

EG

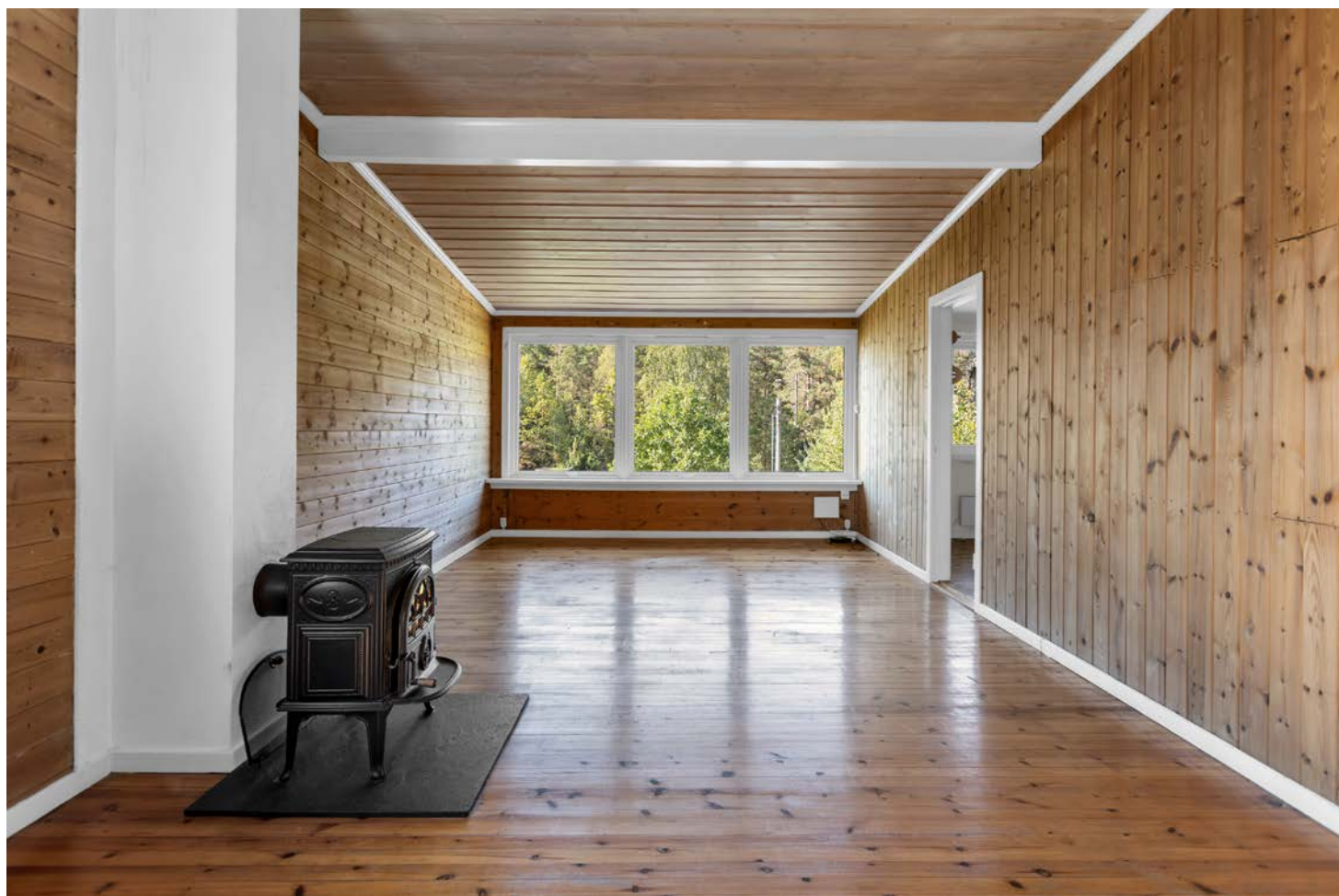
SVARTTJØNNVEIEN 4, 4615 KRISTIANSAND S

Enderekkehus med moderniseringsbehov. Meget attraktiv og sentral beliggenhet



Prisantydning: 2 690 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Svarttjønnveien 4.

Enderekkehus over to etasjer.

Underetasjen inneholder vindfang, hall/gang, toalettrom/vaskerom, innredet rom og kjellerrom. 1.etasje med to soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue med vedovn.

Boligen har behov for modernisering.

Boligen ligger fint til i et etablert, attraktivt og sentrumsnært område! Den sentrale beliggenheten gir deg tilgang på alt av fasiliteter som Kristiansand kan by på. En liten spasertur bringer deg til Markens hvor du kan benytte deg av et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer mm.

I nærheten finner man også Bystranda, Aquarama, Fiskebrygga, Nupenparken og Christiansholm.

Umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder i Baneheia med turstier, badevann og utsiktspunkt.

Adresse	Svarttjønnveien 4
Prisantydning	2 690 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	2 911 026,-
Fellesgjeld	205 830,-
Felleskostnader	Kr 4 035,-
BRA-i/BRA Total	105/105 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1958
Tomt	1576.8 kvm

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



4 Salgsoppgave

68 Boligkjøperforsikring

70 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 105 kvm

BRA totalt: 105 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm.

1. etasje

BRA-i: 37 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1576.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert, attraktivt og sentrumsnært område! Den sentrale beliggenheten gir deg tilgang på alt av fasiliteter som Kristiansand kan by på. En liten spasertur bringer deg til Markens hvor du kan benytte deg av et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer mm.

I nærheten finner man også Bystranda og Aquarama som kan by på treningssenter, klatrevegg og svømmehall. Fiskebrygga, Nupenparken og Christiansholm festning ligger kun en spasertur unna.

Området byr på rikelig med turmulighet til Baneheia og Odderøya der du finner badevann, variert og vakker natur med masser av stier og lysløyper, utkikkspunkt og sjøutsikt. I tillegg finner du den flotte frisbeegolfbanen på Egsveien som ligger kun et par minutters gange fra leiligheten.

For studenten er universitetet, byens folkebibliotek samt byens videregående skoler en kort spasertur/sykkeltur unna. Rett ved leiligheten ligger busstoppet som har hyppige avganger til alle byens kriker og kroker.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Morgan Landmark

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Eirik Grønlien

Innhold

Underetasje: Hall m/trapp, entré, toalettrom /teknisk, innredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom

1.etasje: Bad, hall m/trapp, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue

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

Underetasjen har innredet rom og bod i bakkant, hvor det på originale byggetegninger ikke er utgravd.

Utgravingen er ikke søkt om og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Ytterdører/balkongdører i treverk, med isolerglass. Vinduene er malte med isolerglass.

Innvendig:

Boligen fremstår som fra byggeåret, uten større oppgraderinger.

Våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Veggene har overflater av baderomsplater på vegg, og belegg på gulv.

I taket er det malte plater.

