

FLEKKERØY

KÅRHOLMSVEIEN 116, 4625 FLEKKERØY

Spektakulær, moderne og eksklusiv enebolig fra 2013 m/basseng, båt plass, solcelle, dobbel garasje.



Prisantydning: 18 900 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kårholmsveien 116.

Spektakulær, moderne og eksklusiv enebolig med stort basseng (10x4 meter) med motstrømsfunksjon, solcelle anlegg, stor dobbel garasje m/lader. Båtplass 1 minutt unna.

Nydelig sjøutsikt og sol fra morgen til kveld!

Flott opparbeidet tomt/hage med kunstgress, glassrekkverk og flere lune sittegrupper. Utstrakt bruk av eksklusive materialer og praktiske løsninger både innvendig og utvendig. Vannbåren gulvvarme i de fleste rom.

Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til barnehage, skoler, buss og butikk. Flotte tur og rekreasjonsområder både langs sjøen og i skogen.

Denne eiendommen må oppleves!

Adresse	Kårholmsveien 116
Prisantydning	18 900 000,- + omk.
Omkostning	488 290,-
Totalpris	19 388 290,-
BRA-i/BRA Total	333/340 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2013
Tomt	946 kvm
Soverom	3

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
- 38 Plantegning
- 42 Egenerklæring
- 47 Tilstandsrapport
- 72 Energiattest
- 77 Nabolagsprofil
- 82 Boligkjøperforsikring
- 84 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 333 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 340 kvm

TBA: 220 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 194 kvm.

I. etasje:

BRA-i: 139 kvm.

BRA-e: 7 kvm.

TBA fordelt på etasje

I. etasje:

220 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

946 kvm (etter fradeling)

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet eiet tomt med asfaltert gårdsplass innrammet av brostein. Stor betong terrasse samt platting. Gressplen og diverse beplantning. Svømmebasseng.

Det gjøres oppmerksom på at eier holder på med fradeling av ca. 1011kvm eiendom som vist på kart prospektet (side 42, markert med grønn strek). Dersom det bygges enebolig på tomten blir ikke denne høyere enn bunnen gjerdet på uteområde ved bassenget. Dersom tomten ikke er ferdig fradelt før overtagelse, vil selger tinglyse en rettighet/erklæring som gir han bruksrett på område frem til endelig fradeling. Dersom ikke kommunen godkjenner fradeling, vil arealet disponeres av selger ihht tinglyst erklæring.

Beliggenhet

Fantastisk og unik beliggenhet på Flekkerøya.

Sol fra morgen til kveld og flott utsikt utover sjøen.

Usjenert!

Boligen ligger meget sentralt til på øya med gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, buss og butikk, samt flotte tur og rekreasjonsområder både langs sjøen

og i skogen.

Busstopp ca. 500 meter fra boligen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Odd Einar Grefstad

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Marius Krossen

Monica Glad Bäckstrøm

Innhold

I. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom, stue, garderobe
Underetasje: Garasje, gang, omkleddingsrom, bad 2, bod, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom, bod 2, omkleddingsrom 2

Takstmann opplyser at det er mindre endringer på planløsning i forhold til godkjente tegninger fra kommunen. Disse endringene er...

Kjellerstue har mindre vindusflate/dagslys enn det som er krav i forskrift til et oppholdsrom.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Takflater er tekket med sveisepapp.

Utvendige beslag av sink. Pipe av stål.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Deler av yttervegger er av betong. Fasader er kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledd inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass fra 2013.

Vinduer fremstår i god stand.

Ytterdører i tre med malt overflate.

Foldedører/skyvedør/balkongdør i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass.

Terrasser med overflater av murpuss og terrassebord av Cumaru.

Innvendig:

Boligen har innvendige flater som fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Vegger og himlinger har slett malt

overflate. Gulver er belagt med brede gulvbord av Douglasgran med vokset overflate. Gulver er også belagt med epoxy, terrazzo og fliser på våtrom.

Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i betong.

Gasspeis med stålpipe.

Innvendig trapp i tre og glass.

Innvendige dører i tre med malt overflater.

Våtrom:

Bad 1etg:

Baderom med fliser på gulv og vegger i våtsone, resten av vegger har malt overflate eller rå betong. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Malte vegger med fliser i våtsone. Yttervegg er av synlig betong.

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Mekanisk avtrekk og lufteventil i dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad.

Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad 2 uetg:

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med dobbel servant, dusjnise, badekar og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad.

Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad uetg:

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med dobbel servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.

Sluk i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker.

Ingen tegn til svikt.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Det er funnet noe slitasje nederst på fronter på innredning.

Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad.

Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Vaskerom uetg:

Vaskerom i uetg med malt overflate på vegg og terrazzogulv.

Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt. Terrazzo på gulv. Fall til sluk og høyde ved dører er tilstrekkelig.

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone.

Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig.

Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

Kjøkken:

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein.

Kjøkkenet er levert av Hth og ble montert i 2013. Det er montert lekkasjesikring ifm oppvaskmaskin.

Ventilatorer fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

Spesialrom:

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Balansert avtrekk.

Tekniske installasjoner:

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.

Ventilasjonsaggregat er plassert i tekniskrom.

300l bereder fra 2013 plassert i tekniskrom.

Det er lagt vannbåren varme i stort sett hele boligen med unntak av enkelte boder/tekniskrom ol. Det er montert en varmpumpe som henter varme fra energibrønn som er boret dypt ned i fjellet.

El-anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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.

Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje med el-bil lader.

Garasjen er tilrettelagt for vaskeanlegg.

Plass til flere biler på gårdsplassen.

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 boligsalg rapport/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 interiørtegnninger.

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

Vannbåren varme (bårt etter vannvarme) varme i hele boligen (utenom teknisk rom). Solcelleanlegg på tak.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 18 900 000

Kommunale avgifter

Kr 16 557

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt utgjør kr. 29 678,- pr. år 2025.

