved rapo.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

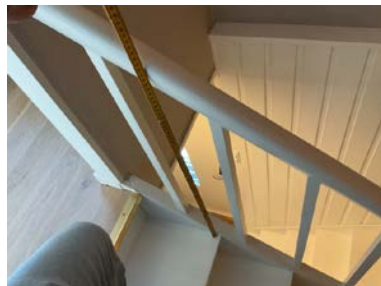
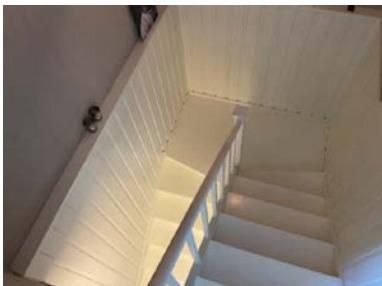
Spilerekker med mellomrom over 10cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen mangler håndløper på én eller begge sider, noe som medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Fravær av håndløper er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav og øker risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å ivareta brukssikkerhet.

Åpninger i rekkverk større enn 10cm vurderes å utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for små barn, ved at de kan passere gjennom åpningene. Dette kan medføre fare for alvorlig personskade

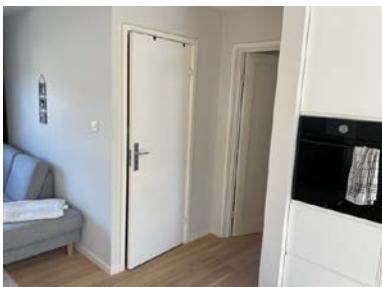


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Døren er en standard innvendig dør med slett og profilert utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate.

Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er opplyst å være fra 2015 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikopplysning.

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming

Det foreligger ingen dokumentasjon på noe arbeid som er utført

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppkant og klemt i sluket under klemring. Fall på gulv og oppkant mot dører

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

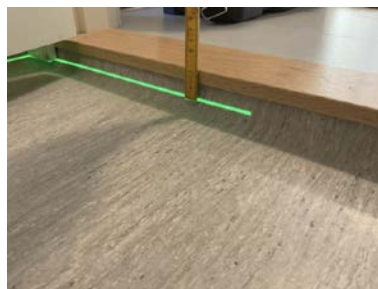
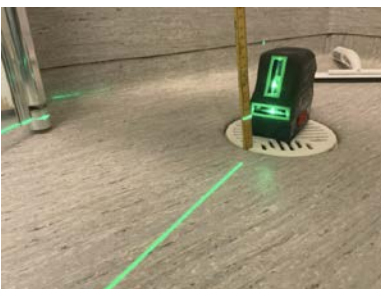
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad med våtromsbelegg med oppkant, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 1stk nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor den er plassert i dusjsonen og har gode muligheter for inspeksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Tilstandsrapport

Manglende membranløsning vanntilførsel og avløp i underkant av servant ved gjennomføring i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende tettesjikt på våtrom kan føre til fuktinntrengning som over tid gir risiko for råte, sopp og skader på tilstøtende konstruksjoner



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

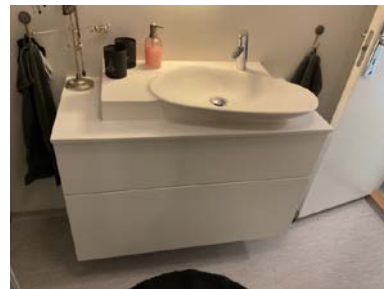
Beskrivelse

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling med ukjent opphav, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok. Litt støy i vifteblader er registrert

Tilstandsrapport

Luftespalte under dørradet mellom bad og tilstøtende gang

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Hulltaking er foretatt fra soverom i bakkant av dusjsone

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med inntak for vann, fordelerstammer for vannrør er montert på vegg og rørforgreninger føres synlig på vegg og inn i vegger og himling.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid som er utført

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegg med panel og betong på yttervegg og brannvegg mot nabo
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Rundt gjennomføringer i malt panel er det utettheter på vegg

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Lekkasje fra vanntilkoblet utstyr i våtrom i våtsoner uten egnet produkt med vanntett sjikt kan medføre skader i tilstøtende konstruksjon. I forbindelse med renovering og/eller normalt vedlikeholdsintervall anbefales forholdet utbedret



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vanskelig tilkomst til sluk. Målt i framkant av bereder

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i gulvet er montert under 200liters bereder.
Ingen mulighet for tilkomst og normalt vedlikehold og tilsyn av sluk uten å flytte bereder

Gjennomføringer i vegger av panel i våtsoner uten vanntett sjikt ved bereder

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er montert under 200liters bereder som er montert på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det anbefales at bereder kobles fra og løftes opp 30cm på eget rapo for å besørge tilkomst for inspeksjon av sluk og normalt vedlikehold, dette for å avdekke eventuelle feil og mangler i slukets tettesjikt på ett så tidlig tidspunkt som mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen innredning er montert på vaskerom foruten opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekkskanal er montert i vegg uten mekanisk avtrekk.
Det er ikke montert snor på luke for enkel håndtering av luke.
Glippe under dørbblad for sirkulasjon av luft ut mot tilstøtende våtrom som har mekanisk avtrekk

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil i vegg uten mekanisk avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Manglende utskifting av fuktig luft på våtrom kan føre til kondensdannelse på vegger, tak og andre flater. Over tid øker dette risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjoner, svekket inneklima og potensielle helseproblemer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Hulltaking er foretatt fra bod som er tilstøtende til vaskerom

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken med stilrene overflater med integrerte håndtak. Vask med sort blandebatteri med uttrekk.