Våtrommet har innredning med servant, toalett og badekar.

Kjøkken:

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkenet bærer preg av slitasje, og har behov for oppgraderinger.

Spesialrom:

Toalettrom/teknisk bod med betonggulv, panel på vegger, varmtvannsbereder, stoppekran og vask.

Sanitærutstyr fra byggeår.

Fremstår i normal stand i henhold til byggeår.

Lufteventil i yttervegg.

Tekniske installasjoner:

Det er røykvarsler og brannslukker i bygget.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Skrusikring på inntakssikring.

Boligen har naturlig ventilasjon.

De synlige innvendige vannledninger er av kobberør.

De synlige innvendige avløpsrørene er av støpejern/plast.

Tomteforhold:

Tomten består av mye vegetasjon og nivåforskjeller, med enkelte støttmurer og uteområder.

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

Gateparkering etter områdets bestemmelser

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP588234

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers

ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

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

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

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

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for nærmere informasjon.

-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

-Kjøper må godkjennes av styret

-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning

-Kjøper må melde seg inn i SØBO før overtakelse

-Brøyting/vaktmestertjeneste o.l går på rundgang mellom beboerne

-Det er dugnadsplikt i borettslaget

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmepumpe, strøm og ved 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

F

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.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt betales via fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Betales via fellesutgiftene

Formuesverdi primær

Kr 753 863

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 015 451

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles byggforsikring, forretningsførsel, vedlikehold/serviceavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4035

Andel Fellesgjeld

Kr 205 830

Fellesgjeld pr. dato

31.07.2026

Kommentar fellesgjeld

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.08.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 24.08.2026: 2 058 305

Andel av saldo: 205 831

Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.06.2050)

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Furubakken Borettslag

Organisasjonsnummer

948136791

Andelsnummer

7

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1276 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 7 i Furubakken Borettslag med orgnr. 948136791

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/1276:

25.03.1960 - Dokumentnr: 1491 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.05.2006 - Dokumentnr: 10547 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1957 - Dokumentnr: 2637 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1567751 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1276

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.04.1963

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Plan nr. 35 Egsområdet

Stadfestet/sist endret: 05.08.1953

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 bygningssakyndig 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 salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

205 830,00 (Andel av fellesgjeld)

2 895 830,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 905 326,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 911 026,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.09.2026

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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 39 900,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgjebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 226,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

