

HAMREHEIA/LUND

STEINKLEIVA 34, 4631 KRISTIANSAND S

Totaloppusset enebolig m/gode leieinntekter | Flott utsikt | Garasje | Vannbåren varme/



Prisantydning: 10 490 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo har gleden av å presentere Steinkleiva 34!
En totaloppusset enebolig med hybel og gode leieinntekter på kr 12.500,- pr mnd. Eiendommen er betydelig oppgradert i 22/23 og holder en meget høy standard med både vannbåren varme av typen Nibe, samt balansert ventilasjon.

Boligen ligger i et etablert og populært boligområde på Hamreheia med fantastisk utsikt over Lund. Eiendommen har terrasse som strekker seg rundt deler av boligen, samt hageareal på en høyde bak boligen med meget gode utsikt- og solforhold. Det medfølger garasje.

Fra boligen er det nærhet til alle servicetilbud på Lund med dagligvareforretning, bakeri, bussmetro som går i byens retninger, legesenter, skoler og barnehager. Kun en liten spasertur ned til Kvadraturen finner man alt av byens fasiliteter.

Adresse	Steinkleiva 34
Prisantydning	10 490 000,- + omk.
Omkostning	278 040,-
Totalpris	10 768 040,-
BRA-i/BRA Total	200/217 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1968
Tomt	532.5 kvm
Soverom	6

Kontaktperson i Exbo

Erik Johan Mathisen
Eiendomsmegler
Telefon: 911 41 182
Mail: ejm@exbo.no



INNHOOLD



Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd
Vågsbygdveien 19
4621 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 26 Plantegning
- 28 Egenerklæring
- 33 Tilstandsrapport
- 68 Boligkjøperforsikring
- 70 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 217 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 kvm. : Garasje

1. etasje

BRA-i: 29 45 kvm. : Vindfang, gang m/trapp, teknisk rom, bad : Hybel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod

2. etasje

BRA-i: 126 kvm. : Gang m/trapp, stue/kjøkken, 5 soverom, tv-stue, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

65 kvm: Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

532.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfaltert innkjørsel. Terrasse rundt deler av boligen, samt trapp opp til utsiktsplass bak boligen med gode solforhold.

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Hamreheia i et rolig og barnevennlig område i et svært populært boligområde i Kristiansand. Fra boligen er det nærhet til alle servicetilbud på Lund med dagligvareforretning, bakeri, frisør, kirke, treningssenter, bussmetro som går både øst og vest, legesenter, skoler og barnehager. Kun en liten spasertur ned til Kvadraturen finner man alt av byens fasiliteter.

Kort skolevei til både Wilds Minne barneskole og Oddemarka ungdomsskole, samt gang- og sykkelavstand til KKG og UiA. Like i nærheten finner man bademuligheter i Bertesbukta og Blomsbukta, samt

turområdet i Jegersberg og Baneheia.

Det er lite trafikkstøy i området og samtidig svært sentralt til alt hva Kristiansand har å by på.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Cbirk Eiendom AS

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Hoveddel: 1. etg: Vindfang, gang, teknisk rom/vaskerom og bad. Det er en bod som binder hybel og hoveddel sammen.

2. etg: Stue, kjøkken, TV-stue, bad og 5 soverom.

Hybel: Stue/kjøkken, bad, soverom og bod som binder hybel og hoveddel sammen. Utleieinntektene er på kr 12.500,- per mnd.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger

Ihht tilstandsrapporten: Boligen ble betydelig oppgradert i 2022/2023. Arbeidene fremstår som fagmessig utført, og boligen holder en gjennomgående god standard. Enkelte bygningsdeler fra opprinnelig byggeår består fortsatt og vil kunne kreve normalt vedlikehold over tid, men det er ikke registrert forhold som vurderes å påvirke boligens funksjonalitet eller brukbarhet slik den fremstår ved befaring.

Modernisert/Påkostet år

2022/2023

Parkering

Det medfølger garasje.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter 4, Energikarakter C. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 282

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 20 282,- pr. år. Dette inkluderer eiendomsskatt på kr 7540,- pr år. Renovasjon kommer i tillegg og faktureres etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 7 540

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i skatteetatens register.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1411 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1411:

06.04.1967 - Dokumentnr: 2163 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.09.1966 - Dokumentnr: 6061 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 14099 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:1411

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22/01-1968 for enebolig.