Søppelsortering under vask med uttrekk på skinner.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje.
Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Fravær av vannføler med avstenging innebærer at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Dette øker risikoen for omfattende vannskader, særlig dersom lekkasje oppstår når boligen står uten tilsyn. En vannføler med automatisk avstenging vil kunne redusere skadeomfanget betydelig ved slike hendelser.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er ikke montert automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kravet gjelder for nye boliger og ved vesentlige endringer etter tek10, og innebærer at det skal være automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller glemt kokeplate. Dette kan føre til utvikling av branntilløp som ikke oppdages i tide, med potensielt store materielle skader og fare for liv og helse. Risikoen anses særlig forhøyet i boliger uten øvrige kompensierende sikkerhetstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

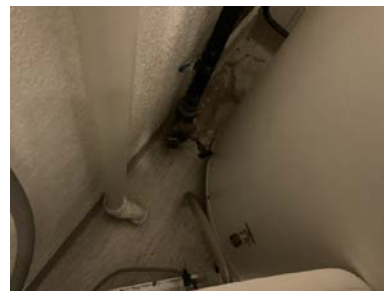
Inntaket for vann kommer opp av gulvet på vaskerom. Fordeles ut mot nerder og kobles videre på mindre fordelerstammer som er montert åpent på vegg. Spindel for stoppekran fungerer tilfredsstillende, er borti bereder som gjør stenging noe tungvint, samt plassert delvis bak bereder.

Inntaket i boligen er i kobber utførelse, videre er det varierende mellom plast og kobber. Det opplyses å være byttet avløp i 2007. Dokumentasjon foreligger ikke på materialer eller utførelse

Ingen synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring



TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2015. Lufteør er ført over tak. Avløp på bad er skiftet i 2015, opprinnelige avløpsrør mellom bad og yttervegg (under soverom) er fra byggeåret og går ut i en eldre septik som er forblendet. Videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Årstall: 1959

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt ventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom

Mangler overstrømming av luft mellom rom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler i vinduer, men det er tett terskel mellom noen rom og det er redusert sirkulasjon av luft innvendig mellom oppholdsrom

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres overstrømming av luft mellom alle oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eUekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Fabrikasjonsinfo på produktet er delvis fjernet og årstallet er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav (NEK 400), som krever fast tilkobling via egen kurs med allpolig bryter for beredere over 1,5 kW. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang og brann, og det anbefales at tilkoblingen utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende norm

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkoblingen av strømmen til varmtvannsberederen skal utføres via en godkjent koblingsboks og bør være plassert på et lett tilgjengelig sted for vedlikehold og kontroll. Det skal også være tilstrekkelig plass rundt koblingspunktene for enkel tilgang.



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap fra antatt byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er misforhold mellom antall sikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er registrert lednigner og koblingsbokser i boligen som er malt over ved flere anledninger. Det elektriske anlegget har behov for videre kontroll

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Caverion Norge AS har utført arbeid i 2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget fremstår som eldre, og det foreligger ingen dokumentert el-kontroll. Alderen gjør at anlegget kan være sårbart for slitasje og mangler i forhold til dagens krav og sikkerhetsstandarder. Det er registrert enkelte forhold, som løse deksler på bad i 1. etasje, som kan innebære økt risiko for både funksjonssvikt og berøringsfare. Samlet sett vurderes tilstanden å kunne utgjøre en potensiell fare for liv, helse og materielle verdier.

Tilstandsrapport

Det anbefales på det sterkeste å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en oversikt over nødvendige tiltak for å sikre et trygt og forskriftsmessig elektrisk anlegg.

Generell kommentar

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en oversikt over nødvendige tiltak for å sikre et trygt og forskriftsmessig elektrisk anlegg.



TOMTEFORHOLD

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

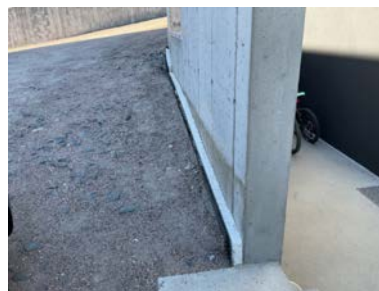
Beskrivelse

Boligen har synlig drenering eller fuktsikring på deler av boligens grunnmur, men deler av avslutning av drensplast er avsluttet under terrasse.