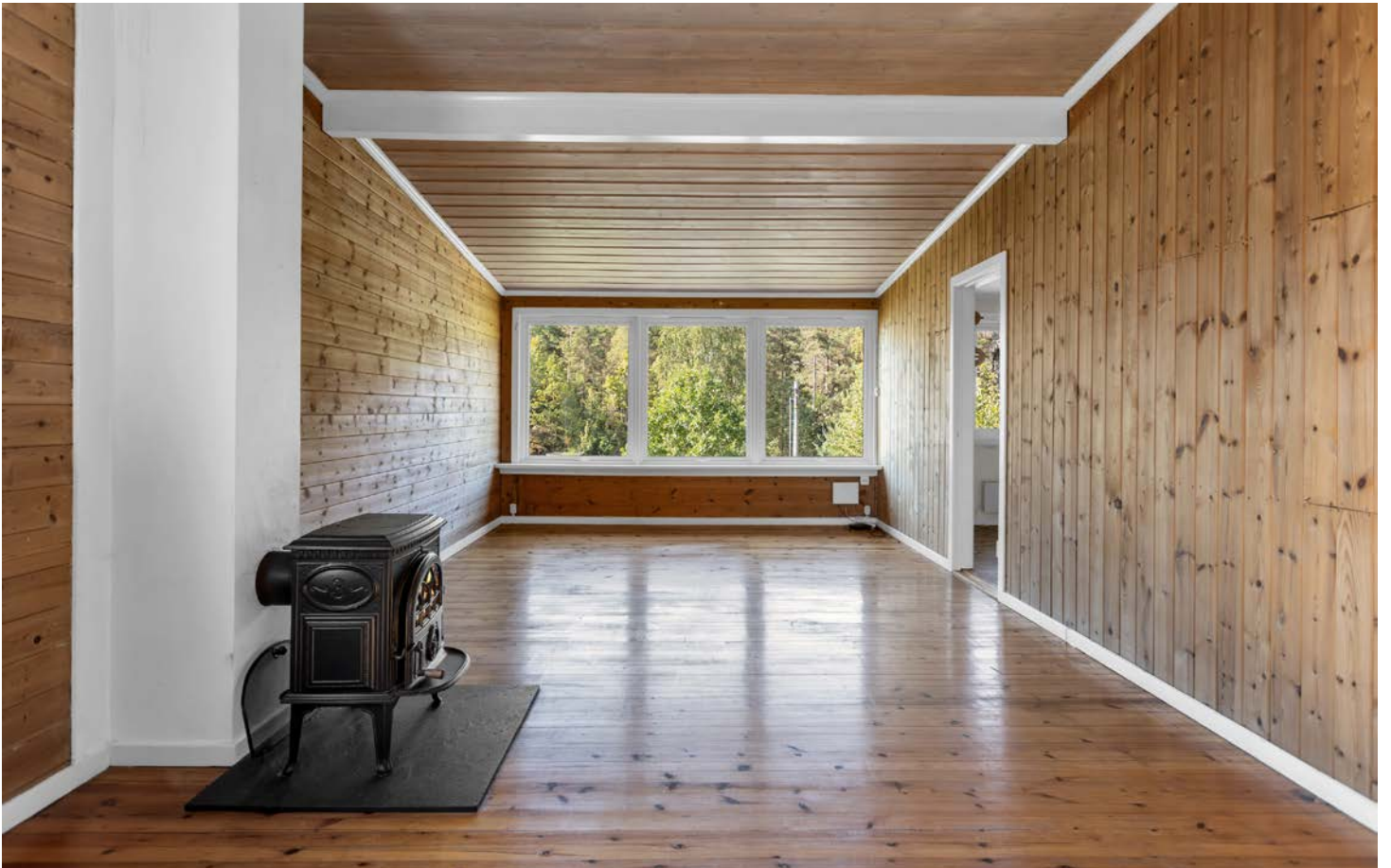
Erik Johan Mathisen

Eiendomsmegler

ejm@exbo.no

Tlf: 911 41 182

Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd, Vågsbygdveien 19

















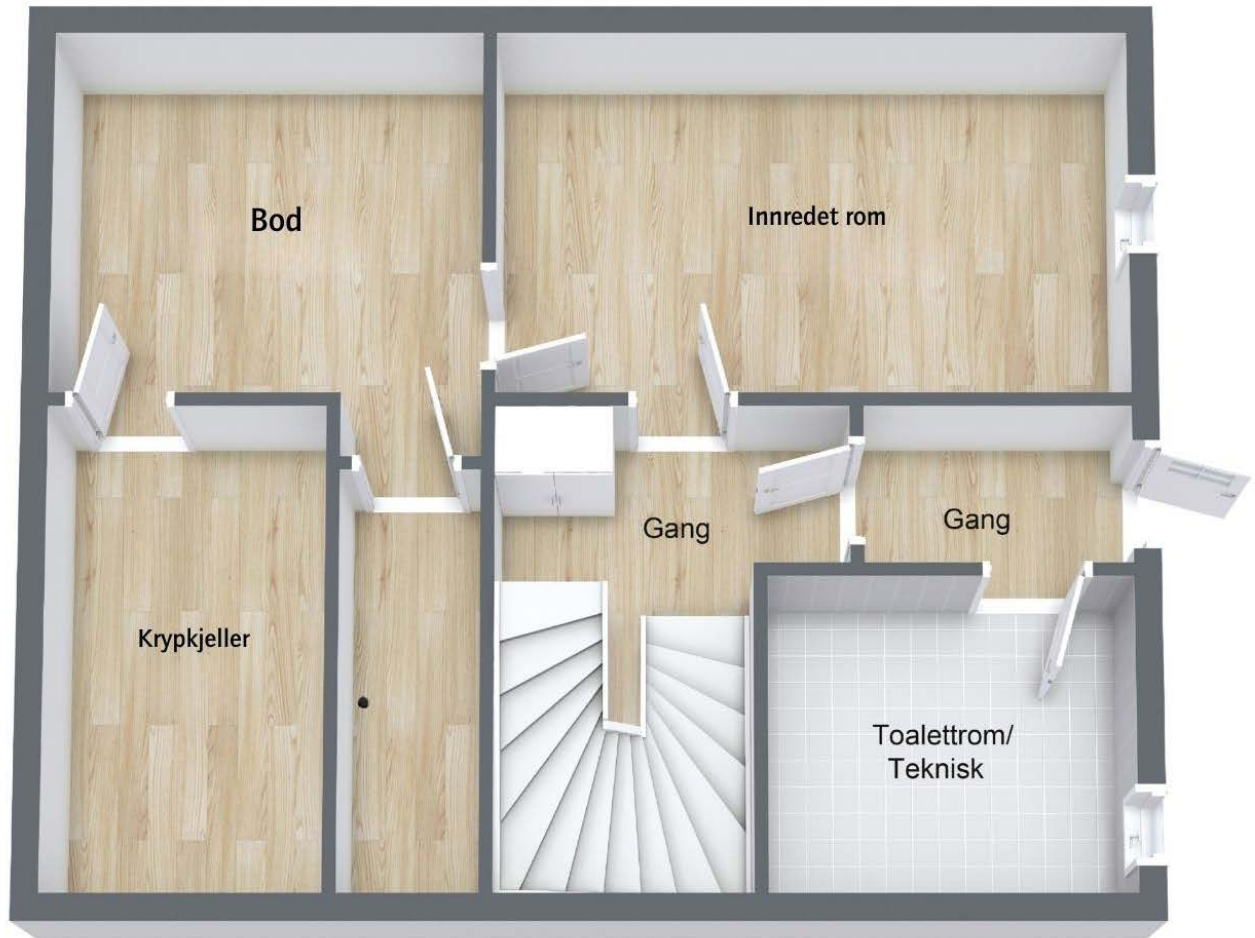






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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.

1005260090

Selger 1 navn

Eirik Grønlien

Gateadresse

Svarttjønnveien 4

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4615

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Turid Hauge

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1005260090

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1005260090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Grønlien	d832f23ff4d42cebfb33c c5822e53cbfcf035a0	25.08.2026 12:22:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1005260090

- 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

 Rekkehus

 Svarttjønnveien 4, 4615 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 150, bnr. 1276

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 22786-1005

Referansenummer: RO9878

Autorisert foretak: InfoTakst AS

Vår ref: Svarttjønnveien 4,
H0101



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.



Rapportansvarlig

Morgan Landmark
Uavhengig Takstingeniør
InfoTakst@gmail.com
971 23 711



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus i borettslag, bygget 1958.

Etablert område med gåavstand til alle de gode kvaliteter som sentrum byr på.

Boligen har behov for oppgraderinger/utskiftninger for å oppnå god teknisk stand.

Merknader er kommentert.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterdører/balkongdører i treverk, med isolerglass.

Vinduene er malte med isolerglass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår som fra byggeåret, uten større oppgraderinger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Veggene har overflater av baderomsplater på vegg, og belegg på gulv.

I taket er det malte plater.

Våtrommet har innredning med servant, toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra byggeår.

Kjøkkenet bærer preg av slitasje, og har behov for oppgraderinger.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/teknisk bod med betonggulv, panel på vegger, varmtvannsbereder, stoppekran og vask.

Sanitærutstyr fra byggeår.

Fremstår i normal stand i henhold til byggeår.

Luftventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er røykvarsler og brannslukker i bygget.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Skrusikring på inntakssikring.

Boligen har naturlig ventilasjon.

De synlige innvendige vannledninger er av kobberør.

De synlige innvendige avløpsrørene er av støpejern/plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av mye vegetasjon og nivåforskjeller, med enkelte støttmurer og uteområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

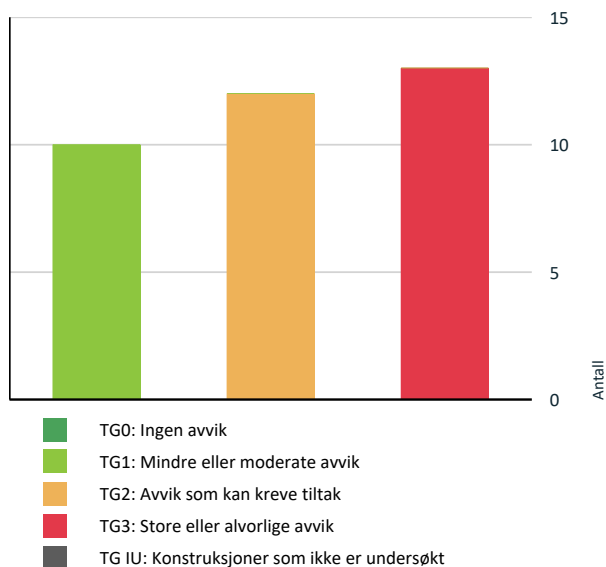
Deler av underetasjen avviker fra godkjente byggetegninger når det gjelder rominndeling og tilgjengelig areal. Ved befaring var deler av arealet som ikke er vist som tilgjengelig på tegningene, utgravd og tatt i bruk som innvendig areal.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent. Arealet er tatt med i arealberegningen der det er måleverdig etter NS 3940.

Forholdet bør undersøkes nærmere.