Renovasjon kommer i tillegg. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 13 121

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 192 081

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 768 323

Formuesverdi sekundær år

2024

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 1, bruksnummer 825 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 1, bruksnummer 841 i Kristiansand kommune, andel 2/11. Gårdsnummer 1, bruksnummer 824 i Kristiansand kommune, andel 1/2.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Andel i realsameie:

2018/352713-1/200 23.01.2018

21:00

ENDRING AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 841 IDEELL: 2/11

2000/1889-2/93 04.02.2000 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 671

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2004/2947-1/93 18.02.2004 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver :Ranja Eiendom as og Sameiet

Kloakkanlegg

Myra - Kårholmen.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2007/158892-1/200 26.01.2007 BEST. OM

ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 763

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 764

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 765

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2007/158892-2/200 26.01.2007 BEST. OM

ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2009/763917-1/200 12.10.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 792

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2010/569173-2/200 30.07.2010 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 797

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2011/471324-1/200 20.06.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 815

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/25215-1/200 10.01.2012

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 823

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/25231-1/200 10.01.2012

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 824

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/541891-1/200 04.07.2012 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 792

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 815

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/541891-2/200 04.07.2012 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 792

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 815

Bestemmelse om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/935234-1/200 06.11.2012 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 828

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/935234-2/200 06.11.2012 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 828

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2012/1063219-1/200 13.12.2012 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 589

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2014/542063-1/200 01.07.2014 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 859

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/108298-1/200 05.02.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 589

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/311792-1/200 08.04.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 823

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/311850-1/200 08.04.2016 BESTEMMELSE OM
PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 764
Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/684935-1/200 28.07.2016 BESTEMMELSE OM
PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 589

Rett til parkeringsplass nr. 1

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/914346-1/200 06.10.2016 BESTEMMELSE OM
PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 66

Bestemmelse om vedlikehold av parkeringsplassen

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/914404-1/200 06.10.2016 BESTEMMELSE OM
PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 509

Bestemmelse om vedlikehold av parkeringsplassen

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2016/929530-1/200 11.10.2016 BESTEMMELSE OM
PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 653

Gjelder parkeringsplass nr. 5.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 1001 GNR: 1 BNR: 928

2023/432539-1/200 27.04.2023

21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 1 BNR: 589

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig med garasje datert 19.09.2014.

Det foreligger ferdigattest for svømmebasseng datert 09.10.2014.

Det foreligger tillatelse for oppføring av mur/støttemur den 12.09.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Plan nr. 730

Gnr.1, Bnr. 2 Kårholmsveien

Datert 08.05.1998

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 16.09.1998, som sak nr. 134

Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035

Kristiansand kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.02.2024

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 bygnings sakkyndig 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 løsning, 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 salgspoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

18 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

472 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 18 900 000,00))

488 290,- (Omkostninger totalt)

19 388 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 488 290

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmevlere 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 har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

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 fastpris kr. 75 000,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-, oppgjørsgebyr kr. 5 500,- og markedsføring kr. 16 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 305,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Erik Johan Mathisen