Drensplast på forsøtningsmur mangler avslutningslist i topp

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lettklinkblokker med utvendig pusset og malt overflate. Overflate på vegg mot øst er pusset og malt i nyere tid. Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påføret og forblendet med platekledning

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er visuelt synlige sprekker i yttervegger av lettlinkblokker med pusset overflate som er partielt utbedret utvendig, samt mindre riss i fasade mot sør som må påregnes nærmere undersøkelser og partielle utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Mindre sprekker og riss i pusset murfasade kan over tid medføre inntrengning av fukt i konstruksjonen. Fukt kan transporteres videre innover i veggen og bidra til oppfukning av bakenforliggende materialer, noe som kan føre til nedbrytning, redusert isolasjonsevne og risiko for muggsopp og råteskader. Ved gjentatt fryse- og tinepåvirkning kan fukt i sprekken også gi frostspreng, som igjen kan føre til økte skader og videre oppsprekking av fasaden



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Blomsterbed og ved inngang. Gjerde på ende av tomt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av gruslagt parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

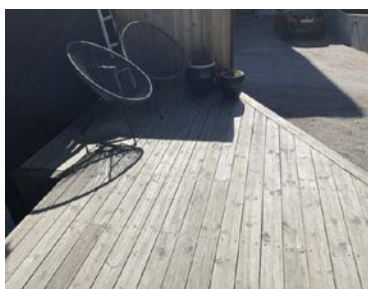
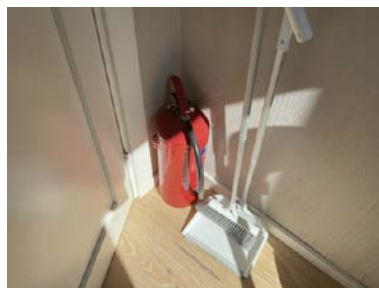
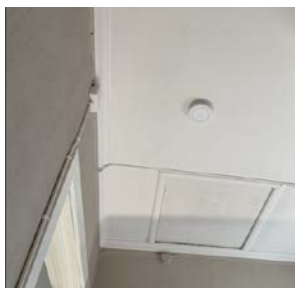
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Forholdene beskrevet over vurderes å ha betydning for HMS for brukerne av boligen, og enkelte avvik kan medføre risiko for skade på liv og helse dersom de ikke utbedres.



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

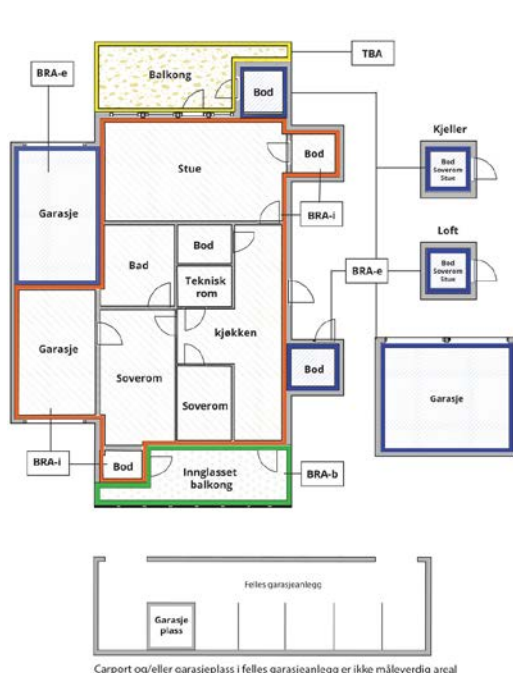
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 43 | | | 43 | |
| Underetasje | 43 | | | 43 | |
| SUM | 86 | | | | |
| SUM BRA | 86 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringstidspunktet er kjøkken og stue ett stort rom.
Skillevegg i bod i underetasjen er fjernet.

Rommene hvor det er utført endringer vurderes ikke å ha fått endret bruk i forhold til opprinnelig funksjon. Endringene anses heller ikke å påvirke boligens rømningsveier eller bruken av disse

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring og beskrivelse i konstruksjon i sin helhet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 05.5.2026 | Øystein Svaland | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 33 | 188 | | 0 | 271.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Brinken 36 B

Hjemmelshaver

Lomeland Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en spasertur fra Kristiansand sentrum. Skoleveien er trygg med gang- og sykkelsti, og det finnes flere barnehager og skoler i nrområdet. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til Jegerseberg som har flotte tur- og bademuligheter. I tillegg er det kort avstand til butikker, kaféer og kollektivtilbud, noe som gjør området svært praktisk og familievennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruslagt adkomstvei, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.04.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1669>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



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

Morten Lomeland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Brinken 36B

4630 Kristiansand S

4204-33/188/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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: Rehabilitering av bad utført på dugnad av personer med kompetanse

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Byttet sluk og nytt belegg.