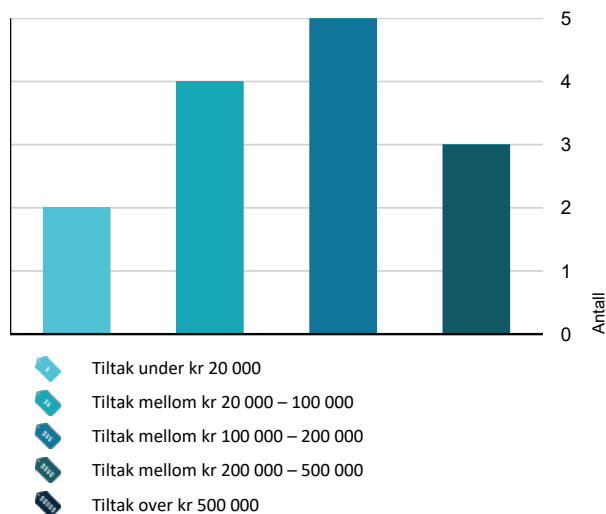
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.08.2026 Klokka 19:00.

Det var skyer og 15 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto D5 Nivelleringspresisjon $\pm 0,3 \text{ mm/m}^*$.

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 og Tramex ME5.

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun boligen.

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

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

Rapporten er utført etter NS3600:2025.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Toalettrom > Underetasje > Toalettrom /teknisk > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Det er ikke montert rekkverk på platting.
- ! Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, utettheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- ! Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- ! Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- ! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ! Boligen sitt håndslukkerutstyr må på service og kontrolleres av fagkyndig.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra byggesak.

Standard

Enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold

Enkelte bygningsdeler, som ytterdører og vinduer, er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2025	Pipefornying	Nytt røykrør
2021	Nyere hovedytterdør	Kontrollert hovedytterdør har datostempling fra 2021.
2014	Nyere vinduer	Kontrollerte vinduer har datostempling fra 2014.
2011	Nyere balkongdør utvendig	Kontrollert balkongdør ved inngangsparti har datostempling fra 2011.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av asfaltapp.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er er vurdert til å være over 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag fra byggeår, med normal slitasje.

Ved normal slitasje må det påregnes maling og annet søl. Det kan også forekomme små bulker og skrammer/bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak uten tilgjengelig loft, målt til ca. 7 graders takvinkel. Byggesakstegninger viser isolert takkonstruksjon med ca. 5 cm luftrom over isolasjonen. Konstruksjonen er i hovedsak lukket og kunne ikke inspiseres innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik/fuktmerker rundt gjennomføringer i takflaten ved pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Manglende lufting av takkonstruksjonen, mangelfull luft- og dampetting mot oppvarmede rom og mangelfull tetting rundt pipe øker risikoen for fukt i takkonstruksjonen. Dette kan føre til kondens, fuktskader, mugg og råte. Fremlagt byggesaksdokumentasjon viser at takkonstruksjonen skal være luftet.

Det må etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen og luft- og dampetting mot oppvarmede rom. Tetting og beslag rundt pipe må også kontrolleres og utbedres.

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare om avvikene har ført til fukt- eller følgeskader. Omfang og endelig utbedringsmetode må vurderes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk vegger med stående og liggende kledning som yttertekking, samt utvendig utforede betongvegger i underetasje med tilsvarende kledning.

Yttertekking/ytterkledning fremstår som fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist konstruksjonsskade, omfattende skjevheter og skråriss/sprekker.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

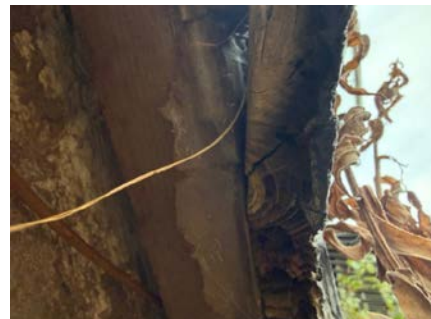
Konsekvens/tiltak

Det er påvist skjevheter i konstruksjonen, sprekker, råteskader i kledningen, mangelfull lufting og manglende gnagesikring. Det er også registrert plast bak ytterkledningen. Plasten hindrer uttørring og øker risikoen for fukt-, mugg- og råteskader.

Årsak og omfang av skjevhetene må undersøkes nærmere før utbedring. Råteskadet kledning må skiftes, og plasten bak kledningen må fjernes. Veggene må bygges opp med en egnet løsning som sikrer tilfredsstillende lufting og uttørring bak kledningen. Det må samtidig etableres nødvendig gnagesikring.

Det må påregnes at ytterligere skader kan avdekkes når konstruksjonen åpnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Nyere trevinduer med isolerglass.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på enkelte vinduer/karmer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist råte, fuktskader og sprekker i enkelte vinduer og karmer. Flere vinduer er værslitte, og enkelte er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert knuste glassflater ved inngangspartiet.

Skadene kan føre til redusert tetthet og funksjon, og videre fuktinntrenging og råte dersom de ikke utbedres. Knuste glassflater medfører risiko for personskade.

Råteskadede vinduer og karmer må repareres eller skiftes ut. Øvrige vinduer må vedlikeholdes, justeres eller repareres etter behov. Det må påregnes at enkelte vinduer kan ha behov for utskifting. Knuste glassflater må sikres og skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- Hovedytterdør, tredør med isolerglass. Produksjonsår: 2021. Funksjon OK.
- Utvendig balkongdør i tre med isolerglass. Produksjonsår: 2011 Funksjon IKKE OK. Dørhåndtak er løst. Råteskadet karm.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima -med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Råte, værslitasje og sprekker kan føre til videre nedbrytning av treverket og redusert tetthet og funksjon. Balkongdøren har også redusert funksjon og løst dørhåndtak.

Råteskadet treverk må repareres eller skiftes ut. Balkongdøren må justeres og utbedres, og dørhåndtaket må festes eller skiftes. Dersom tilfredsstillende funksjon og tetthet ikke kan gjenopprettes, må døren skiftes ut. Øvrige værslitte overflater og sprekker må vedlikeholdes for å begrense videre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting i betong og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er lite/ingen fall. Plattingen leder ikke vann bort fra huset slik den skal.
- Det er ikke montert rekkverk på platting.

Konsekvens/tiltak

- Feil fall kan føre til at vann samler seg mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
- Rekkverk må monteres på platting for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp opp til inngangsdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater fremstår med bruks og aldersslitasje.

Dette er en brukt eldre bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på setninger.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

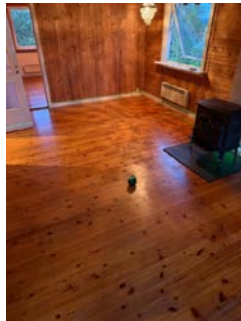
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter og knirk i gulv, samt slitasje på gulvoverflater utover det som vurderes som normalt. Sammen med registrerte riss og sprekker i konstruksjonen kan skjevhetene være tegn på bevegelser eller setninger.

