

KONGSGÅRD II

HARALD HÅRFAGRES VEI 3, 4633 KRISTIANSAND S

Stor enebolig på 293 kvm | Sentralt plassert | Flott utsikt og gode solforhold | Garasje



Prisantydning: 4 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en stor og innholdsrik bolig med sentral beliggenhet i et etablert boligområde. Velkommen til Harald Hårfagres vei 3!

Stor bolig på hele 293 kvm BRA-i, tegnet av BRANTZEG & HAUGEN ARKITEKTER. Romslig luftig tomt på 791 kvm og separat garasje. Fantastisk plass for deg som ønsker mye plass og mulighet til å sette eget preg på boligen.

Eiendommen ligger rolig og sentralt på Kongsgård II, med utsikt mot Topdalsfjorden. Kort vei til sjø, turområder, UiA og Kristiansand sentrum.

Stor og innholdsrik:

Første etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, 2 soverom og garderobe.

Underetasje: Hall, gang, 2 soverom/stue, vaskerom, dusjrom, badstue, wc, 3 boder, fyrrom og uinnredet kjellerrom.

Velkommen til visning. Husk påmelding.

Adresse	Harald Hårfagres vei 3
Prisantydning	4 990 000,- + omk.
Omkostning	140 540,-
Totalpris	5 130 540,-
BRA-i/BRA Total	293/313 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1963
Tomt	791.1 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



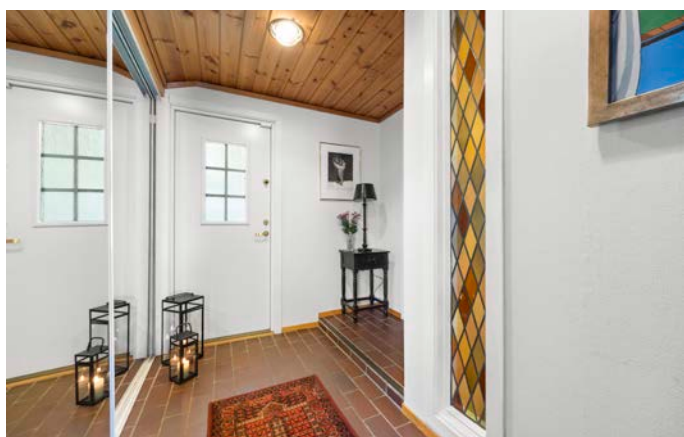
INNHold



4 Salgsoppgave

108 Boligkjøperforsikring

110 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 293 kvm
BRA - e: 20 kvm
BRA totalt: 313 kvm
TBA: 60 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 141 kvm. Hall, gang, 2 soverom/stue, vaskerom, dusjrom, badstue, toalettrom, 3 boder, fyrrom, uinnredet kjellerrom

1. etasje
BRA-i: 152 kvm. Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, 2 soverom, garderobe

TBA fordelt på etasje
Underetasje
9 kvml. etasje
51 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 1 kvm. Bod
1. etasje
BRA-e: 19 kvm. Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:
Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Mindre endring i dagens rominndeling/bruken i underetasjen i forhold til kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje:
Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

791.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent og ryddig opparbeidet tomt med veranda i andre etasje og terrasse og uteområder i hellelagt skifer. Frodige grøntområder med diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Kongsgård, like utenfor Lund, med en god kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser. Fra eiendommen har man utsikt mot Varoddbrua og Topdalsfjorden, samtidig som sjøen og flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i nærheten. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos MENY Albert i Olav Trygvasons vei, og området har gode bussforbindelser.

Beliggenheten gir kort vei til både Lund, Universitetet i Agder og Kristiansand sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud. Sørlandssenteret og øvrige handelsområder mot øst nås også med en kort kjøretur. For den aktive finnes det gode muligheter for både turer, trening og friluftsliv i nærområdet, mens nærheten til sjøen byr på fine bade- og rekreasjonsmuligheter. Dette er en beliggenhet som gjør det enkelt å kombinere en roligere hverdag hjemme med nærhet til byen og det meste man trenger.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Erik Lølandsmo
Carl Edvard Lølandsmo
Anette Lølandsmo

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Lampe over spisestue følger ikke med.