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: Pushing av fasade bytting av vinduer, nye beslag under vinduer og ny takrenne mot nord. Taket har også fått en fornying. Maling etc. arbeidet er utført av personer med kompetanse.

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?

♦ **Ja**

Sprekker i grunnmur



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Slissing i mur og pussing av sprekker. Arbeidet er utført på dugnad og av personer med kompetanse.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt gravd opp og drenert med platon mot terreng. Arbeidet er utført av personer med kompetanse på dugnadsarbeid

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegger under terreng

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

♦ Ja

Det har kommet inn fukt tidligere når tiltakene ikke var utført, men det skal ikke være ett problem lenger etter tiltakene ble gjort.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og pussing av fasade

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannledning inn til bolig

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ovn på teglsteinspipe. Arbeidet ble utført med egeninnsats av personer med kompetanse.

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**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering

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?

♦ **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. kilowatttime (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?







♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tegnforklaring









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

| | |
|---|------------------|
|  | Stolpe |
|  | Anlegg |
|  | Veglinje |
|  | Sti |
|  | Traktorveg |
|  | Bekk/kanal/grøft |

Høydekurver

| | |
|---|---------------------|
|  | Metersnivå |
|  | 5-metersnivå |
|  | 25-metersnivå |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve |
|  | Dybdekurve |

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

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

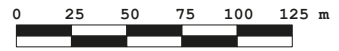
Område: Brinken 36A

Dato: 29.04.2026

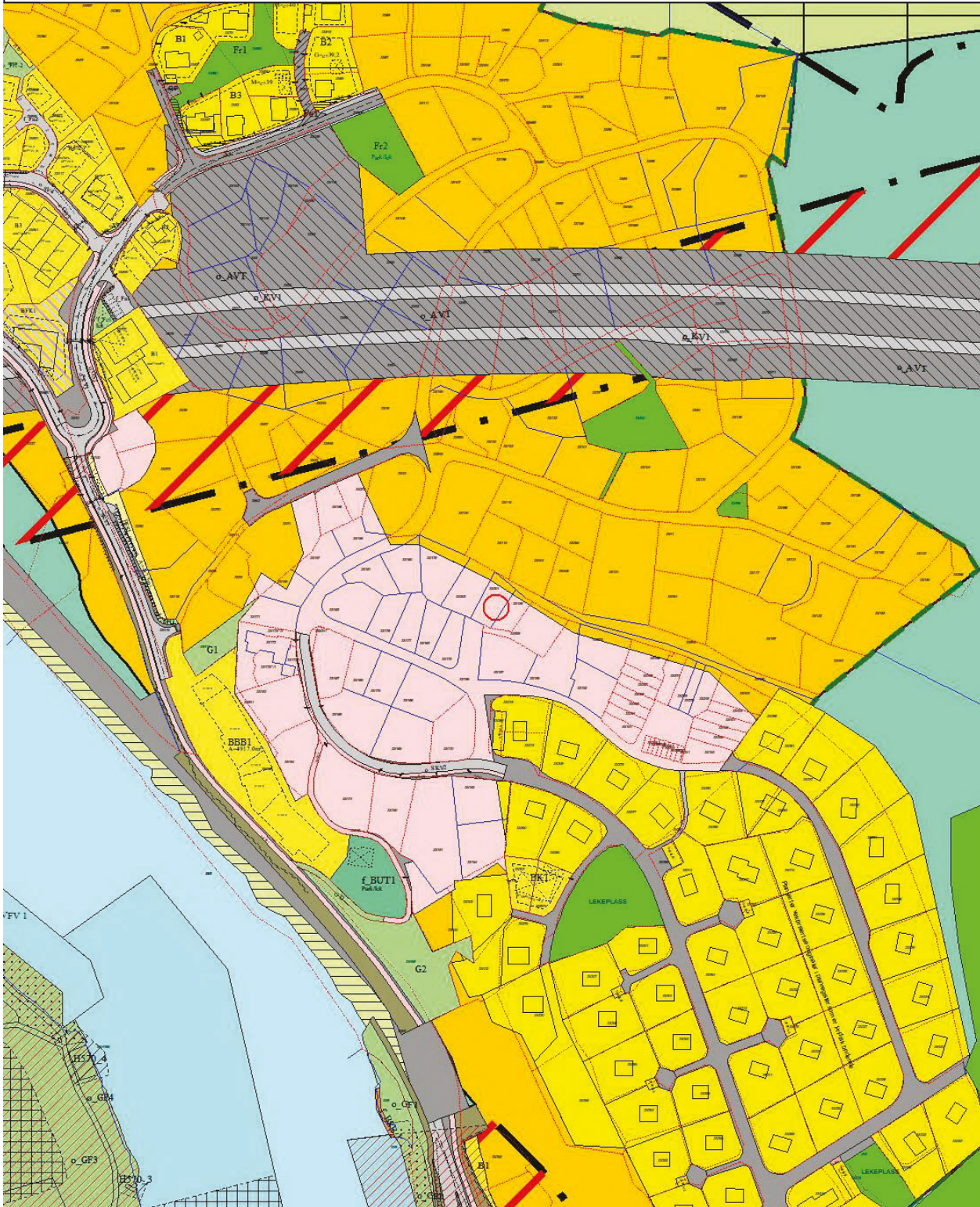
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med regulering av Kokleheia I.