Bevegelser i konstruksjonen kan føre til at skjevheter, sprekker og andre skader utvikler seg videre. Knirk skyldes normalt bevegelser mellom materialer og kan øke over tid. Slitte gulvoverflater har redusert levetid og må påregnes vedlikeholdt eller fornyet.

Årsaken til skjevhetene og tegnene på bevegelser bør undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige konstruktive tiltak må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene. Gulv med knirk bør utbedres ved behov. Det må påregnes vedlikehold, reparasjon eller utskifting av slitte gulvoverflater.



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater fremstår med bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig med overflater fra byggeår hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader som oppsprekking av yttervegg.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

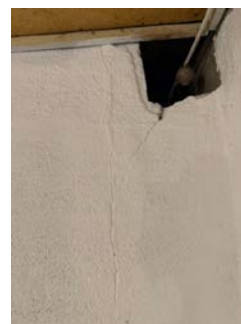
Konsekvens/tiltak

Sprekker i yttervegg kan skyldes bevegelser eller andre forhold i konstruksjonen og kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.

Fuktmerker, saltutslag og avflassing av murpuss i underetasjen viser fuktbelastning i murkonstruksjonen. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan skadene utvikle seg.

Årsak og omfang må undersøkes nærmere. Nødvendige tiltak mot fukt og eventuelle bevegelser må gjennomføres før skadede overflater utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre, i ukjent oppbygging.
Bunnplate av betong i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Lokal høydeforskjell over 15 mm kan være tegn på skjevheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen. Dette kan gi redusert brukskomfort og føre til videre skjevheter eller skader dersom forholdet utvikler seg.

Årsaken til høydeforskjellen bør undersøkes nærmere, særlig med tanke på øvrige tegn til bevegelser og setninger i bygningen. Nødvendige tiltak må vurderes når årsak og omfang er avklart.

Det er målt ca 3mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m ved stikkprøve kontroll.
Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m ved stikkprøve kontroll.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m ved stikkprøve kontroll.
Det er målt ca 4mm høydeforskjell på gulv i hall /entré i underetasje over en lengde på ca 2 m ved stikkprøve kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av teglstein.

Det er utført piperenovering i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, uttetheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre fundamenteringen for å sikre stabil og trygg konstruksjon.
- Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson. Fundamenteringen må utbedres og stabiliseres, og eventuelle skader på pipe eller ildsted må repareres før videre bruk.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betong-/murvegg uten utforing.

Hulltaking er ikke utført på grunn av veggens oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist setningsskader (skrå sprekker).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er målt fuktverdier opp mot 19 vekt-% i etasjeskillet mot soverom i 2. etasje. Målingen er utført fra det uinnredede kryprommet i underetasjen, og opp i underside av etasjeskiller.

Det er målt 20 vekt-% i bunnsvillen til innervæggen mellom kryprommet og det uinnredede kjellerrommet. En fuktverdi på 20 vekt-% i treverk regnes som forhøyet og viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning.

Forhøyede fuktverdier over tid øker risikoen for mugg og råte i treverket. Dette kan føre til dårlig lukt, redusert levetid og etter hvert skader på konstruksjonen.

Årsaken til de forhøyede fuktverdiene må undersøkes nærmere. Det må gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen og få konstruksjonene ned på et normalt fuktnivå. Eventuelle fukt-, mugg- eller råteskader som avdekkes må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trerekker med åpninger over 17cm.
Høyde måles til 80cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Enkelte innerdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

Malt soveromsdør ved trapp 2 etg. Funksjon IKKE OK. Henger og må justeres.

Malt soveromsdør ved stue 2 etg. Funksjon OK.

Malt baderomsdør - Funksjon IKKE OK. Henger og må justeres.

Malt kjøkkendør fra gang 2 etg. Funksjon OK.

Malt dør med glassfelt inn til stue fra gang 2 etg. Funksjon OK.

Malt soveromsdør underetasje. Funksjon OK. Skadet dørblad, med to hull. Dørblad må påregnes skiftet.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder, men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon for dører. På grunn av varierende fuktig klima - med mer, så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Skader og skjevheter på dørene gir redusert funksjon og levetid, og kan føre til at dørene blir vanskelige å åpne og lukke.

Skadde dører må repareres eller skiftes ut. Dører med skjevheter eller redusert funksjon må justeres. Det må påregnes utskifting av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert vepsebol i underetasje. Utover det ble det ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er ingen garanti på at skadedyr ikke eksisterer. Dette betyr at skadedyr kan forekomme av alle slag. Det avhenger av fuktforhold, temperatur, lys og annet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere i kryprom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Våtrommet, inkludert rør og tettesjikt, har oppnådd høy alder. Det må påregnes totalrenovering og utskifting i nær fremtid for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2 > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter oppbyggingen av våtrommets tettesjikt, og bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner på befaringstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at usikkerhet ved tettesjikts utførelse, og annen bakenforliggende konstruksjoner/installasjoner som normalt er skjult og som ikke lar seg belyse, er å anse som en risiko.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er belegg på gulvoverflate. Det er ca 28 mm. høydeforskjell fra topp belegg ved dør til topp slukrist.
Oppkant ved dør på ca 50 mm.
Bruksvann ledes til sluk.
Det ble ikke funnet motfall ved stikkprøvekontroll.



ETASJE 2 > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

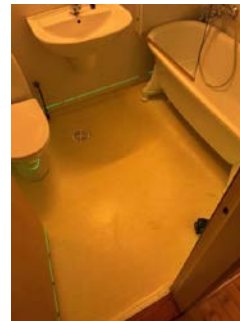
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet har eldre tettesjikt, og våtromsvinyl er over 20 år. På grunn av alder er fremtidig tetthet usikker, med økt risiko for lekkasje og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det må påregnes oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Frem til dette utføres bør våtrommet kontrolleres jevnlig for tegn til lekkasje eller skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning fra byggeår.
Fremstår i normal tilstand i henhold til alder.

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksvifte.

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i heltre. Fremstår noe slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

Kjøkkenets overflater har bruks- og aldersslitasje. Det er også påvist skader/fuktskjolder på gulvet og knirk i deler av gulvet. Knirk og noe bevegelse i gulv kan forekomme i eldre bygninger som følge av alder, slitasje og konstruksjonens oppbygning.

Slitte og skadede overflater har redusert levetid og må påregnes fornyet. Det bør påregnes generell oppgradering av kjøkkenets overflater, herunder utskifting eller rehabilitering av gulvet. Eventuelle skader som avdekkes ved oppgradering må utbedres.

ETASJE 2 > KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det ble påvist lufteventil i yttervegg fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkkenet kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM /TEKNISK

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom/teknisk bod med betonggulv, panel på vegger, varmtvannsbereider, stoppekran og vask.