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

God plass til parkering på egen tomt både i garasje, innkjørsel til denne eller i hellelagt biloppstillingsplass ved siden av garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

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

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse, kun fraflyttet.

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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedfyring i peis, bio energi og ellers elektrisk.

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 ikke tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid.

Energikarakter

E

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke oransje E - Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 276

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten og feiing, og inkluderer også forbruk på både vann og avløp. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning.

Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 6 020

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 645 439

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 581 754

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 126 i Kristiansand

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser, rettigheter eller servitutter på eiendommen av betydning for handelen per 29.05.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.1964 i kommunens arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.02.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 1600

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 28.02.2024

Plannavn: Kommuneplan for Kristiansand

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 120

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kongsgård II

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 09.05.1963

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I

tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne 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

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

124 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

140 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 130 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger 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.

Dødsbo

Boligen selges fra dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid. 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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til:

Provisjon: kr. 89 820,00 1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00 Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00 Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer

kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,
- Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr
- Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 137 142,00

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

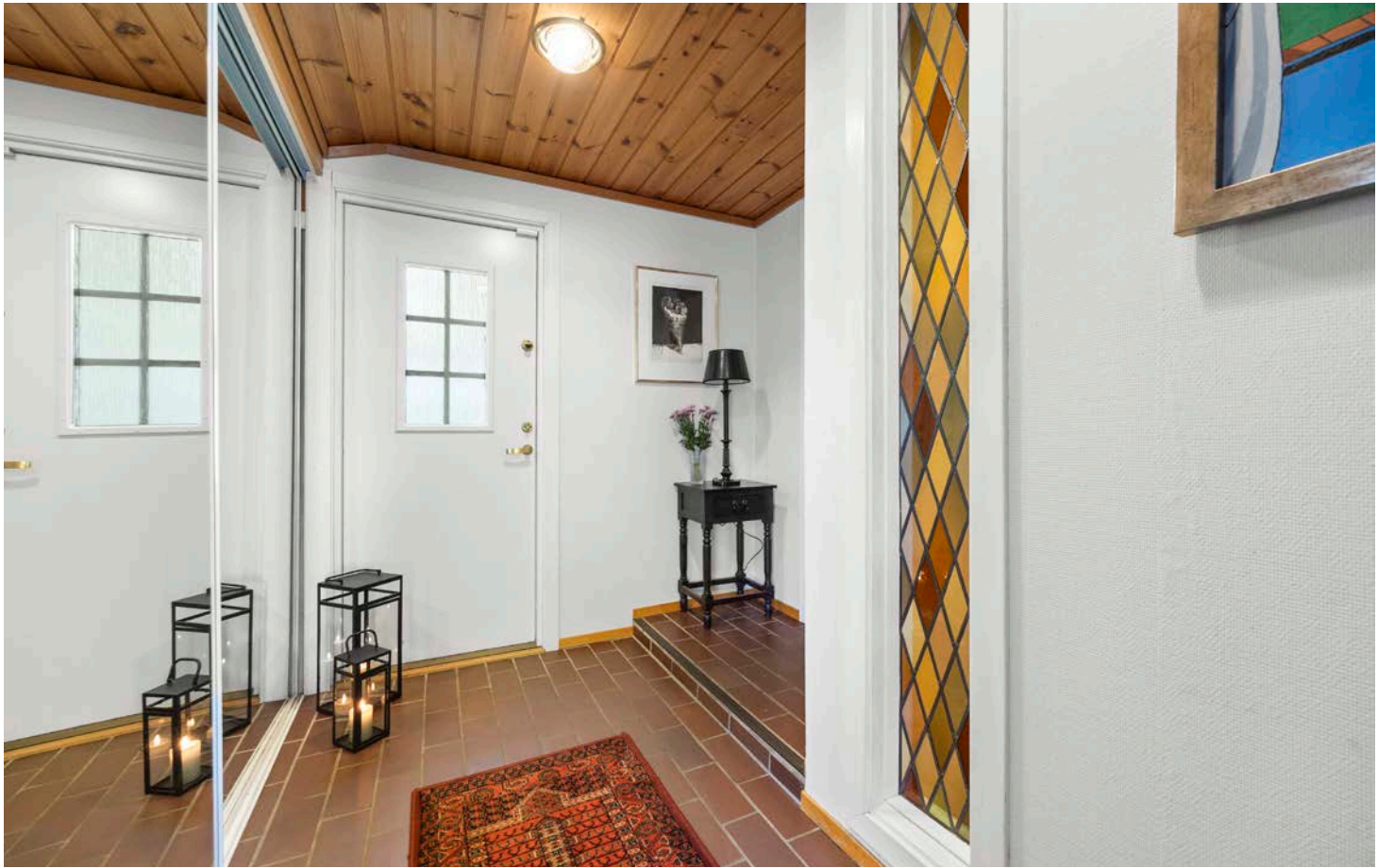
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