Eiendomsmegler

ejm@exbo.no

Tlf: 911 41 182

Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd, Vågsbygdveien 19

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

14.04.2026

















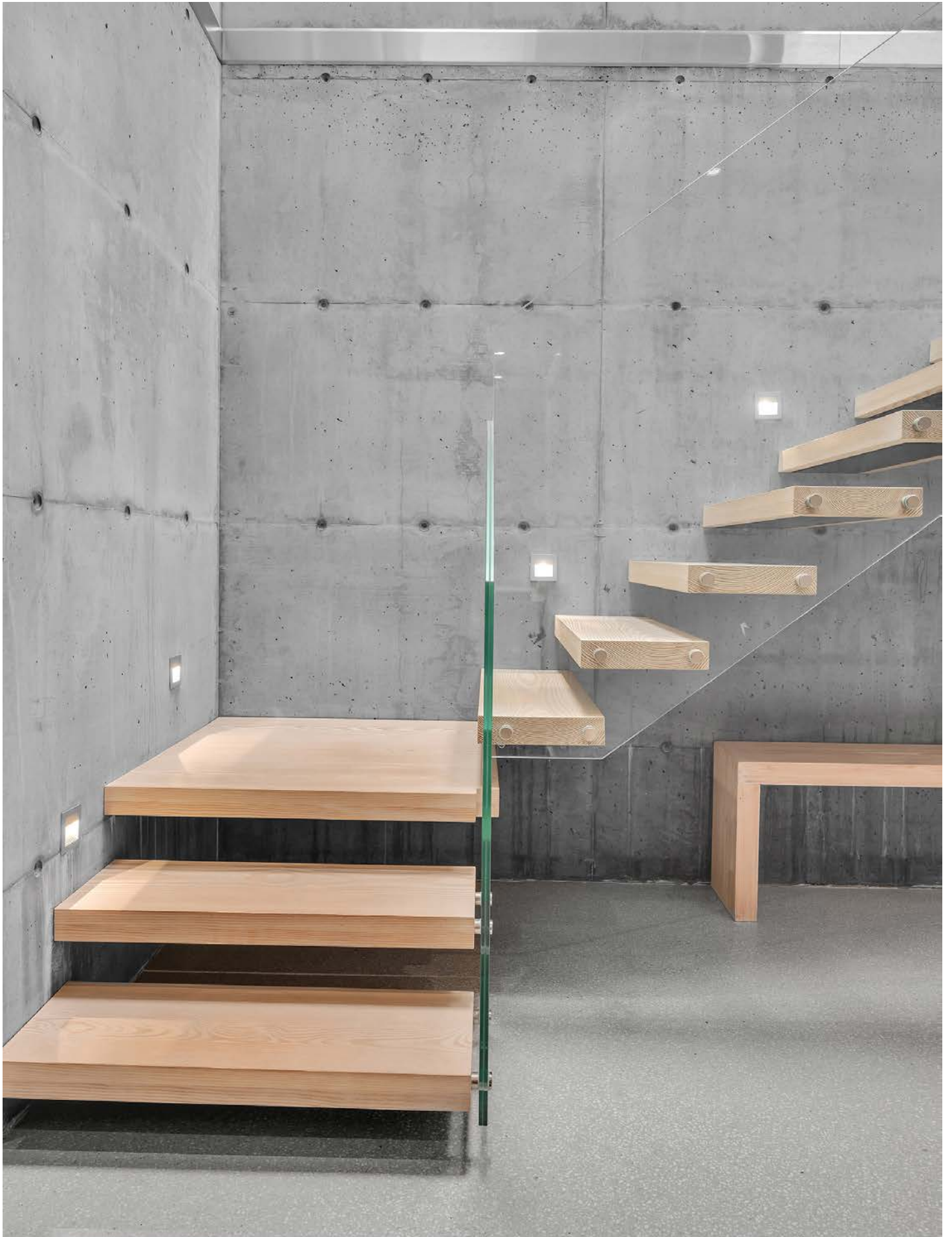






















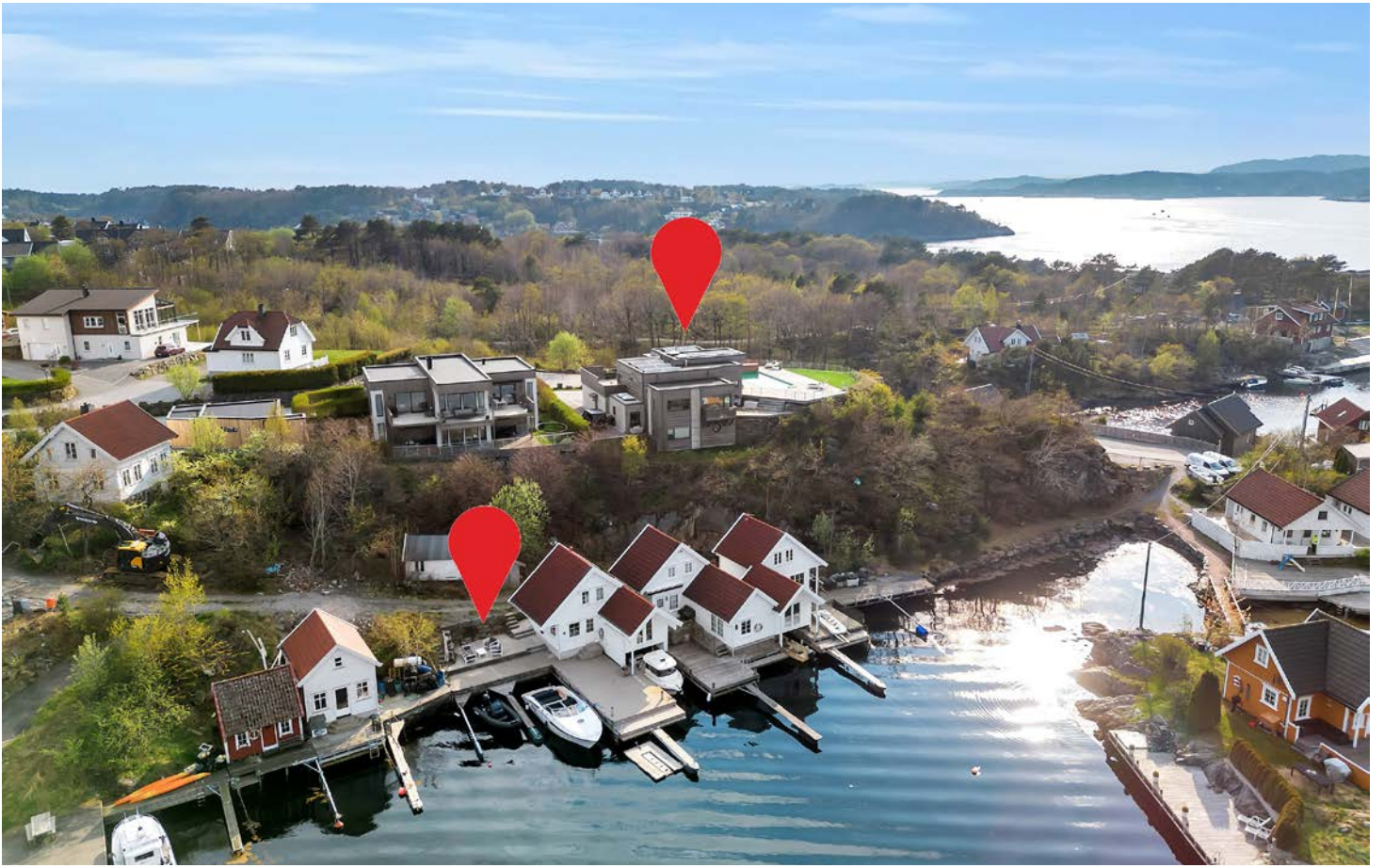


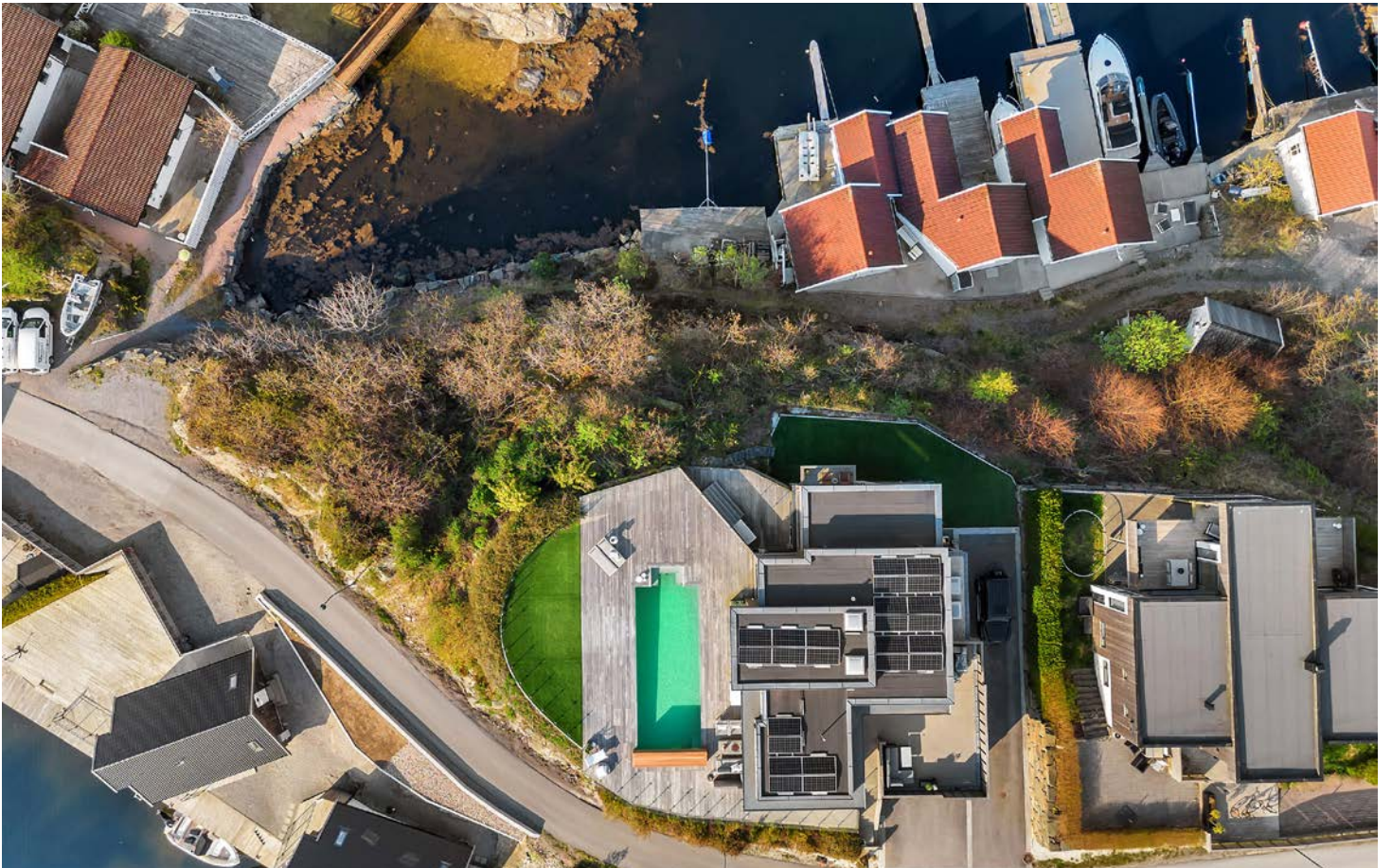












exbo



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

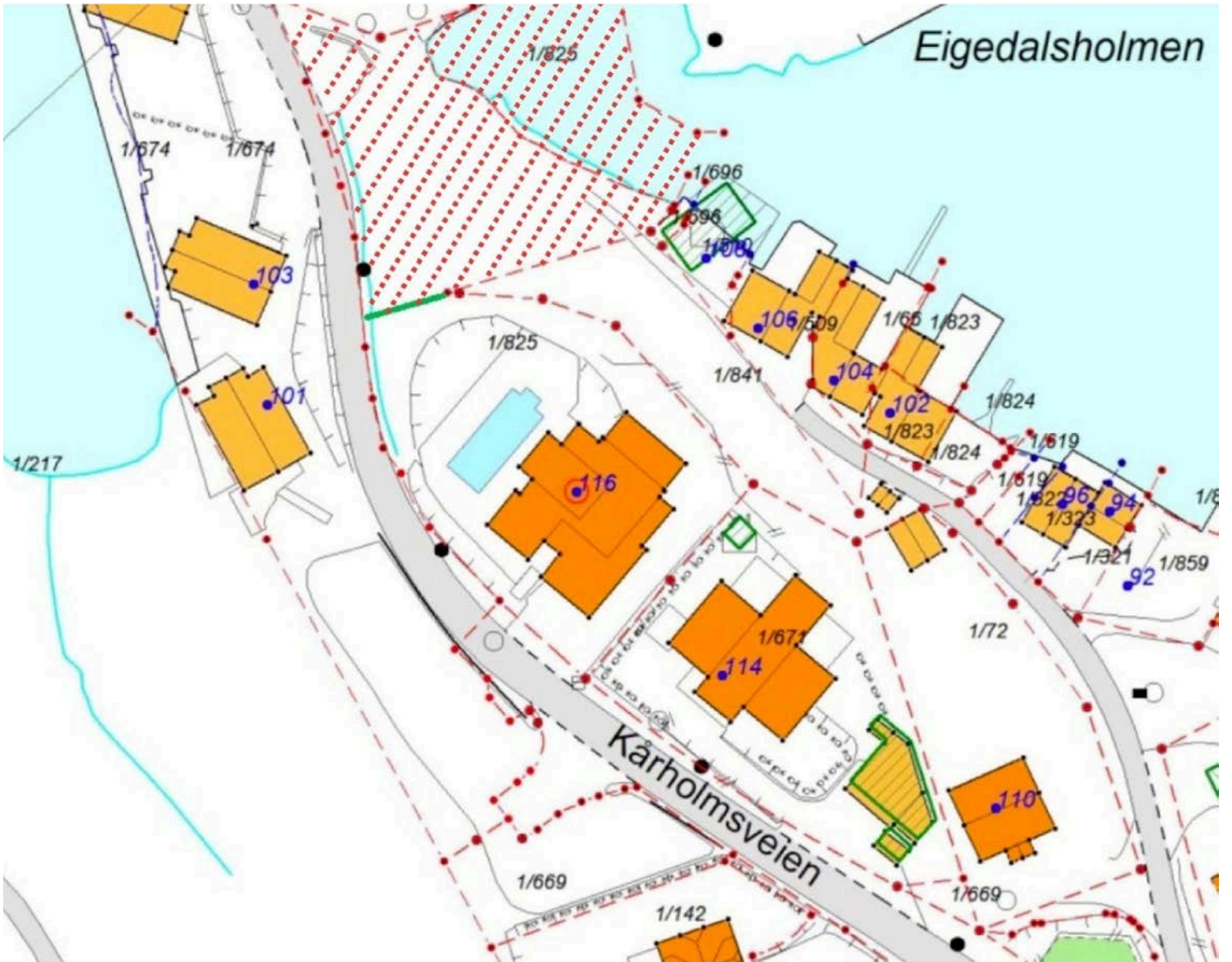




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Vågsbygd	
Oppdragsnr.	
1005260033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Glad Bäckström	Marius Krossen
Gateadresse	
Kårholmsveien 116	
Poststed	Postnr
FLEKKERØY	4625
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	lf
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1005260033

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
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
- 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
- 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
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 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 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.