Stadfestet 23. 01. 1958

(Inntrykket i Norsk Lovtidet nr. 5/58)

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og nabogrenser som angitt i planen. Mindre forskyvning kan godkjennes av bygningsrådet, dersom spesielle grunner taler for det.

§ 2.

Følgene tomter skal bebygges med hus i 1 etasje eller 1 1/2 etasje:

Fjellveien 1-19, 2-4 og 10-16, eventuelt med rom for beboelse i underetasjen.

Fjellveien nr. 6-8 og Olaveien 1-10 kan bebygges med vertikalt delte 2-mannsboliger i 1 1/2 til 1 3/4 etasje. Olaveien 12-14-16 skal bebygges med rekkehus.

§ 3.

Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5° og 45°.

§ 4.

Det kan på hvert tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen. På hver tomt kan, med bygningsrådets tillatelse, videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder, godkjennes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

§ 5.

Utkjørsel til fellesvei skal godkjennes av Oddernes kommune.

§ 6.

Forretningsbygg kan oppføres på tomt som godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Industri og håndverksbedrifter, dyrefarmer o.l. tillates ikke anlagt. Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- eller helserådets samtykke.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For den regulerte rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9.

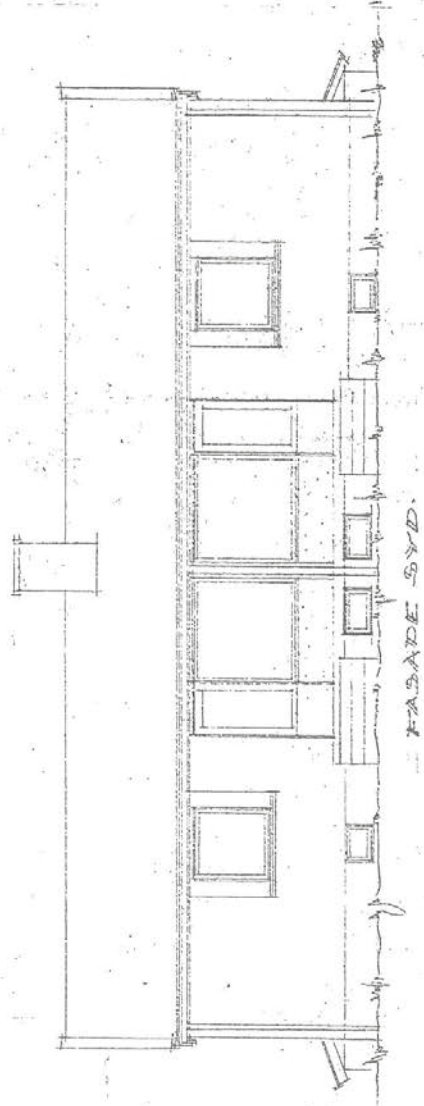
Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

§ 10.

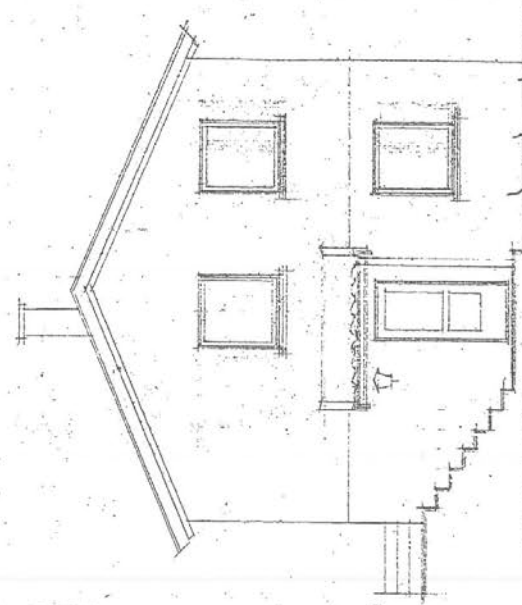
Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§ 11.

Bygningsrådet kan tillate mindre avvikelser fra vedtektene innen rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes.



FASADE SYD.