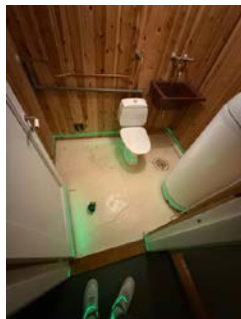
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i gulvoverflate.

Konsekvens/tiltak

Riss kan ha oppstått ved setninger av bygningsmassen. Det anbefales å følge med på konstruksjonen og skadens utvikling.

Tilstandsrapport

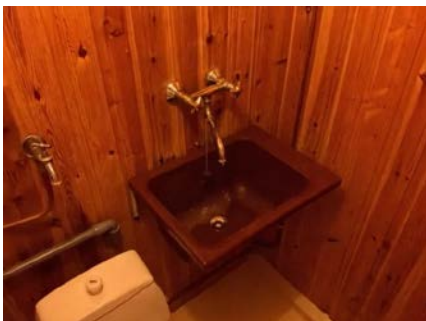


UNDERETASJE > TOALETTRUM /TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr fra byggeår.
Fremstår i normal stand.



UNDERETASJE > TOALETTRUM /TEKNISK

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Vannledningene er eldre og har usikker fremtidig funksjon. Alder på kobberrør og skjøter gir økt risiko for lekkasjer og plutselige rørbrudd, som kan føre til vannskader på bygningen. Det er også registrert kondens/dryppmerker på kaldtvannsrør. Ved langvarig kondens kan omkringliggende materialer bli utsatt for fukt og få skader.

Hovedstoppekransen må være lett tilgjengelig, funksjonell og tydelig merket, slik at vannet raskt kan stenges ved en eventuell lekkasje.

Kaldtvannsrør med kondens bør isoleres for å redusere kondensdannelse. Vannledningene bør følges med på, og det må påregnes utskifting eller oppgradering på grunn av alder. Ved fremtidig rehabilitering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig å skifte eldre vannledninger samtidig.

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Avløpsrørene er eldre og har usikker fremtidig funksjon. Eldre støpejernsrør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Skader kan oppstå selv om avløpsanlegget fungerer normalt i dag, og kan føre til vann- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres ved en vanlig visuell kontroll. Tilstanden på de skjulte rørene er derfor ukjent, og eventuelle skader, korrosjon eller lekkasjer kan være vanskelig å oppdage før de gir synlige tegn.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt og problemer med vannlåser.

Det bør undersøkes nærmere om avløpsanlegget har tilfredsstillende lufting, og lufting må etableres dersom dette mangler. På grunn av rørenes alder og ukjente tilstand på skjulte deler bør anlegget følges med på, og det må påregnes utskifting eller oppgradering av eldre avløpsrør. Ved fremtidig rehabilitering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig å skifte eldre avløpsrør samtidig.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom da spesielt inntil yttervegger og i takflater i hjørner. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av ukjent årgang.
Varmepumpen vurderes til å være over 15 år.
Varmepumpen fremstår slitt, og har behov for service.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke dokumentert service på varmeanlegget de siste to årene. Manglende service og vedlikehold kan føre til redusert ytelse og driftssikkerhet, høyere energiforbruk og økt risiko for feil eller driftsstans.

Det bør gjennomføres service på anlegget i henhold til produsentens anbefalinger. Ved service bør anleggets funksjon og tilstand kontrolleres, og eventuelle feil eller behov for vedlikehold utbedres. Videre bør det etableres jevnlig service og vedlikehold av anlegget.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Nyere varmtvannsbereder med et innvendig volum på ca 200 liter.

EL-tilkobling/støpsel fremstår som normal.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i boligen.

Det er brannslukker i boligen. Brannslukkere har behov for kontroll av av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Boligen sitt håndslukkerutstyr må på service og kontrolleres av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinnstilling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinnstillingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slukking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Videre undersøkelser må utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.
Det er synlig fjell på deler av tomten.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er av ukjent oppbygging.

Det er registrert grunnmursbeskyttelse og tegn til drenerende masser langs deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er fundamentert direkte på fjell.

NS 3600:2025 Tillegg C, tabell C.6 angir erfaringsbasert funksjonstid for fuktsikringsløsninger. Når oppbygging og alder er ukjent, kan gjenværende funksjonstid ikke fastsettes på bakgrunn av alder alene.

Drenerings funksjon påvirkes også av blant annet grunnforhold, drenerende masser, terreng- og avrenningsforhold.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist fukt i underetasje, og det er tegn på skadet eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Eldre fuktsikring og drenering har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist fuktpåvirkning i underetasjen, med fuktskjolder, saltutslag og avflassing. Dersom fuktbelastningen fortsetter, kan dette føre til videre fuktskader, mugg- og råteskader og nedbrytning av konstruksjoner og overflater.

Årsak og omfang av fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, og utbedring eller fornyelse av fuktsikring og drenering kan bli nødvendig. Skadde overflater og eventuelle følgeskader bør utbedres etter at årsaken til fuktpåvirkningen er håndtert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppbygging fremstår der det er synlig som støpt plate av betong på grunn, med støpte yttervegger mot terreng. Der vegger er kledd innvendig, er oppbygging ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
- Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren i uinnredet rom i underetasjen.
- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist sprekker og tegn på setninger i grunnmuren. Det er også registrert utsiging/manglende masser under deler av grunnmuren, slik at fundamenteringen enkelte steder ikke fremstår med tilfredsstillende støtte.

Manglende støtte under grunnmuren kan føre til videre bevegelser og setninger i bygningen. Dette kan gi økte skjevheter, større sprekker og skader på grunnmur og øvrige konstruksjoner. Sprekker i grunnmuren kan også gi økt risiko for fuktinntrengning.

Årsak og omfang må undersøkes nærmere av fagkyndig. Det må avklares om grunnmur og fundament har tilstrekkelig støtte, og om det fortsatt pågår bevegelser. Nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen må gjennomføres før sprekker og øvrige skader utbedres. Omfang og endelig utbedringsmetode må fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengetomt med fjell og vegetasjon i forskjellige nivåer.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

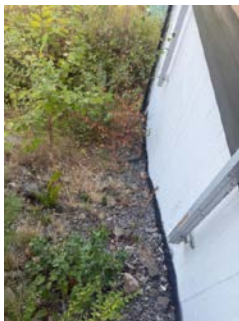
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Terrenget har stedvis flatt terreng eller fall inn mot bygningen, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at regn- og overflatevann samler seg eller ledes inn mot bygningen. Det gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, med risiko for fuktinntrenging og videre fuktskader i underetasjen.