Document reference: 1005260033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Glad Bäckstrøm	38924dc66a4687c152b73 5a20007e3b2488cab02	08.04.2026 06:16:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marius krossen	75e16061223cff2d8f45ba a7dbfa5b563a6bb8f0	31.03.2026 21:02:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1005260033

- 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

📍 Kårholmsveien 116, 4625 FLEKKERØY

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 1, bnr. 825

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 14661-1479

Eiendomsverdi ref nr: RO9986

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS



AGDER BYGG
& TAKST

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.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

Uavhengig Takstingeniør

odd@agderbt.no

915 63 064



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som er vurdert til TG3.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med sveisepapp.
Utvendige beslag av sink. Pipe av stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Deler av yttervegger er av betong. Fasader er kledd med liggende kledning.
Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledd inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Vinduer i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass fra 2013.
Vinduer fremstår i god stand.
Ytterdører i tre med malt overflate.
Foldedører/skyvedør/balkongdør i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass.
Terrasser med overflater av murpuss og terrassebord av Cumaru.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige flater som fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Vegger og himlinger har slett malt overflate. Gulver er belagt med brede gulvbord av Douglasgran med vokset overflate. Gulver er også belagt med epoxy, terrazzo og fliser på våtrom.
Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i betong.
Gasspeis med stålpipes.
Innvendig trapp i tre og glass.
Innvendige dører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1etg:
Baderom med fliser på gulv og vegger i våtsone, resten av vegger har malt overflate eller rå betong. Det er montert baderoms møbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.
Malte vegger med fliser i våtsone. Yttervegg er av synlig betong.
Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk og lufterventil i dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad 2 uetg:

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert

baderoms møbel med dobbel servant, dusjnise, badekar og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.
Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad uetg:

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderoms møbel med dobbel servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.
Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.
Sluk i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker. Ingen tegn til svikt.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Det er funnet noe slitasje nederst på fronter på innredning.
Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.
Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Vaskerom uetg:

Vaskerom i uetg med malt overflate på vegg og terrazzogulv.
Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.
Terrazzo på gulv. Fall til sluk og høyde ved dører er tilstrekkelig.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.
På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone.
Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er levert av Hth og ble montert i 2013. Det er montert lekkasjesikring ifm oppvaskmaskin.
Ventilatorer fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Balansert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.
Ventilasjonsaggregat er plassert i tekniskrom.
300l bereder fra 2013 plassert i tekniskrom.
Det er lagt vannbåren varme i stort sett hele boligen med unntak av enkelte boder/tekniskrom ol. Det er montert en varmpumpe som henter varme fra energibrønn som er boret dypt ned i fjellet.
El-anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

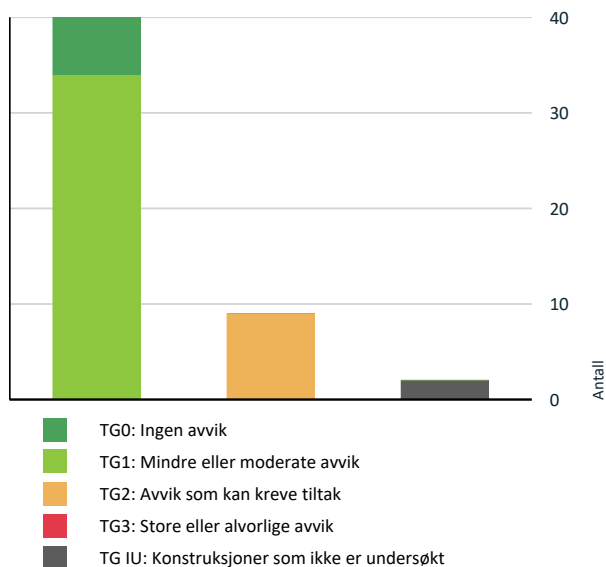
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er mindre endringer på planløsning i forhold til tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er funnet utettheter i musesperre.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør i garasje har noe fuktskade på karm og dør.
Garasjeport har farge forskjell på overflater.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpe.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Bunnlist i dusjnise hindrer resten av rommet tilgang til sluk.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > Uetg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! **Våtrom > Uetg > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > Uetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er avvik:

Det er mindre skader nederst på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
I følge eiendomsverdi

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflater er tekket med sveisepapp. Normal slitasje på overflater.



Taktekking av Sanafil.

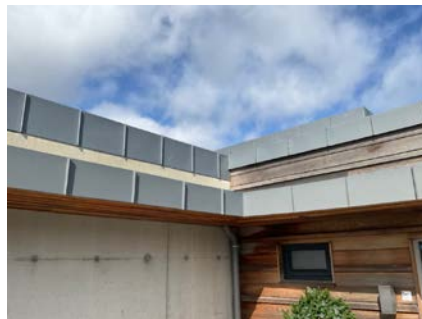


Taktekking av tjærepapp.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag av sink. Pipe av stål. Normal slitasje på overflater.



Utvendige beslag.



Pipebeslag.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Deler av yttervegger er av betong. Fasader er kledd med liggende kledning. Musesikring er registrert ved stikk kontroll. Ingen vesentlige tegn til råteskader, normalt vedlikehold bør påregnes.

Vurdering av avvik:

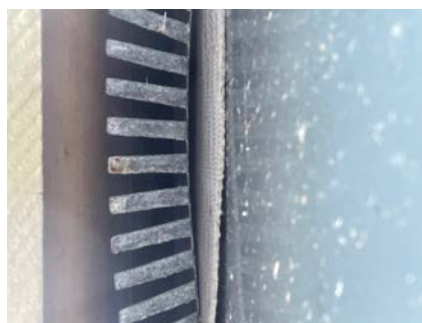
- Det er avvik:

Det er funnet utettheter i musesperre.