Det foreligger ferdigattest datert 26/01-2024 for ombygging av bolig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggingsområde som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Hamreheia områderegulering, plan nr 1407

Stadfestet: 24.10.1951. Sist endret: 02.02.2015

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er

mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

262 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

278 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 753 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

10 768 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 278 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,80 % inkl. mva. 0,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

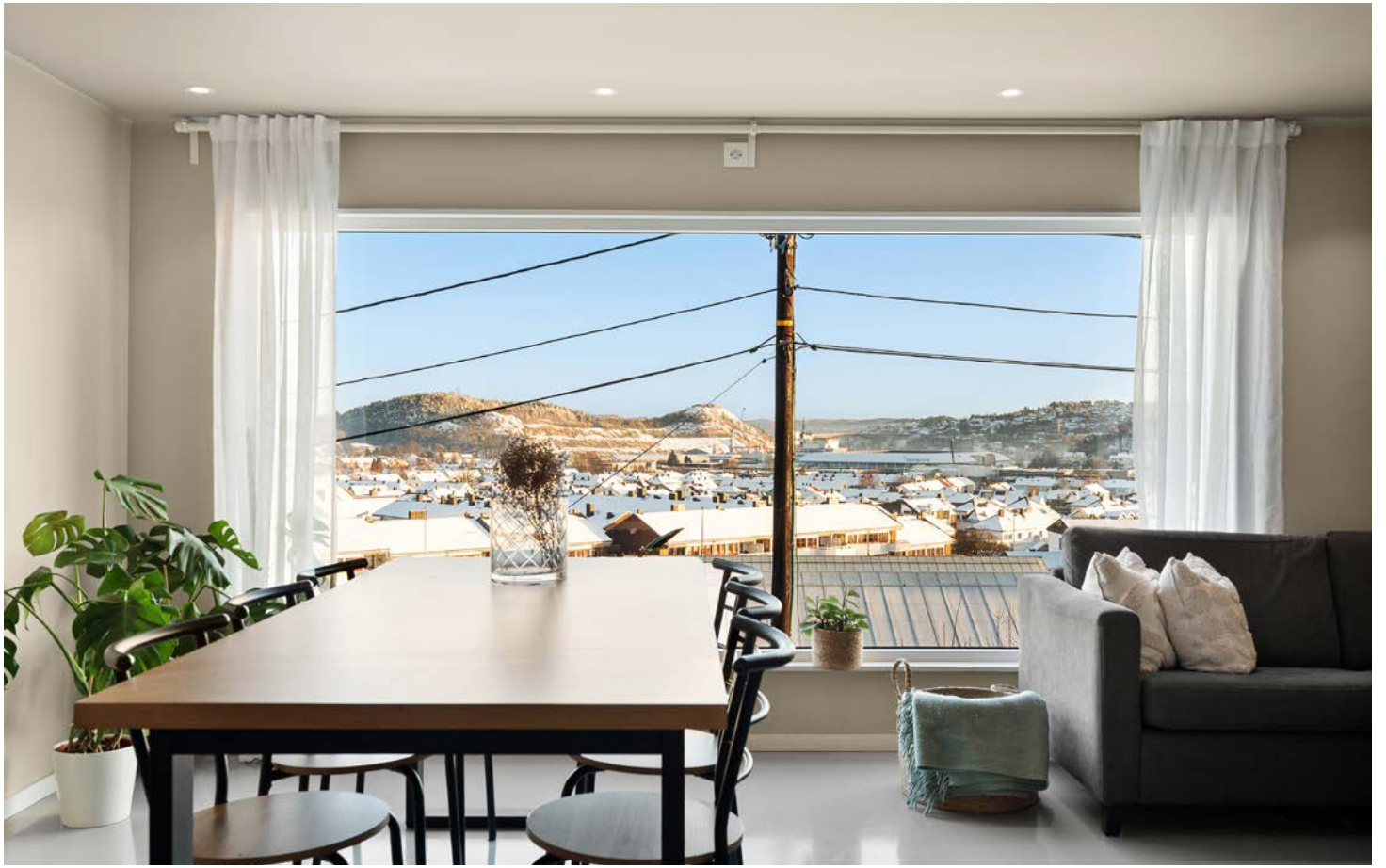
Erik Johan Mathisen
Eiendomsmegler
ejm@exbo.no
Tlf: 911 41 182

Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd, Vågsbygdveien 19

Tlf: 380 95 550

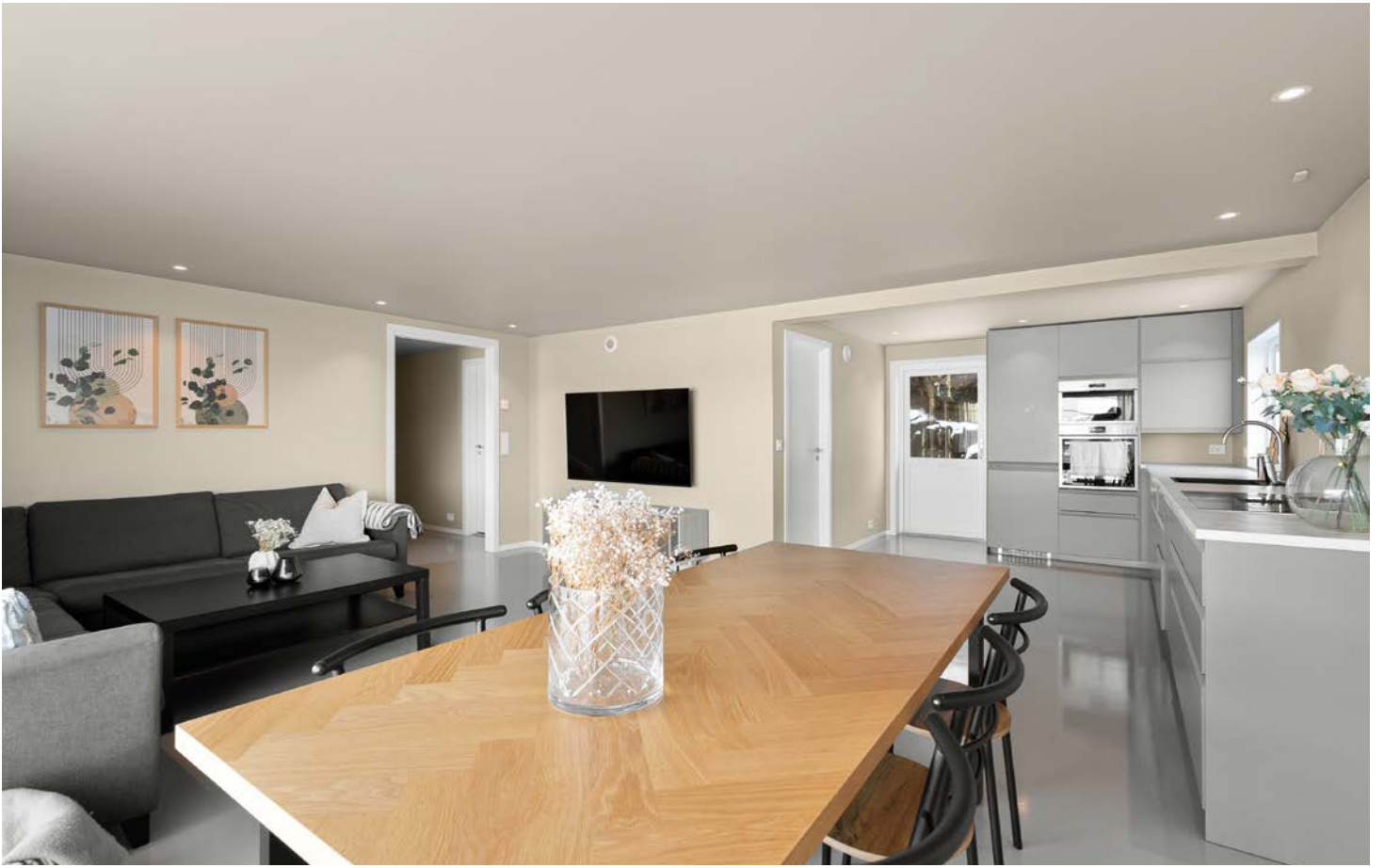
Salgsoppgavedato

22.04.2026













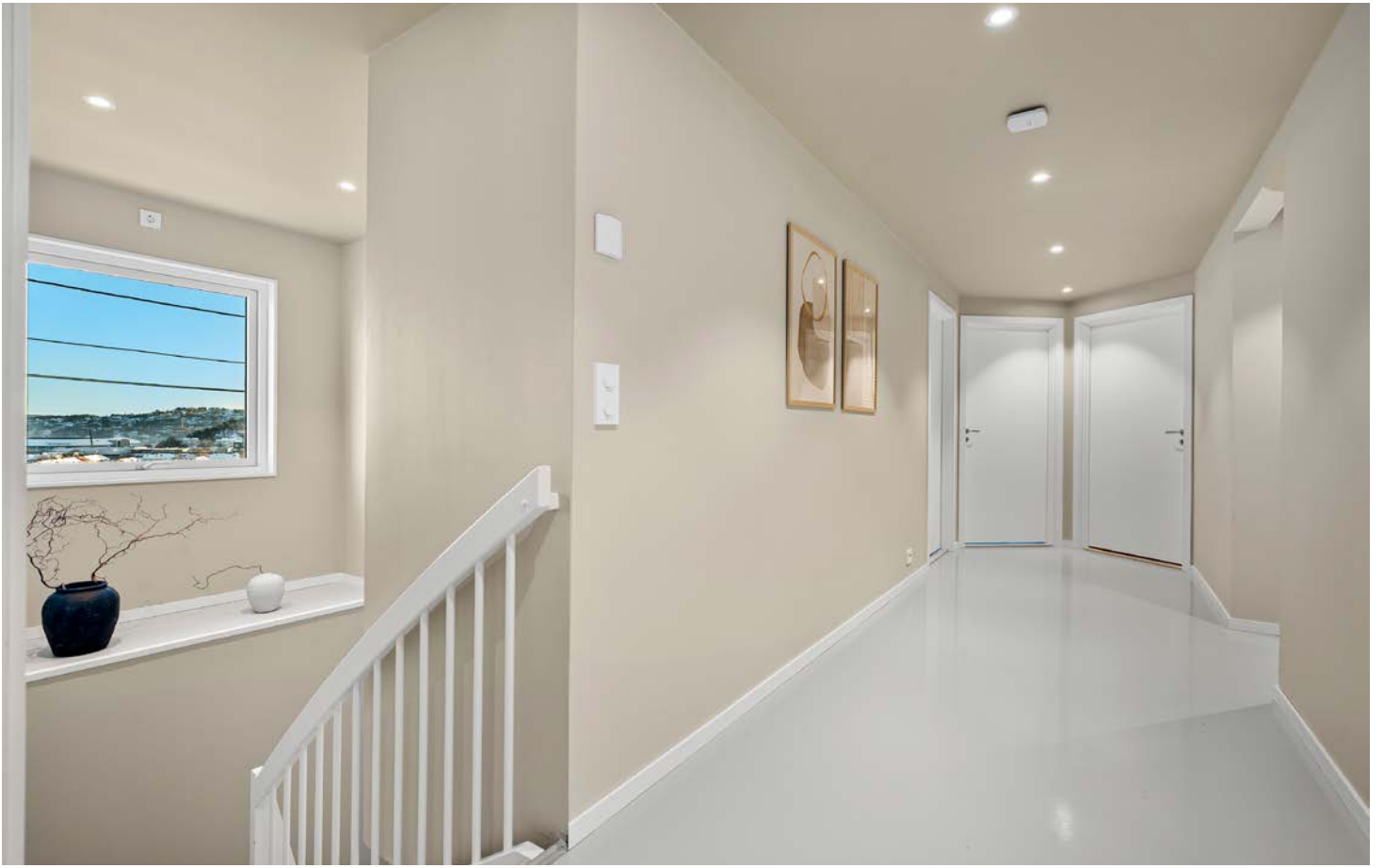


















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Vågsbygd	
Oppdragsnr.	
1005250168	
Selger 1 navn	
Christian Birkeland	
Gateadresse	
Steinkleiva 34	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1005250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hele boligen, inkl. våtrommene er blitt renoveret etter overtakelse og det er blitt gjort av fagmenn på rør (11 års erfaring), plating og membran(våtromsbelegg). Grunnen til at jeg må huke av på denne posten og ikke "kun av faglært" er pga rør-arbeidet er gjort av meg selv som har jobbet og jobber enda som rørlegger.
Arbeid utført av	Mesterlig Bolig, Agulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Agulv AS som driver med belegg og gulv utførte dette i alle våtrommene
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Arbeidet med boligen ble søkt om til kommunen og godkjent. Våtrommene har det i tillegg vært utført uavhengig kontroll på
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det var dårlig da jeg overtok. Så det er byttet hovedvanntilførsel fra gata og montert ny utvendig stoppekran og etablert en utvendig stak/spylekum og byttet hele rørstrekket inn så nå er både vann og avløp i plast. Arbeidet er gjort av meg selv som er rørlegger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er nytt el-anlegg helt ifra stolpen uti gata og inn i hele huset. Dette skyldes at det før gikk inn via luftlinje mens nå er det gravd ned og det er etablert et utvendig el.skap i tillegg. Utført av faglært. Ventilasjonen før var naturlig avsug mens nå er det balansert ventilasjon, utført av faglært.
Arbeid utført av	Elektromesteren AS, Vennesla Blikkenslagerverksted AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Elektrikker har utført internkontroll da de sluttførte arbeidet. Og det samme gjorde blikkenslageren da han sluttførte sitt arbeid i boligen
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2 av garasjeveggene er støpt og betongen i hele første etasje er etterisolert på 5 cm isopor og blitt pusset av godkjent firma og tak, fasade og terrasse er også utført av godkjent firma
Arbeid utført av	Mesterlig Bolig AS, Murmester Rolf Tjomsås