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen. Det må samtidig sikres tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Tiltakene bør ses i sammenheng med påviste avvik ved drenering/fuktsikring og grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Skjulte avløpsrør og vannledninger som ligger i nedgravd inn til boligen er av ukjent kvalitet og materiale.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Type og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Det er derfor vanskelig å vurdere ledningenes tilstand, gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Ledningene ligger skjult i grunnen og kan ikke inspiseres ved en vanlig visuell kontroll.

Skjulte eldre ledninger kan ha slitasje eller skader som ikke er synlige. Dette kan føre til lekkasjer, redusert vanntrykk, tilstopping eller svikt i avløpet. Skader på utvendige ledninger kan medføre behov for omfattende og kostbare utbedringer.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare type, alder og tilstand på ledningene. For avløpsledninger kan kamerakontroll være aktuelt dersom det er behov for å kartlegge tilstanden nærmere. Eventuelt behov for utskifting eller andre tiltak må vurderes på bakgrunn av videre undersøkelser.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på platting.
- Det er påvist svikt i fundamentering relatert til ildsted og pipe/skorstein. Dette kan føre til bevegelser og ustabilitet i konstruksjonen som kan medføre sprekker, utettheter og økt risiko for brann og fare for liv og helse..
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntiløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

Tilstandsrapport

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Boligen sitt håndslukkerutstyr må på service og kontrolleres av fagkyndig.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Rekkverk må monteres på platting for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre fundamenteringen for å sikre stabil og trygg konstruksjon.
- Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson. Fundamenteringen må utbedres og stabiliseres, og eventuelle skader på pipe eller ildsted må repareres før videre bruk.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slukking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Videre undersøkelser må utføres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

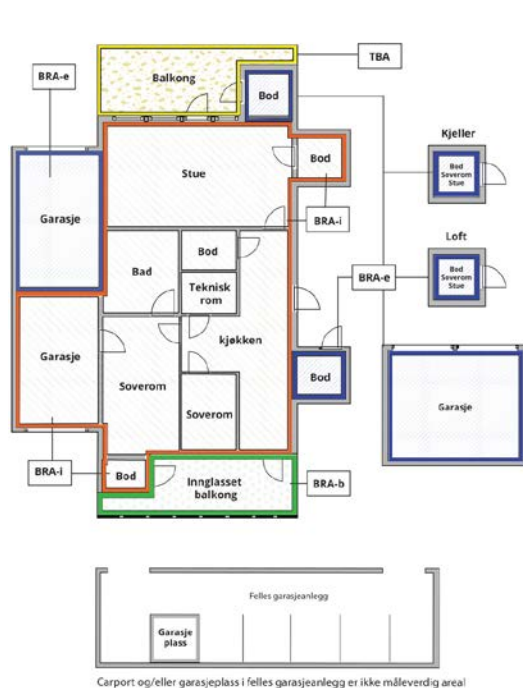
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	37			37	
Etasje 2	68			68	
SUM	105				
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, entré, toalettrom /teknisk, innredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom		
Etasje 2	Bad, hall m/trapp, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av underetasjen avviker fra godkjente byggetegninger når det gjelder rominndeling og tilgjengelig areal. Ved befaring var deler av arealet som ikke er vist som tilgjengelig på tegningene, utgravd og tatt i bruk som innvendig areal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent. Arealet er tatt med i arealberegningen der det er måleverdig etter NS 3940. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Morgan Landmark	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1276		0	1576.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarttjønneveien 4

Hjemmelshaver

Furubakken Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt plassert, med nærhet til natur og byliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyses av rekviert til å være tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen opplyses av rekviert til å være tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, med beplantning, asfalt og uteområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesak	09.12.1957		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	05.08.1953		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personssikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

NOTATER

NOTATER

NOTATER



Adresse

Svarttjønnveien 4, 4615 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

31.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-341944

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

168222645

Gårdsnummer

150

Bruksnummer

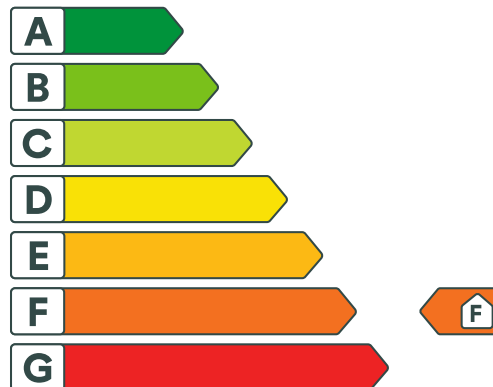
1276

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasj

Byggeår

1958

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasj

Naturlig ventilasj



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

287,80



Svarttjønnveien 4, 4615 KRISTIANSAND S

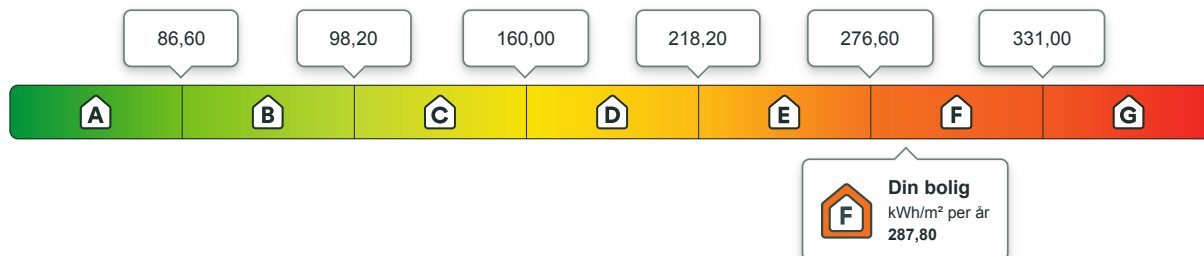


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år

25 184,52

kWh/m² per år

239,85

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Svarttjønnveien 4, 4615 KRISTIANSAND S



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Svarttjønneveien 4, 4615 KRISTIANSAND S



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Svarttjønnveien 4 - Nabolaget Eg/Byskogen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Dovreveien Linje 10	2 min 0.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	16 min 1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 1.8 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 13.4 km
Randøyane Linje 91	17 min 14.1 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 2.7 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

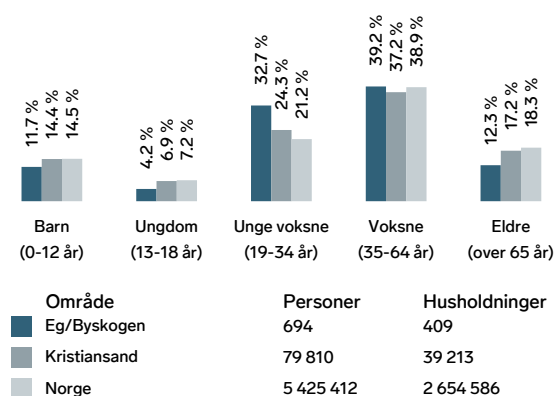
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
Ravnedalen barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	12 min 1 km
Coop Prix Byhaven	16 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport



Fant-Olsens balløkke grusbane m/ lys Ballspill 8 min 0.7 km



Eg Solbergveien kunstgressløkke Ballspill 9 min 0.7 km

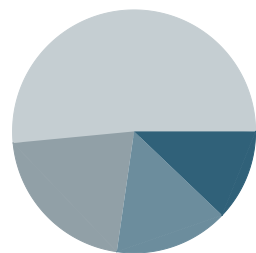


Fresh Fitness Kristiansand sentrum 17 min



Sørlandets Fysikalske Institutt 18 min

Boligmasse



12% enebolig
21% rekkehus
51% blokk
15% annet

«Sentralt og bynært, flott turområde utenfor stuedøra, nærmest støyfritt, gode naboforhold og lite gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

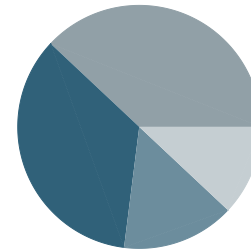
18 min



Sykehusapoteket Kristiansand

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
38% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

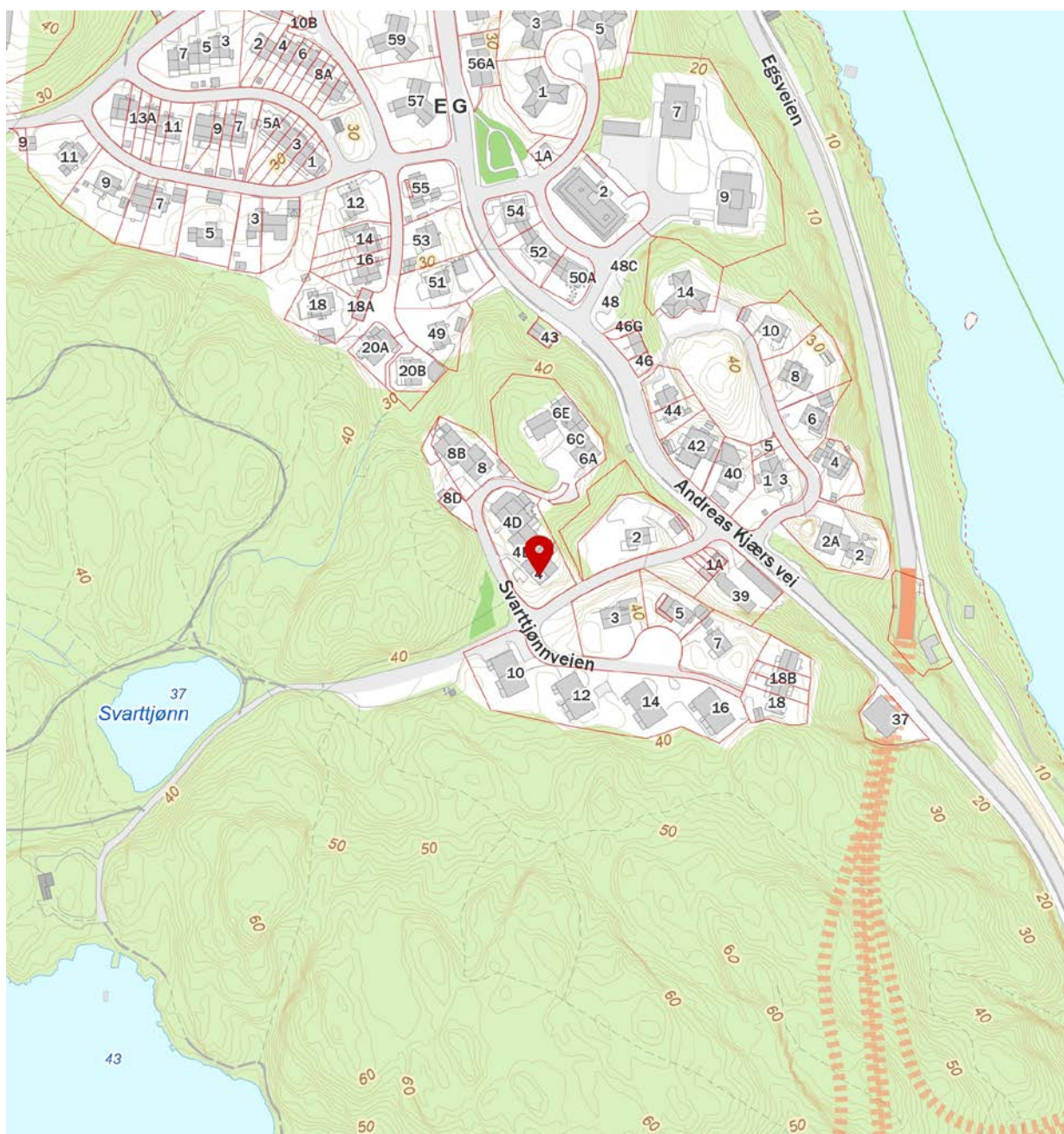
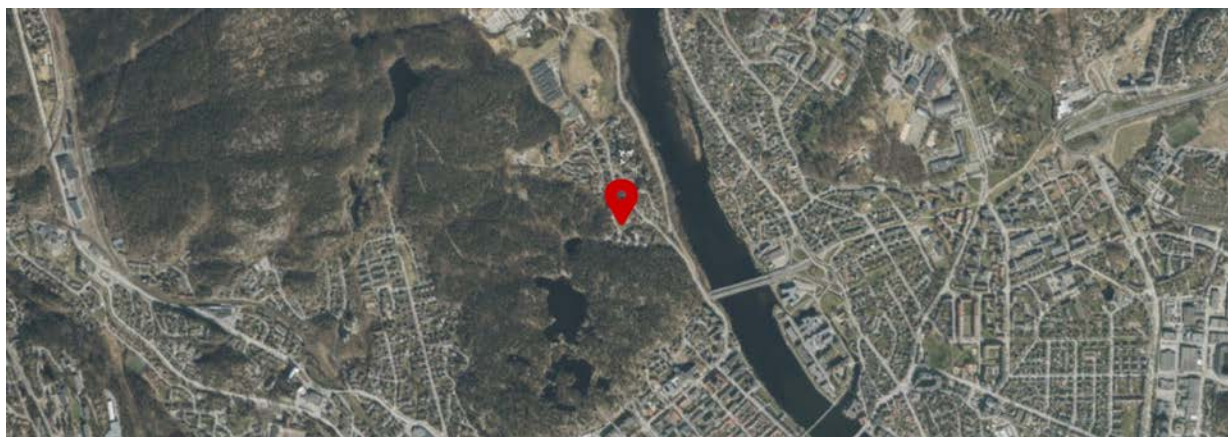
Eg/Byskogen

Kristiansand

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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.

GFJENNOMFØRING 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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



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 