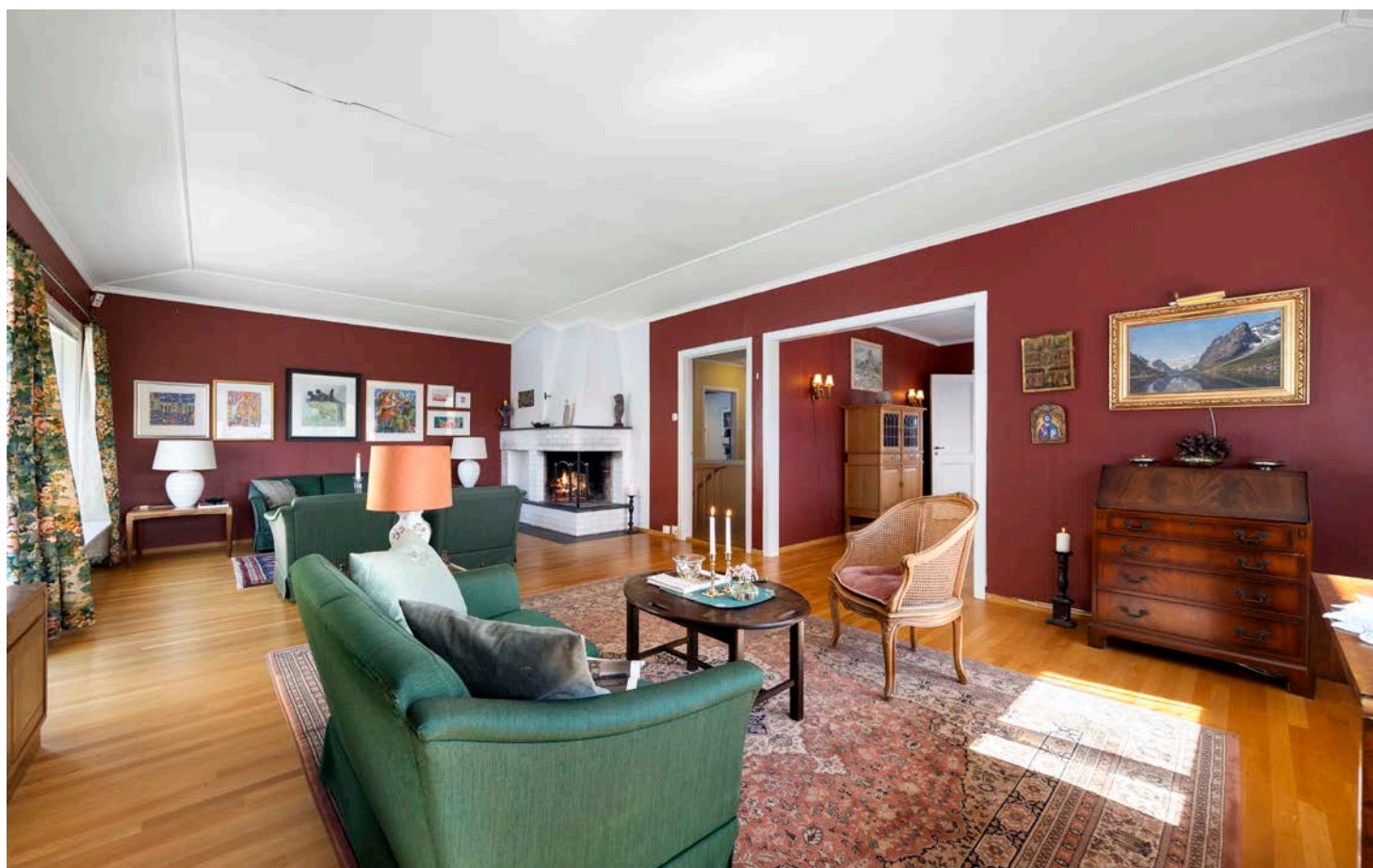
Salgsoppgavedato

29.08.2026





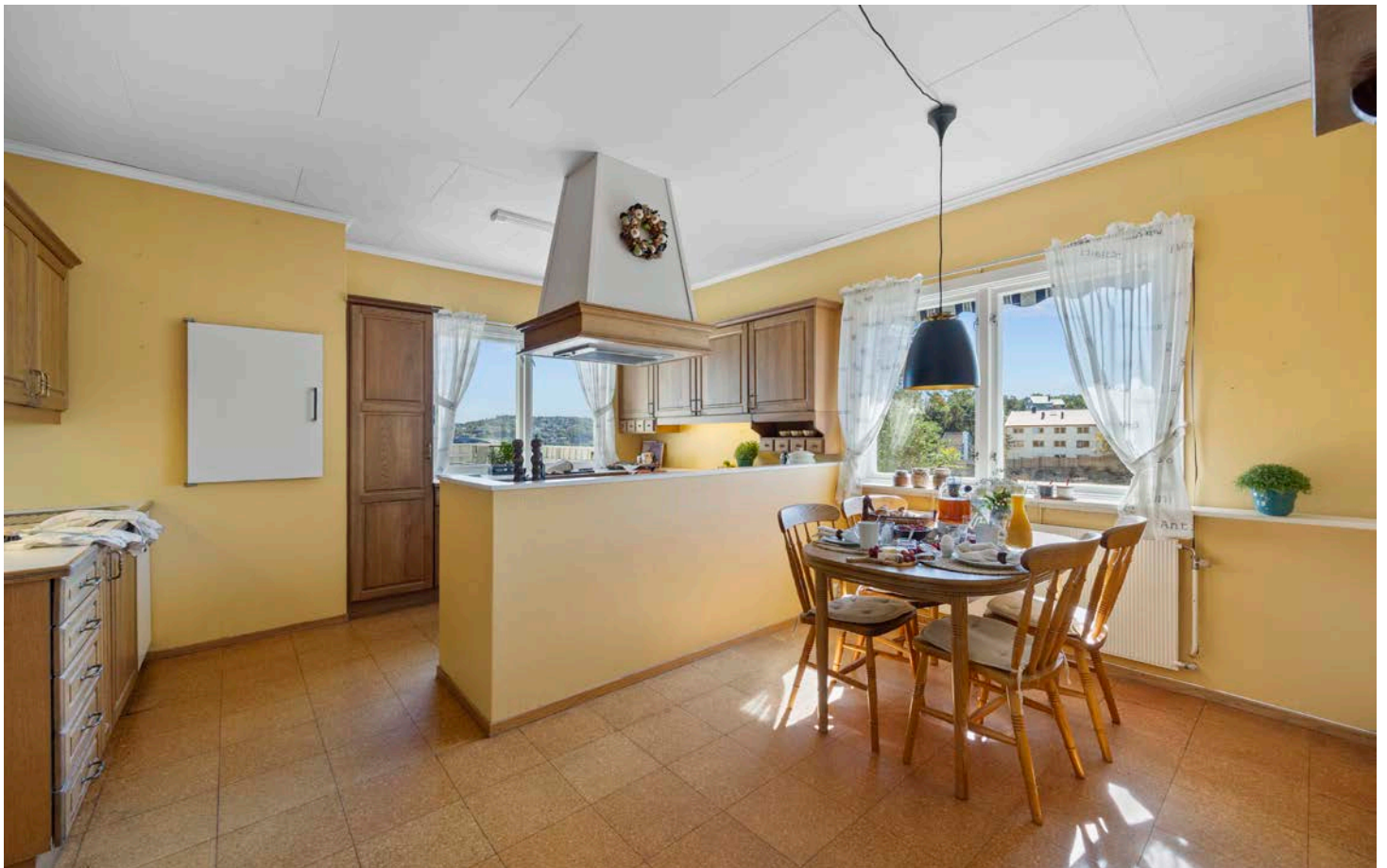