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

Nei Ja

Beskrivelse	Den selges med en utleiedel som er godkjent hos kommunen
-------------	--

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Det foreligger godkjenninger hos kommunen på praktikant-del (hybel). Det foreligger også ferdigattest.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er bruksendret noen rom i boligens første etasje.
-------------	---

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse	Det foreligger godkjenninger på dette også i kommunens arkiv.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg tror jeg har skrevet det meste i de postene som er blitt spurt om før her. Men kan nevne at hele boligen er strippet ned til reisverket og bygget opp igjen etter dagens standard når det kommer til bruken av plast og utlektning innvendig og ny vindtett og kledning utvendig. Alt visuelt synlig på hele boligen inne og ute er nytt i 2022/2023. Det er lagt ny drenering på eiendommen av faglært og godkjent firma. Regnvannet fra tak blir også ledet ned i takrennene og inn i kum. Det er byttet alt av rør ifra tomtegrensa og inn til boligen. Det er asfaltert i gården av faglært. Om dere ønsker noe dokumentasjon kan dette skaffes om ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Birkeland	22054a1a574f71495b3c2c 2688e71ac4f0168005	28.08.2025 18:19:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1005250168

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinkleiva 34, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 1411

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 22159-1197

Referansenummer: UF1750

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv



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.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel beliggende på Steinkleiva 34 i Kristiansand. Boligen går over to etasjer og ble opprinnelig oppført i 1968, men er betydelig oppgradert i 2022 og 2023. Arbeidene fremstår som fagmessig utført, og boligen holder en gjennomgående god standard. Enkelte bygningsdeler fra opprinnelig byggeår består fortsatt og vil kunne kreve normalt vedlikehold over tid, men det er ikke registrert forhold som vurderes å påvirke boligens funksjonalitet eller brukbarhet slik den fremstår ved befaring. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har

Stående overmalt Trekledning.

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass utvendig er karmen kledd med metall.

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre utvendig kledd med metall.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre. Utvendig trapp av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det malt betong(epoxy).

Veggene er av plater.

Innvendige tak er av malte plater.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn består av støpt plate på mark.

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

Det er ikke montert pipe eller vedovn på befaringsdagen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.

Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant belegg på 15mm ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.

Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.

Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via skap. Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i andre etasje har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom.

Varmtvannstanker er på ca. 120 liter.

Boligen har vannbåren varme med anlegg av typen Nibe, installert i 2022.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og bod i hybel.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur av betong og stein.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger på en flat tomt med fjell i bakkant.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL).
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

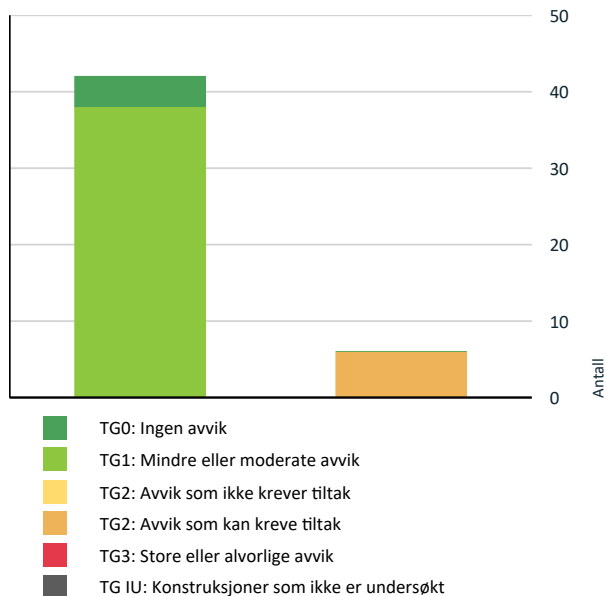
Enebolig

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

I andre etasje benyttes tiltenkt kontor som soverom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 01.09.25 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 14 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mangler håndløper.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Bratt fjell i bakkant/side av boligen.

 **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Ferdigattest er datert 19.01.1968

Tilbygg / modernisering

2022	Rehabilitering/ ombygging	Eier opplyser at hele boligen er strippet ned til reisverket og bygget opp igjen etter dagens standard når det kommer til bruken av plast og utlektning innvendig og ny vindtett og kledning utvendig. Alt visuelt synlig på hele boligen inne og ute er nytt i 2022/2023. Det er lagt ny drenering på eiendommen av faglært og godkjent firma. Regnvannet fra tak blir også ledet ned i takrennene og inn i kum. Det er byttet alt av rør ifra tomtegrensa og inn til boligen. Det er asfaltert i gården av faglært. ferdigattest på tiltak ombygging av bolig datert 26.01.2024.
------	------------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Tilstandsrapport



TE 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående overmalt Trekledning.