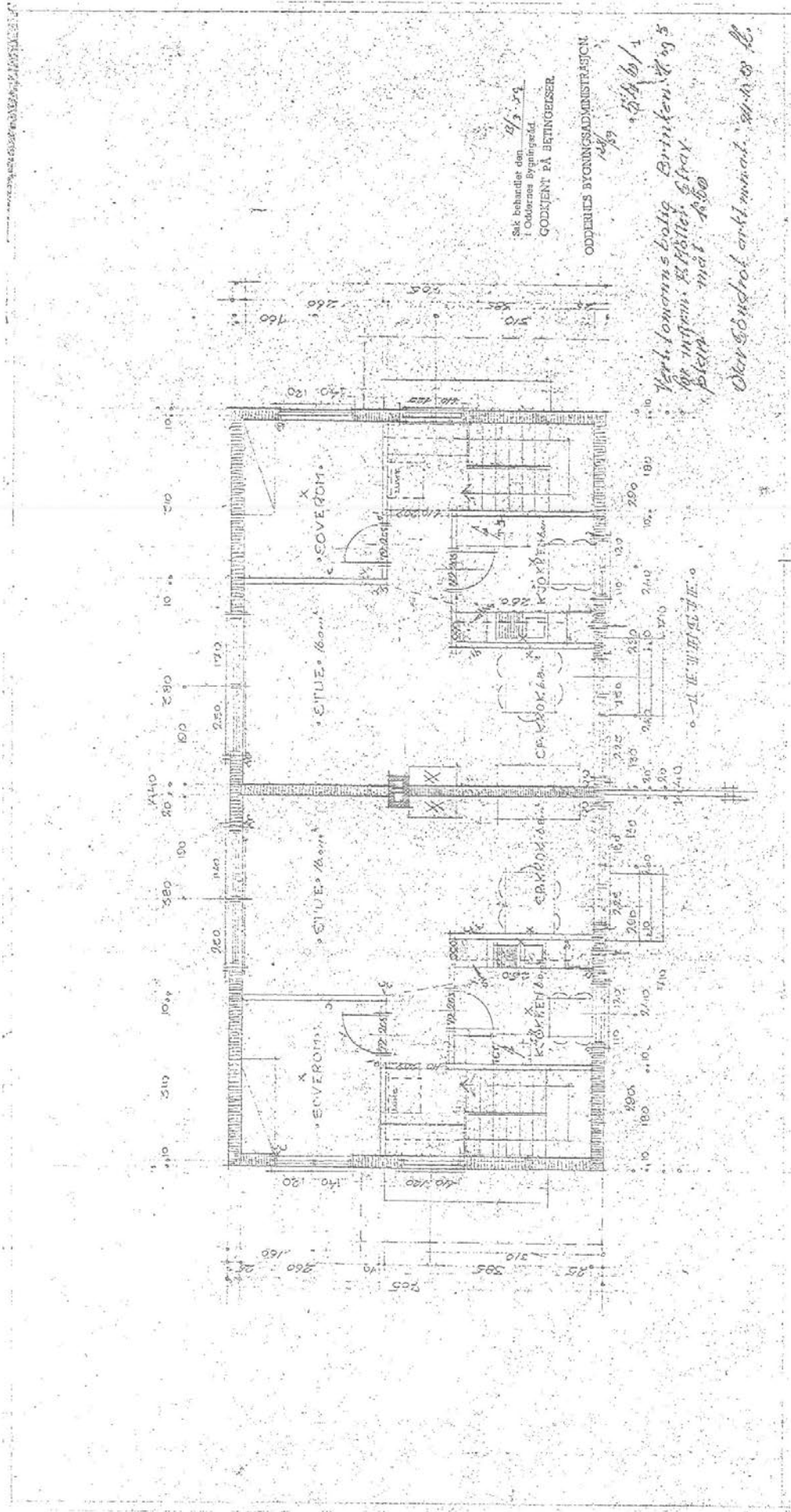
GAVLFRÅN SIDA

ODDERLIS BYGNINGSADMINISTRASJON.
Se behandlet den 27. 5. 1929
i Odernes bygningsråd.

Vert tomannsbolig
for murrn. A. Møller Stry
fasader mål 1/50

Olav Sørnhol arkitekt mål. 1/50-59 ES.





Sak behandlet den 24/5 1933
 i Oddernes Byrådsråd
 GODKJENT PÅ BETINGELSER

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

128/33
 51/16/1
 Verk. Lomanns bolig Brinken, 4 og 5
 for utveksling. Kjøkken, Stue og
 Pleier med 1:50

Det er godkjent arkitektmønt. 21.11.33 L.

A. H. W. H. J. H. E.

100 Pencil i skaleringsorden 1:1 er denne tegningen 100 mm
 Dansk Scanning AS

AVTALE OM BRUKSRETT TIL VEI OG PARKERING

Denne avtalen foreligger mellom:

Eier av gnr./bnr. (skriv gnr./bnr)

(heretter «tjenende eiendom»)

og

Eier av gnr./bnr. (skriv gnr./bnr)

(heretter «herskende eiendom»)

1. Avtalens formål

Avtalen regulerer rett til bruk av privat vei og parkering i tilknytning til herskende eiendom til fordel for tjenende eiendom

2. Bruksrettens innhold

Eier av herskende eiendom gis rett til å benytte eksisterende vei over tjenende eiendom til adkomst til egen eiendom.

Bruksretten omfatter også rett til parkering for **én (1) bil** på avtalt plass mellom herskende eier og tjenende eier.