Konsekvens/tiltak

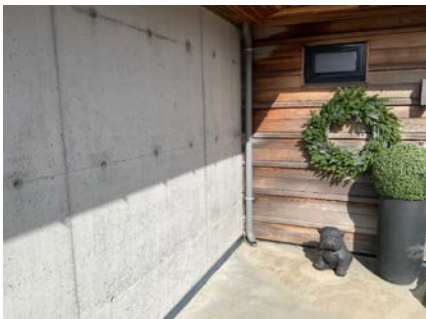
- Tiltak:

Hele musesperren bør kontrolleres nøye og utbedringer av utettheter må gjøres.



Musesperre.

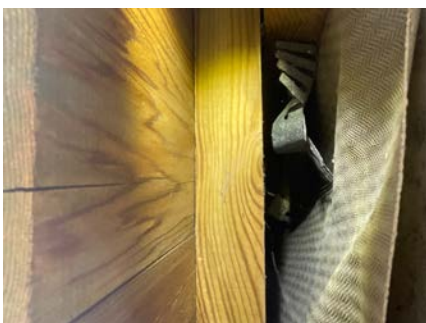
Tilstandsrapport



Utvendige overflater av sedertre og betong



Utvendig kledning



Utettheter i musesperre.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledd inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke avdekket tegn til svikt eller lekkasjer på innvendige overflater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass fra 2013. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.



Takvindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malt overflate. Foldedører/skyvedør/balkongdør i tre med utvendig alu-beslag og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i garasje har noe fuktskade på karm og dør. Garasjeport har farge forskjell på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør med fuktskade bør skiftes ut på noe sikt. Garasjeport kan lakeres for å få et bedre visuelt uttrykk.



Dør inn til garasje, mindre fuktskade i karm og dør.



Noe fargeforskjell på port.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasser med overflater av murpuss og terrassebord av Cumaru.
Overflater er funnet i god stand.



Terrasse.



Sveisepapp over soverom.



Terrasse/basseng område.

TG 10 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert solceller på tak. Anlegget er ikke videre kontrollert da undertegnede ikke har elektro kompetanse. Anlegget fungerer normalt opplyser eier.



Solcelleanlegg.

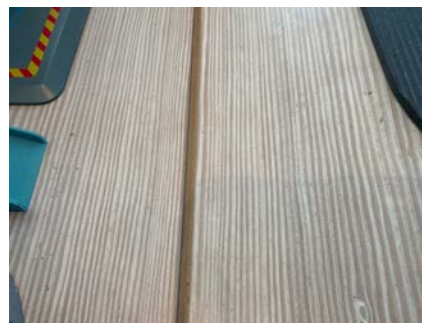
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige flater som fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Vegger og himlinger har slett malt overflate. Gulver er belagt med brede gulvbord av Douglasgran med vokset overflate. Gulver er også belagt med epoxy, terrazzo og fliser på våtrom.

Sprekker mellom gulvbord må forventes, størrelse på sprekker endres noe med årstider/luftfuktighet.



Sprekker mellom gulvbord.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i betong. Det er kun funnet mindre planavvik på gulver, disse er ansett å ha liten betydning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis med stålpipes. Eier opplyser at peisen fungerer normalt og varmer godt, det utføres tilsyn med gasstanker og rørføringer for gass hver 24mnd.

Tilstandsrapport



Gasspeis.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling ble utført i påforet vegg mot terreng uten tegn til avvik på det aktuelle målepunktet.



Hull tatt i påforet vegg i kjellerstue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre og glass.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger i våtsone, resten av vegger har malt overflate eller rå betong. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med fliser i våtsone. Yttervegg er av synlig betong. Ingen tegn til skade.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Bunnlist i dusjnise hindrer resten av rommet tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør lages en åpning i bunnlist slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluk. Manglende tilgang til sluk kan medføre at lekkasjevann kan renne ut av dør og lage skade på dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenerings løsning bør etableres, eller dokumentasjon for skjult lekkasjesikring kan innhentes.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og lufteventil i dør.

1.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

UETG > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med dobbel servant, dusjnisse, badekar og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.



UETG > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

UETG > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UETG > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk

UETG > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenerings løsning bør etableres, eller dokumentasjon for skjult lekkasjesikring kan innhentes.

UETG > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

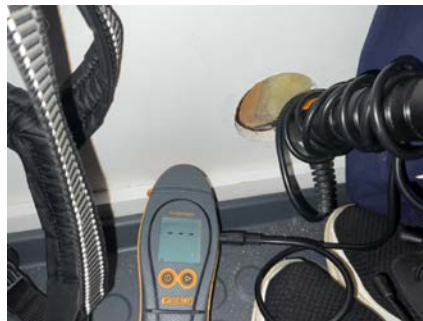
Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

UETG > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

UETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderommøbel med dobbel servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.



UETG > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

UETG > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig. Membran løsning ved dørterskel er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk i rustfritt stål. Membran er ikke synlig i denne typen sluker. Ingen tegn til svikt.



Sluk.

UETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Det er funnet noe slitasje nederst på fronter på innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er mindre skader nederst på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Drenerings løsning bør etableres, eller dokumentasjon for skjult lekkasjesikring kan innhentes.

Fronter kan vurderes å skiftes ut.



Noe slitasje på innredning

UETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

UETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

UETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i uetg med malt overflate på vegg og terrazzogulv.



Vaskerom.

UETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.

UETG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Terrazzo på gulv. Fall til sluk og høyde ved dører er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

UETG > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk.

UETG > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

UETG > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet og tilluft spalte ved dør.

UETG > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er levert av Hth og ble montert i 2013. Det er montert lekkasjesikring ifm oppvaskmaskin. Overflater fremstår i god stand.



Kjøkken.



Under

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorer fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt wc og servant. Balansert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for bruksvann.

↓ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.

↓ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsaggregat er plassert i tekniskrom. Filter skifte 1-2 ganger pr år er anbefalt.



Ventilasjonsanlegg.

↓ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300l bereder fra 2013 plassert i tekniskrom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år. Ingen tegn til lekkasjer.

↓ TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er lagt vannbåren varme i stort sett hele boligen med unntak av enkelte boder/tekniskrom ol. Det er montert en varmepumpe som henter varme fra energibrønn som er boret dypt ned i fjellet. Utvendig basseng varmes også opp av dette anlegget. Eier opplyser at det har vært jevnlig vedlikehold og utskiftning av enkelte termostater i senere tid. Anlegget fungerer normalt og det er ikke funnet tegn til lekkasjer. Årlig service er anbefalt.