Utlekking og museband bak kledning.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalte ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har takkonstruksjon av sperretak av tre.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket. Skjoldene fremsto tørre på befaringsdagen uten tegn til aktiv lekkasje. Eier opplyser at taktekking ble skiftet i 2023. Fuktskjoldene vurderes å være av eldre dato, sannsynligvis fra tiden før omteking av taket.

Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i undertak, men ingen unormale verdier på befaringdagen.



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass utvendig er karmen kledd med metall. Enkelte vinduer ble funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringdagen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre utvendig kledd med metall. Dørene fremstår i normalt teknisk stand og fungerer som forutsatt på befaringdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold som vask og maling/beising av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

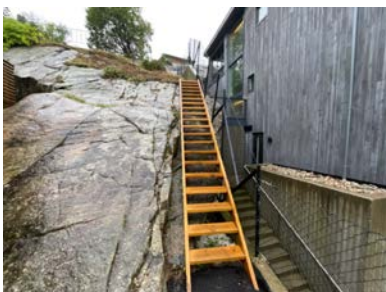
- Tiltak:

Utvendige trapper mangler håndløper på én eller begge sider.

I henhold til dagens byggeskikk og sikkerhetskrav skal trapper med flere enn 3 inntrinn ha håndløper på begge sider for å sikre trygg ferdsel. Fravær av dette vurderes som et avvik fra funksjonskrav til sikkerhet, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede.

TG 2 er satt på grunnlag av manglende håndløper etter dagens krav.

Det anbefales å etablere håndløper(e) for bedre sikkerhet.



TG 1 Garasje

Boligen har garasje tilknyttet boligen. Garasjen inneholder:
vegger av betong

Gulv av plasstøpt betong

Tak med dekke av gipsplater

Leddport med automatsik løfter.

Eier opplyser om at dør i bakkant av garasje blir montert før salg.

Avvik:

Noe flass og slitasje på eldre mur mot bolig.

Vurdering:

Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av alder, avik og slitasje tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG1 Overflater

Innwendig er det malt betong(epoxy).

Veggene er av plater.

Innvendige tak er av malte plater.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at

dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn består av støpt plate på mark.

Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for visuell inspeksjon og målinger i enkelte områder. Det presiseres at det kan forekomme avvik i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, som bak fastmontert eller tung innredning. Det er i henhold til NS 3600 utført visuell kontroll og stikkprøvebaserte målinger der det har vært tilgjengelig for undersøkelse.

Enkelte mindre avvik er registrert 4-6 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken i andre etasje.

TG2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er bygget før 2010, og det var da ikke krav om radonsperre eller andre tiltak mot radon. Det er derfor usikkert om det er gjort noe for å hindre radon fra å komme inn i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan komme fra grunnen og inn i huset. For å vite om det er mye radon i boligen, anbefales det å gjøre en radonmåling. Hvis målingen viser mer enn 200 becquerel per kubikkmeter (Bq/m³), bør man vurdere tiltak for å redusere nivået.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller vedovn på befaringsdagen.

TG2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av malte glatte dører. Enkelte dører funksjonstestet på befaringdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant belegg på 15mm ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

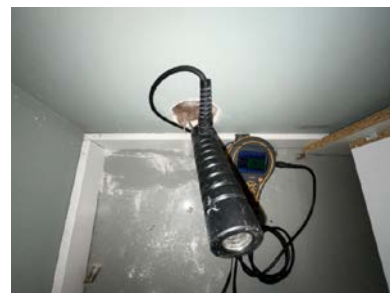
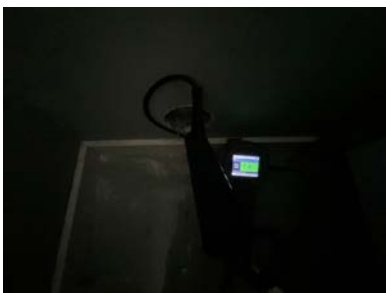
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i vegg og tilluftsspalte i dør.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg i kontor bak dusjsone, med fuktverdi på under 7.5%inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1.ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1.ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

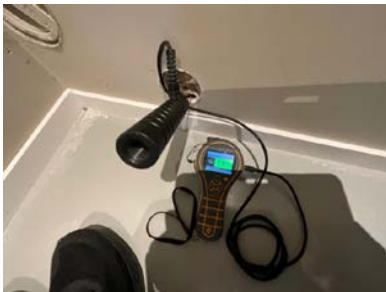
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg i vindfang, med fuktverdi på under 7.5% inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og vannbåren gulvvarme som oppvarming.
Gulvet har jevnt fall, det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Bad/vaskerom har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via skap. Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført på tilstøtende vegg i skap til vannbåren varme, bak duss/ toalett, med fuktverdi på under 8% inne i konstruksjonen.
Fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i