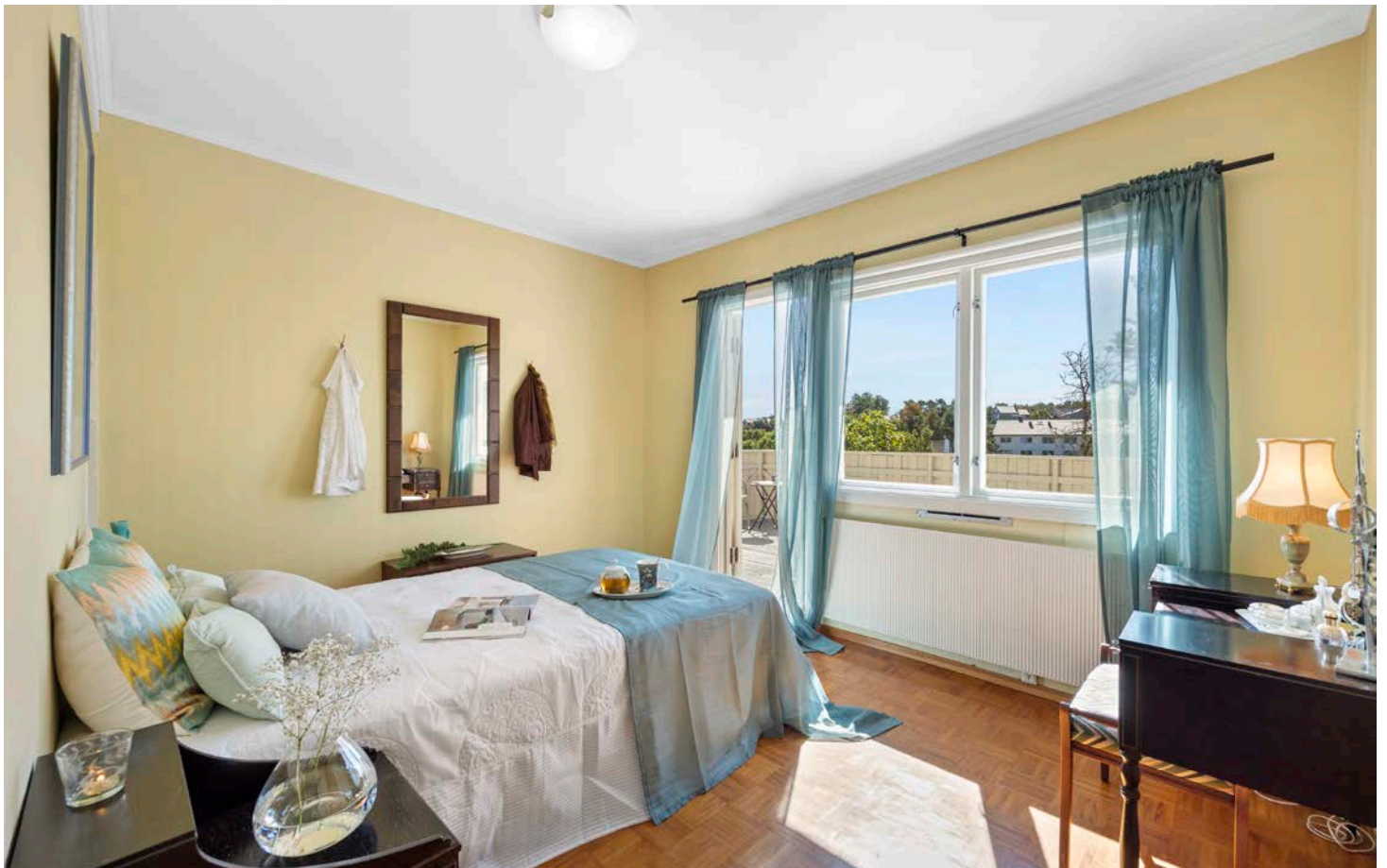