Besøkende skal parkere utenfor området, langs offentlig vei eller annet egnet sted, og ikke på tjenende eiendom. Dette innebærer at besøkende ikke skal bruke vei over herskende eiendom.

Bruken skal skje på en hensynsfull måte og slik at den ikke er til unødig ulempe for eier av tjenende eiendom.

3. Begrensninger i bruksretten

Bruksretten gjelder kun for én boenhet på herskende eiendom og kan ikke utvides til flere brukere, kjøretøy eller formål uten skriftlig samtykke.

Det er ikke ønskelig med fri flyt av trafikk eller parkering utover det som følger av denne avtalen.

4. Kostnader og vedlikehold

Eier av herskende eiendom skal dekke kostnader til asfalt, belegningsstein eller tilsvarende på egen tomt.

Eier av tjenende eiendom står for utførelse av arbeid og ferdigstillelse av vei.

Partene skal forholdsmessig bidra til nødvendige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien, herunder:

- brøyting
- strøing
- isfjerning
- annet nødvendig vedlikehold

5. Varighet

Bruksretten gjelder fra avtaletidspunktet og løper så lenge vilkårene i avtalen overholdes.

6. Mislighold og opphevelse

Ved mislighold kan eier av tjenende eiendom gi skriftlig varsel hvor det angis hva misligholdet består i og hva som kreves for å bringe forholdet i orden.

Dersom det gis **tre (3) skriftlige varsler** uten at forholdet er rettet innen rimelig tid, anses avtalen som misligholdt, og bruksretten kan opphøre uten ytterligere varsel.

Som mislighold anses blant annet:

- bruk utover avtalt omfang (herunder parkering av flere kjøretøy enn tillatt)
- hindring av fremkommelighet
- manglende bidrag til vedlikehold
- skade på vei eller tilhørende anlegg som ikke utbedres
- annen bruk i strid med avtalens formål

Vesentlig mislighold foreligger dersom bruddet:

- i betydelig grad hindrer eller vanskeliggjør bruken av eiendommen,
- påfører den andre parten ikke ubetydelig tap eller ulempe, eller
- innebærer brudd på sentrale forutsetninger for avtalen

Ved vesentlig mislighold kan avtalen heves med umiddelbar virkning.

Rimelig tid for retting beror på en konkret vurdering, hvor det blant annet tas hensyn til misligholdets art, omfang, praktisk mulighet for retting og behovet for å sikre forsvarlig bruk av veien.

7. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses på eiendommene dersom partene er enige om dette.

8. Tvister

Eventuelle tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke fører frem, kan saken bringes inn for de ordinære domstoler.

9. Signaturer

Ved signatur samtykker begge parter til at det foreligger enighet om avtalens innhold.

Sted/Dato: _____

Eier av gnr./bnr. (skriv gnr./bnr og signatur)

Eier av gnr./bnr. (skriv gnr./bnr og signatur)

Nabolagsprofil

Brinken 36B - Nabolaget Kokleheia/Skaugo - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Kokleheia 23 Linje 590T | 2 min 0.1 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 7 min 3.2 km |
| Kristiansand Kjevik | 21 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser | 20 min 1.7 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser | 6 min 2.8 km |
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser | 6 min 3 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser | 9 min 3.4 km |
| Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser | 8 min 4.1 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 21 min |
| Kvadraturen Skolesenter 1200 elever | 7 min 2.9 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--------------------------------|--------|
| Hokus Pokus Kristiansand - UiA | 11 min |
|--------------------------------|--------|



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

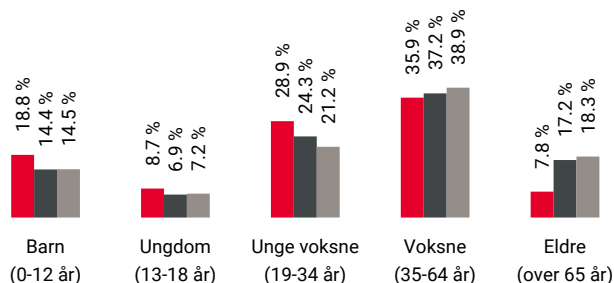
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Kokleheia/Skaugo | 982 | 354 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|----------------------------|
| Hokus Pokus barnehage Kristiansand (0-... 10 min 113 barn | 0.9 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) | 6 min 33 barn 2.8 km |
| Lund barnehage (1-5 år) | 7 min 38 barn 2.6 km |

Dagligvare

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Coop Prix Gimlevang Post i butikk | 11 min 1 km |
| Joker Gimle PostNord, søndagsåpent | 16 min 1.4 km |



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. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



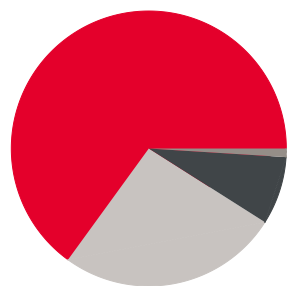
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

| | | |
|------------------------------------|--------|--|
| Brinken kunstgressbinge | 6 min | |
| Ballspill | 0.5 km | |
| Gimlemoen bordtennisanlegg | 11 min | |
| Bordtennis | 1 km | |
| Spicheren Treningssenter | 16 min | |
| Fresh Fitness Kristiansand sentrum | 7 min | |