Tilstandsrapport

konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjøkkenventilatoren er en resirkulasjonsløsning med kullfilter og fungerer som tiltenkt. Den har imidlertid ikke avtrekk til det fri, noe som regnes som et funksjonelt avvik fra normal byggeskikk og anbefalt ventilasjonspraksis etter NS 3600. Løsningen fjerner fukt og forurensninger i begrenset grad, og tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.



Tilstandsrapport

1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

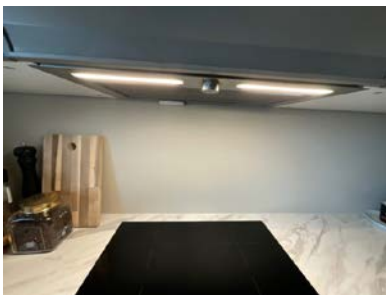
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

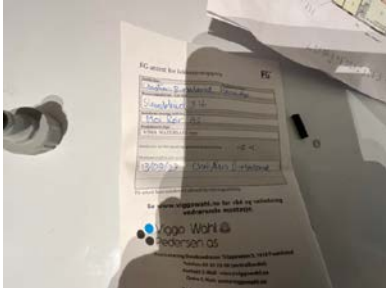


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom og bad/vaskerom i hybel.

Tilstandsrapport



TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank hybel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med anlegg av typen Nibe, installert i 2022. Anlegget var i drift på befaringdagen, og det ble ikke registrert synlige avvik ved de tilgjengelige komponentene. Det er ikke foretatt justeringer eller åpning av koblinger og ventiler, da dette kan skape ubalanse i systemet og bør utføres av fagperson. Anlegg av nyere dato har normalt lav risiko for feil, men manglende innregulering, trykktap eller luft i systemet kan over tid påvirke funksjon og effektivitet. Det ble ikke gjennomført full funksjonstest, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales første service etter ca. to års drift, der systemet trykktestes, luftes og kontrolleres av autorisert fagperson, samt jevnlig service videre i tråd med leverandørens anbefalinger. Dokumentasjon på installasjon og service bør oppbevares og fremvises ved salg. TG 1 settes da anlegget er nytt, visuelt uten påviste avvik, og var i drift på befaringdagen.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og bod i hybel.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

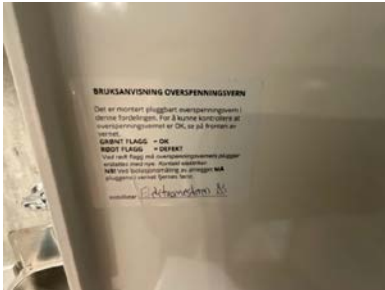
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og stein. Grunnmuren er kun synlig i garasjen, mens resterende deler utvendig er isolert og pusset. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skjevheter eller andre tegn til setninger på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt med fjell i bakkant.

Vurdering av avvik:

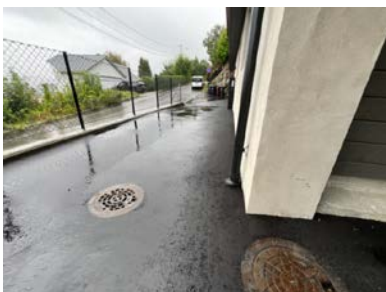
- Det er avvik:

Bratt fjell i bakkant/side av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført sprengningsarbeider for å øke avstanden mellom bolig og fjell både i bakkant og på sidene. Fallforholdene rundt boligen vurderes som tilfredsstillende for normal avrenning. Bratt fjell i bakkant kan imidlertid utgjøre en viss risiko for stein- eller isras, særlig ved kraftig nedbør, frost/tineperioder eller naturlig forvitring av fjellet over tid. Det anbefales jevnlig observasjon av fjellskråningen for å avdekke eventuelle endringer eller tegn til bevegelse, og fagkyndig vurdering bør innhentes dersom det registreres sprekker, løs stein eller andre avvik. TG 2 settes på bakgrunn av denne risikoen, selv om det ikke ble registrert tegn til ustabilitet på befaringdagen.



Bratt fjell i bakkant av boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL).