Normal brukstid på denne typen varmepumper er ca 20år. Normal brukstid på energibrønn er ca 50-100år.

Vurdering av avvik:

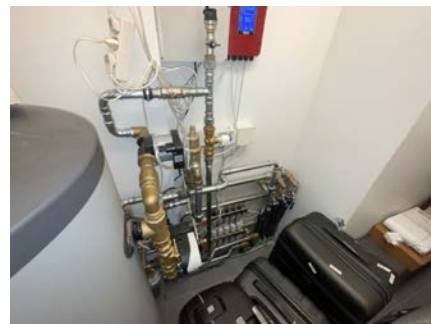
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendige da anlegget fungerer normalt i dag. Når denne typen varmepumper blir eldre kan skader oppstå.



Rørføring for vannbårenvarme til bolig og basseng.



Varmepumpe.



Fordelerskap for vannbårenvarme

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

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.
2013
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

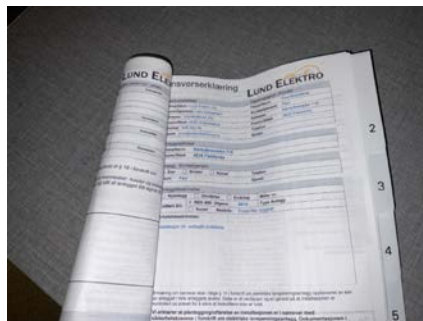
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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



Sikringsskap



Samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen synlige tegn til svikt.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er fra byggetid. Synlig grunnmursplast. Ingen tegn til svikt.

Tilstandsrapport

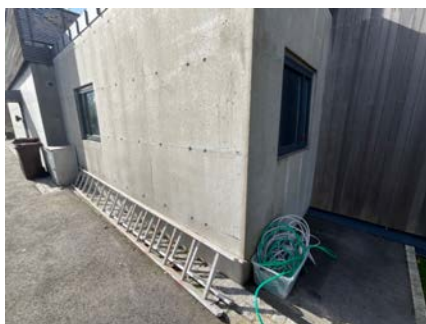


Synlig grunnmursplast.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er bygget på en støpt grunnmur av betong. Ingen vesentlige sprekker registrert.



Grunnmur av betong.

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av naturstein.



Natursteinsmur.

📍 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Boligen ligger på en høyde, noe som sikrer god avrenning.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er mest sannsynlig fra byggetid. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

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

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

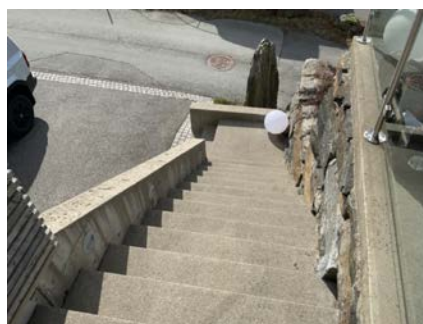
⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig



Utvendig trapper mangler rekkverk.

Tilstandsrapport



Rekkverk ca 90cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

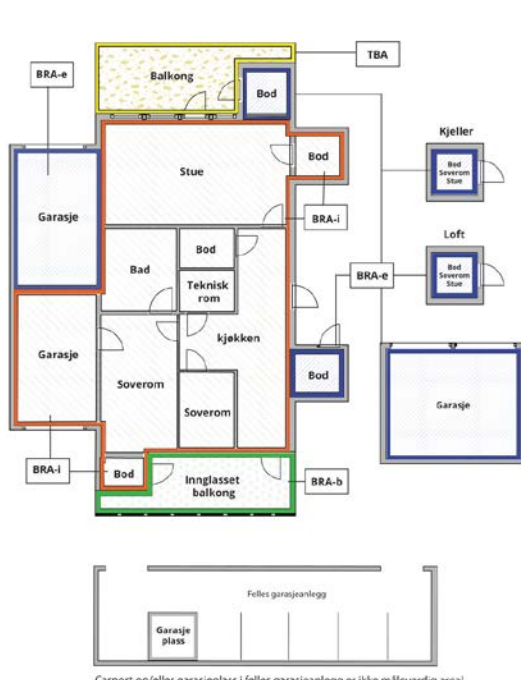
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeleegg 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 byggt teknisk 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)		
1.Etasje	139	7		146	220
Uetg	194			194	
SUM	333	7			220
SUM BRA	340				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, stue, garderobe	Bad	
Uetg	Garasje, gang, omkleddingsrom, bad 2, bod, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom, bod 2, omkleddingsrom 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er mindre endringer på planløsning i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstue har mindre vindusflate/dagslys enn det som er krav i forskrift til et oppholdsrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Marius Krossen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	1	825		0	1956.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kårholmsveien 116

Hjemmelshaver

Krossen Marius, Bäckstrøm Monica Glad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger/byggesak	17.10.2012		Gjennomgått	31	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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/RO9986>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Kårholmsveien 116, 4625 FLEKKERØY

Dato for energimerking

10.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-279616

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300349161

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

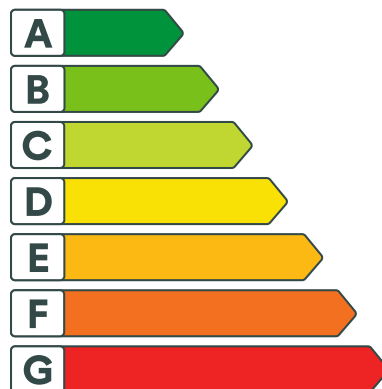
825

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

330,0 m²

Oppvarmet bruksareal

330,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Sol

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 538 kWh



Kårholmsveien 116, 4625 FLEKKERØY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kårholmsveien 116, 4625 FLEKKERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kårholmsveien 116 - Nabolaget Mæbø/Høyfjellet - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flekkerøy skole Linje 57	7 min	0.5 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	6 min	4.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min	11.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	16 min	11.3 km
Høllen brygge Linje 92	27 min	20.6 km

Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 343 elever, 16 klasser	8 min	0.6 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	19 min	1.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	12 min	8.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min	12.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand komm...	8 min
Plug - Flekkerøy	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

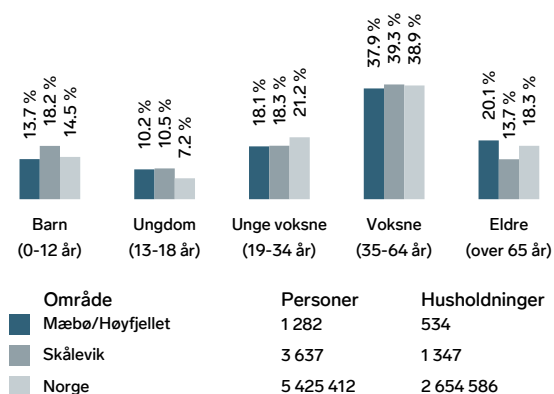
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flekkerøya barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min	1 km
Lindebøskauen Solkollen barnehage (0-...) 99 barn	15 min	1.3 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	8 min	0.7 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	7 min	5.1 km



Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



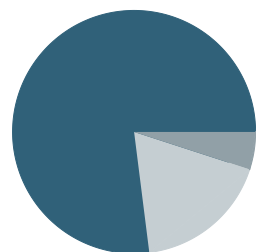
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Flekkerøy skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Jensebakken balløkke Ballspill	18 min	1.5 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	10 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	12 min	

Boligmasse



77% enebolig
5% blokk
18% annet

«Et vennlig sted med mange basarer og vennlige mennesker. Perfekt for de som liker nærhet til turløyper og sjøen.»

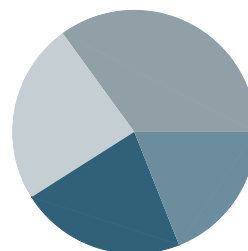
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	13 min
	Boots apotek Vågsbygd	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
35% 6-12 år
24% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



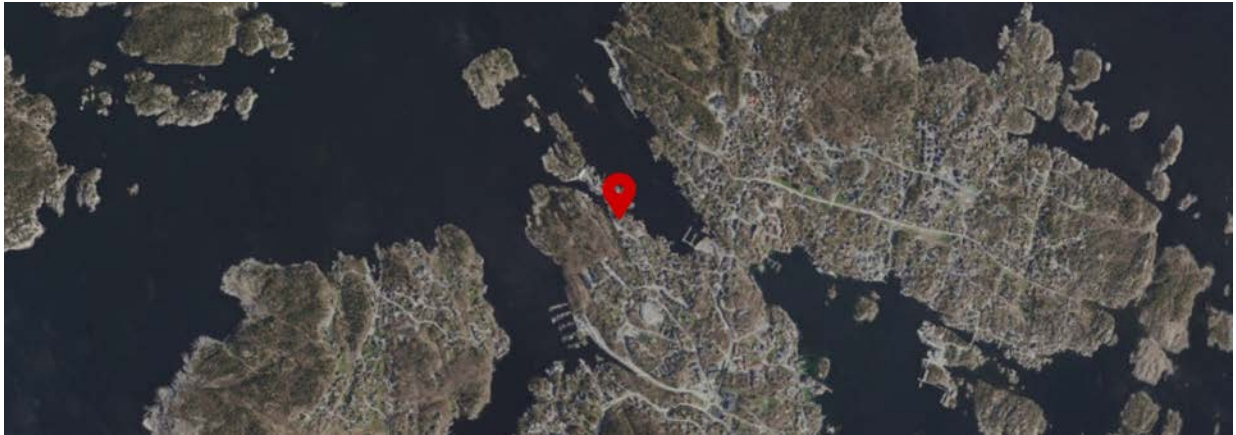
0%

43%

Mæbø/Høyfjellet
Skålevik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

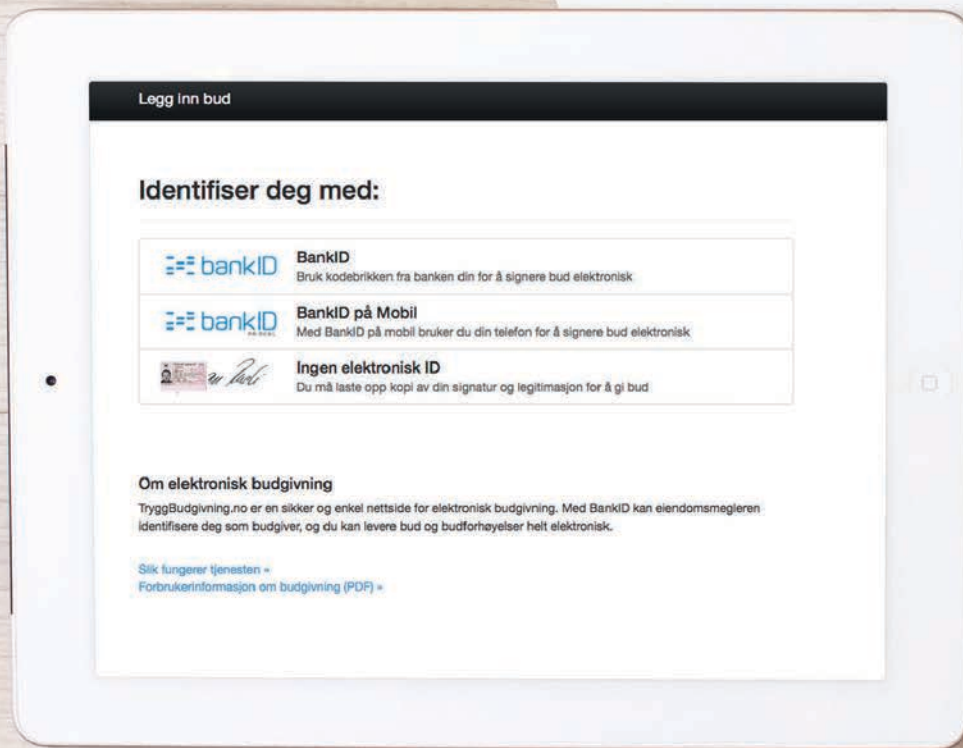
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

tryggbudgivning.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 