Boligmasse



- 65% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 26% annet

«Trygt og godt nabolag med etablert bebyggelse på romslige tomter»

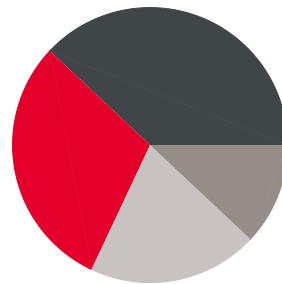
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Slotts Quartalet | 7 min | |
| Vitusapotek Markens | 7 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

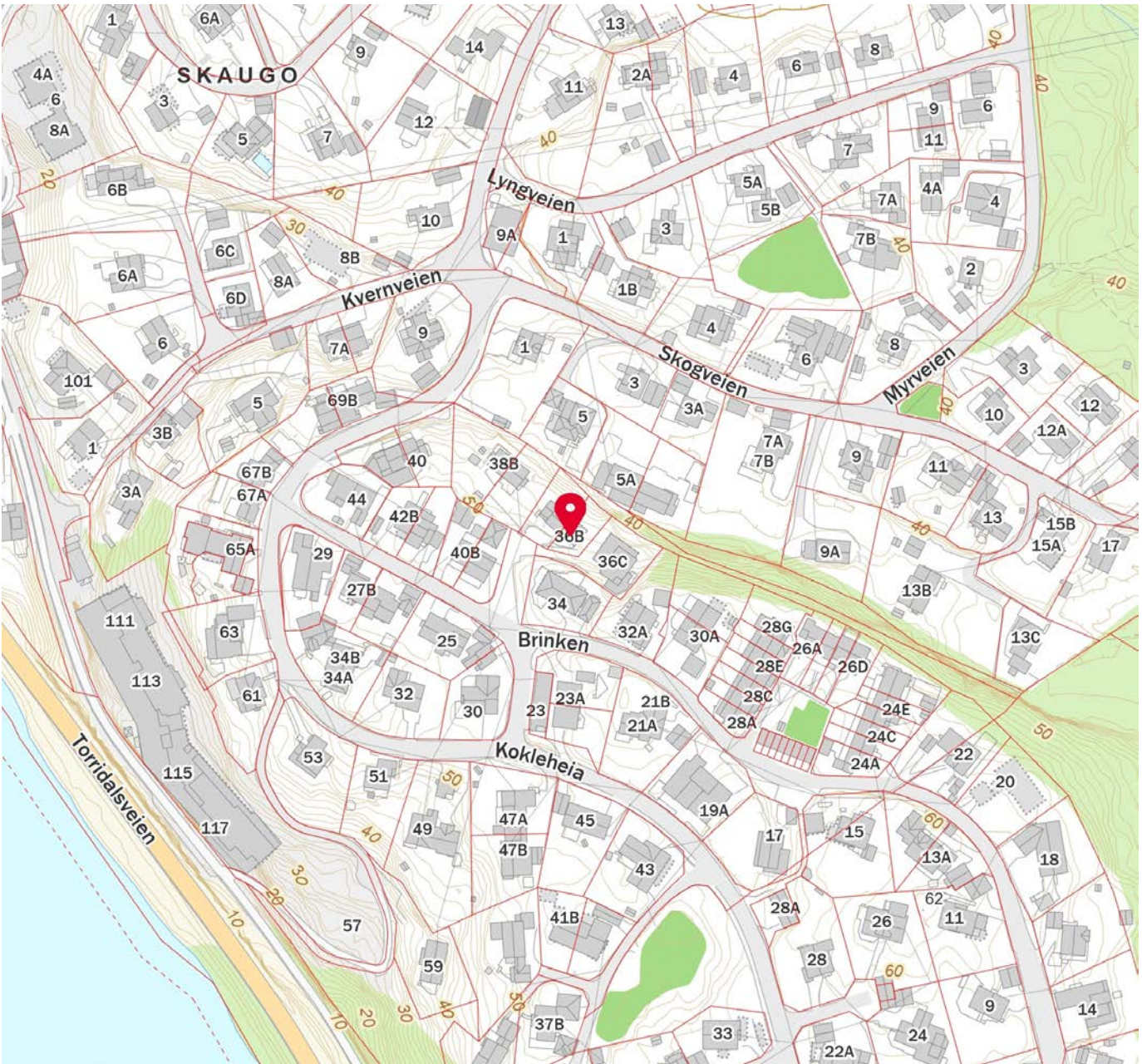
- Kokleheia/Skaugo
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 60% | 54% |
| Separert | 4% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 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



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 naboen 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Les mer på 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.



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



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: Brinken 36B
4630 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