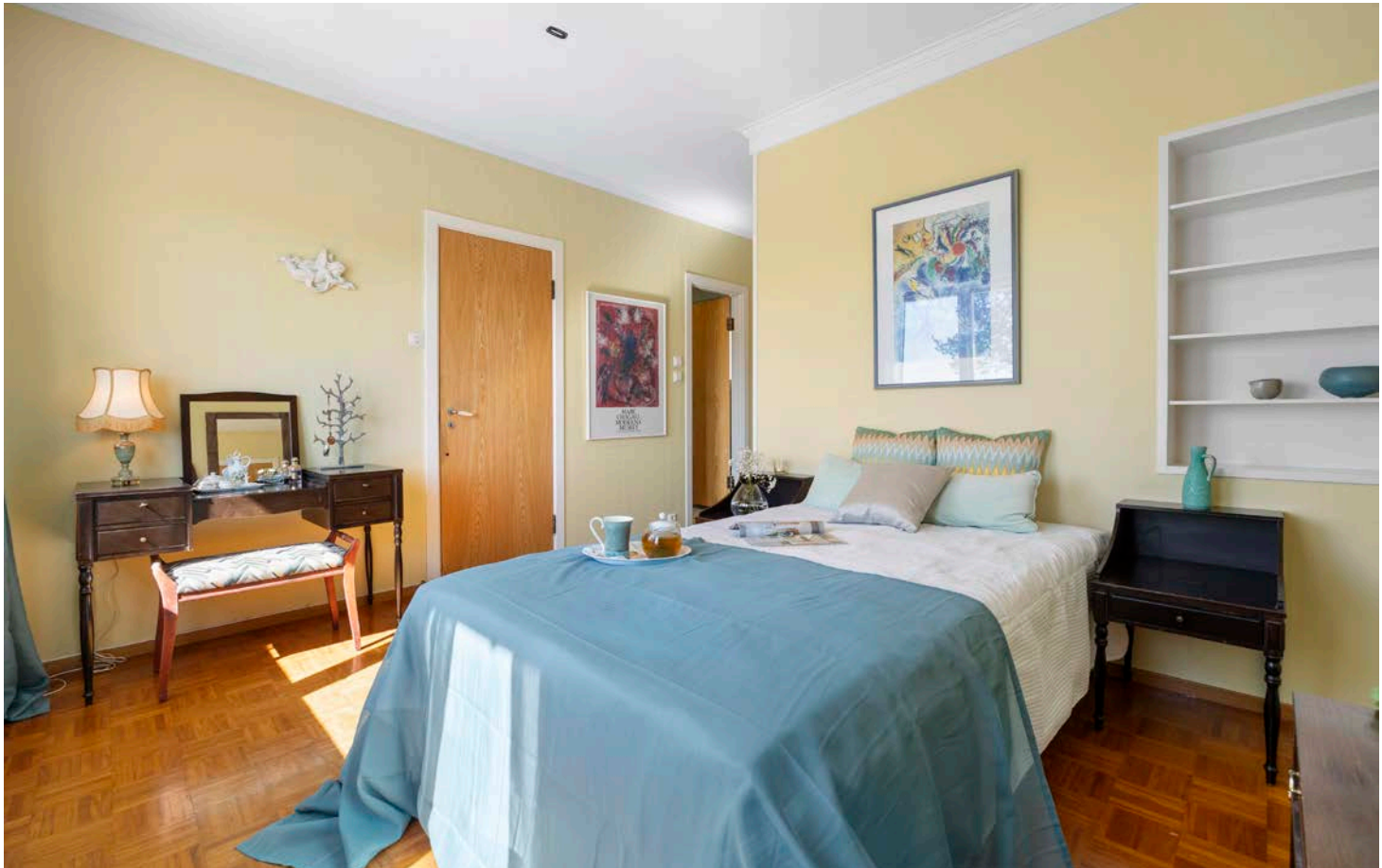