Tilstandsrapport

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser: . Vann og avløpsledninger er byttet hovedvanntilførsel fra gata og montert ny utvendig stoppekran og etablert en utvendig stake/spylekum og byttet hele rørstrekket inn så nå er både vann og avløp i plast. Arbeidet er gjort av meg selv som er rørlegger

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

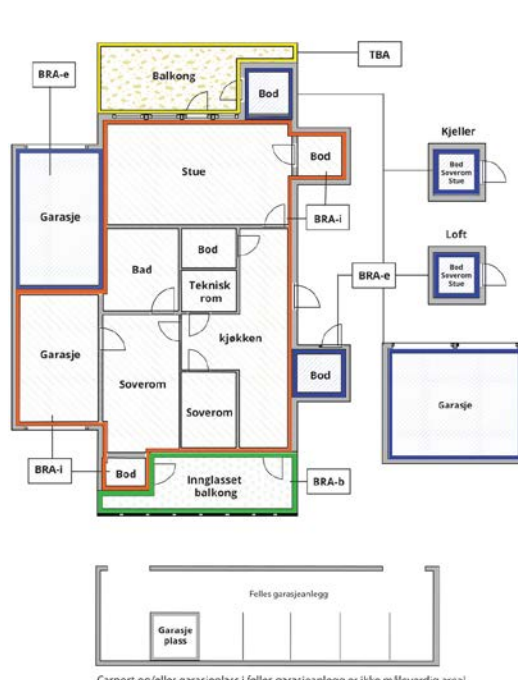
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjelegg 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	126			126	65
1.Etasje	29	17		46	
1.Etasje hybel	45			45	
SUM	200	17			65
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom5, tv-stue, bad		
1.Etasje	Vindfang, gang m/trapp, teknisk rom, bad	Garasje	
1.Etasje hybel	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er garasje.

Arealet på terrassen er målt, men det kan forekomme mindre avvik som følge av utforming og konstruksjonsmessige forhold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I andre etasje benyttes tiltenkt kontor som soverom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Anders Lindekleiv hristian Birkeland	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1411		0	532.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinkleiva 34

Hjemmelshaver

Cbirk Eiendom AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 19.01.1968	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest ombygging av bolig		Ferdigattest datert: 26.01.2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/UF1750>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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 eignedom (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 bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

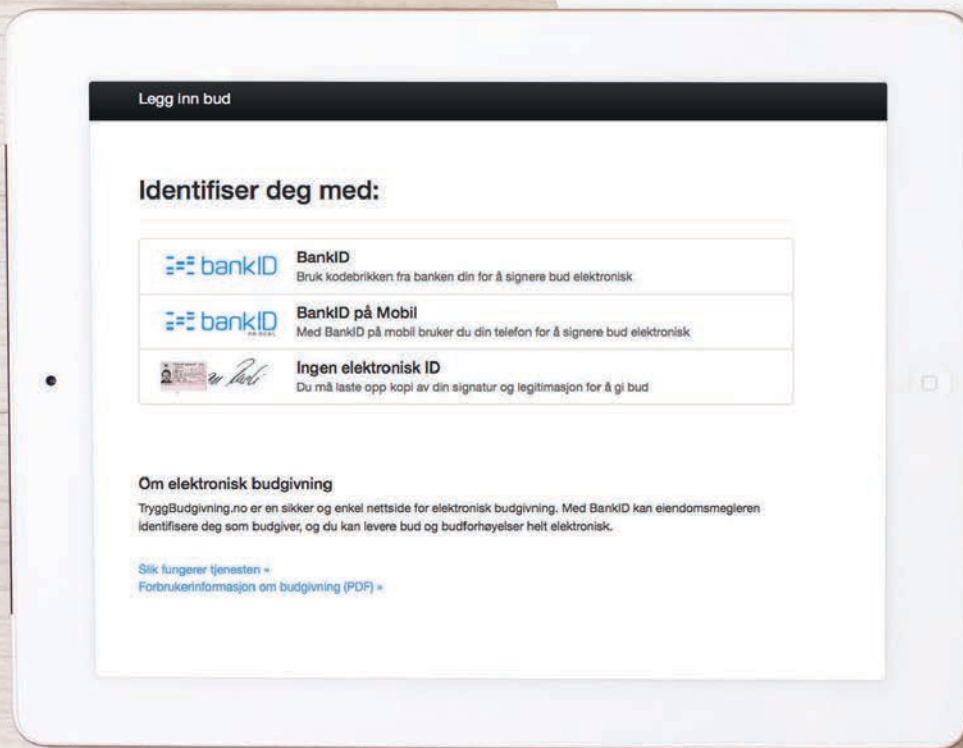
Pris gjelder for 5 år.

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 oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Erik Johan Mathisen

T: 911 41 182

ejm@exbo.no

Følg oss på 