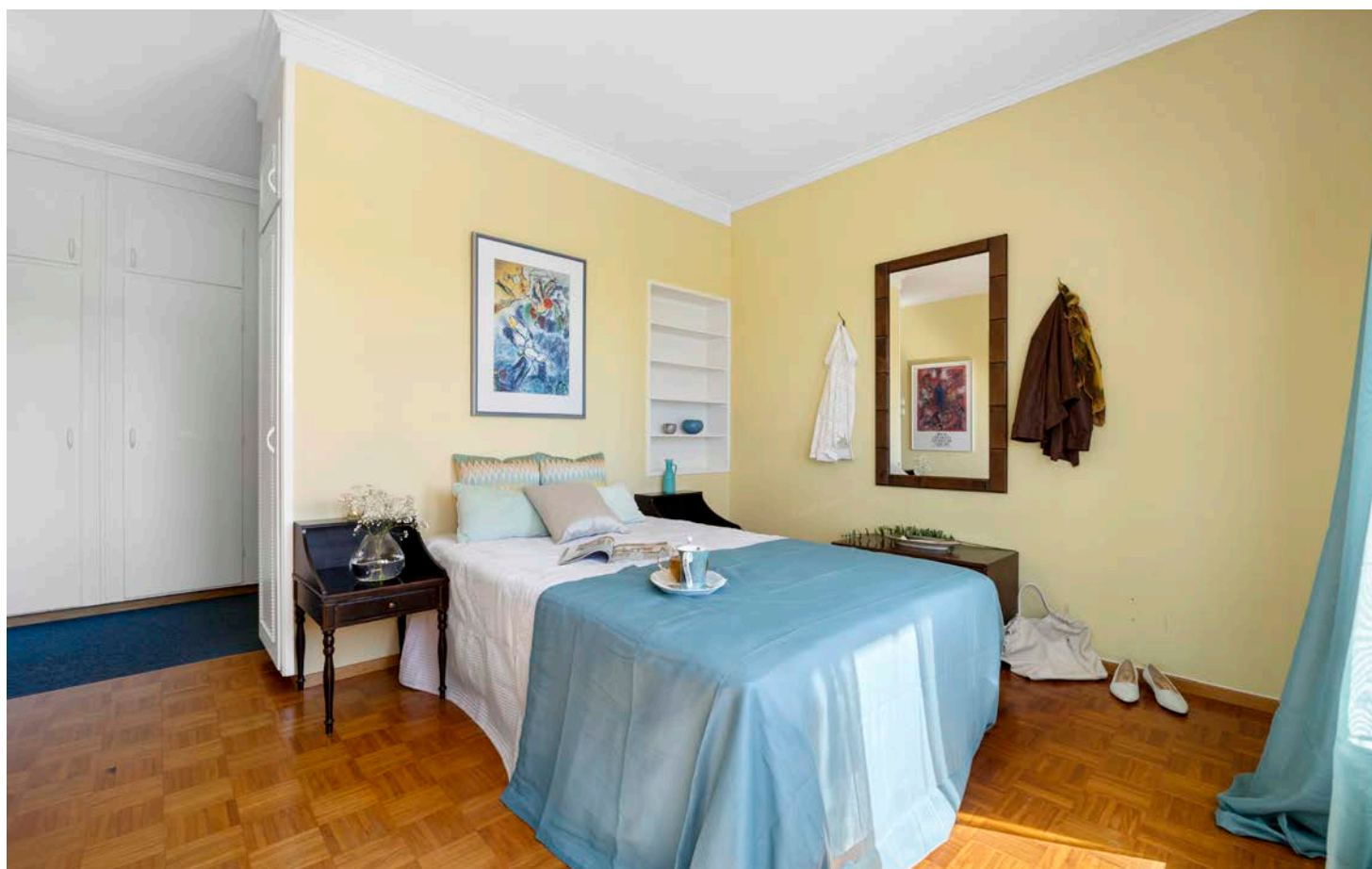
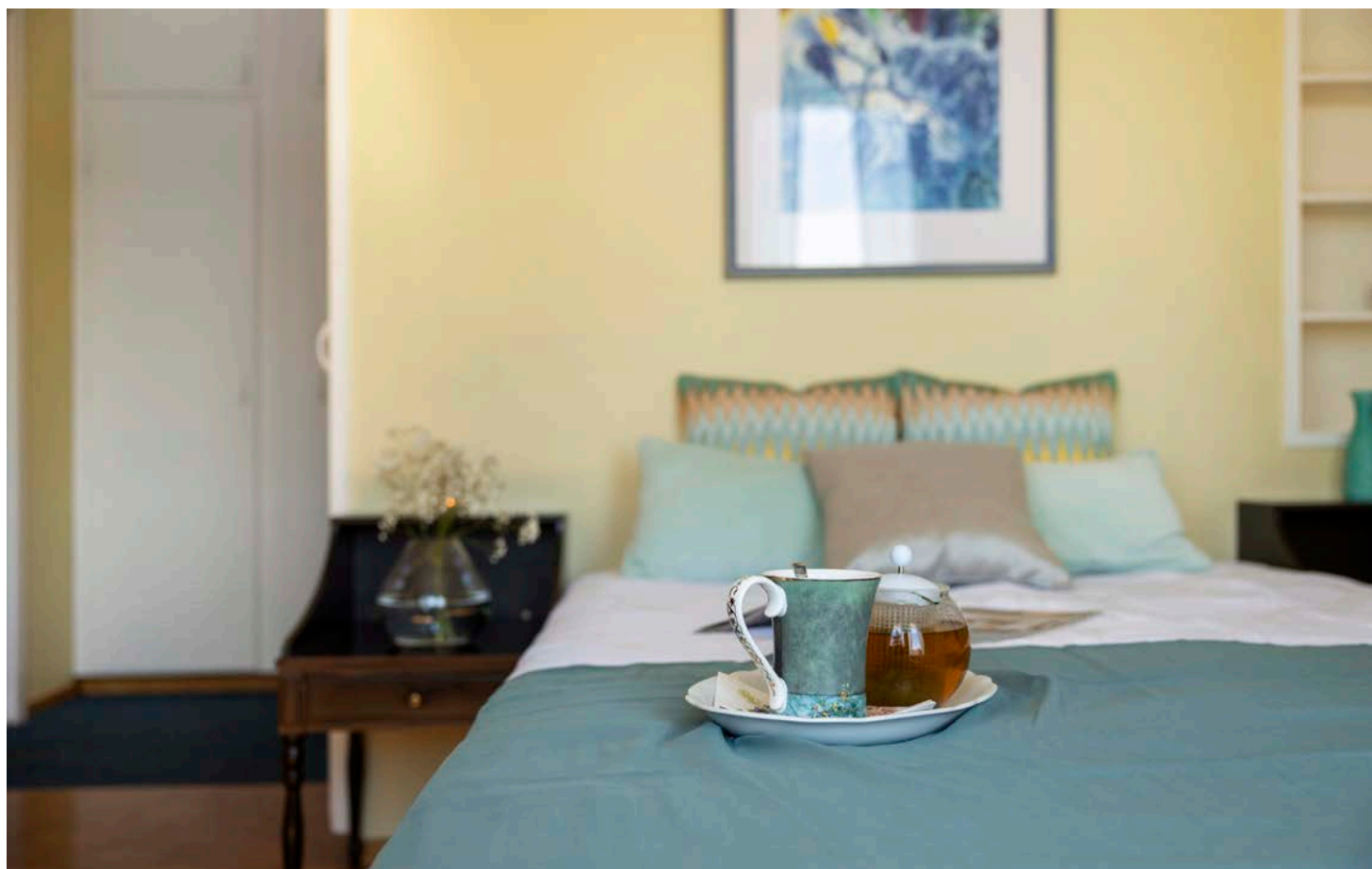




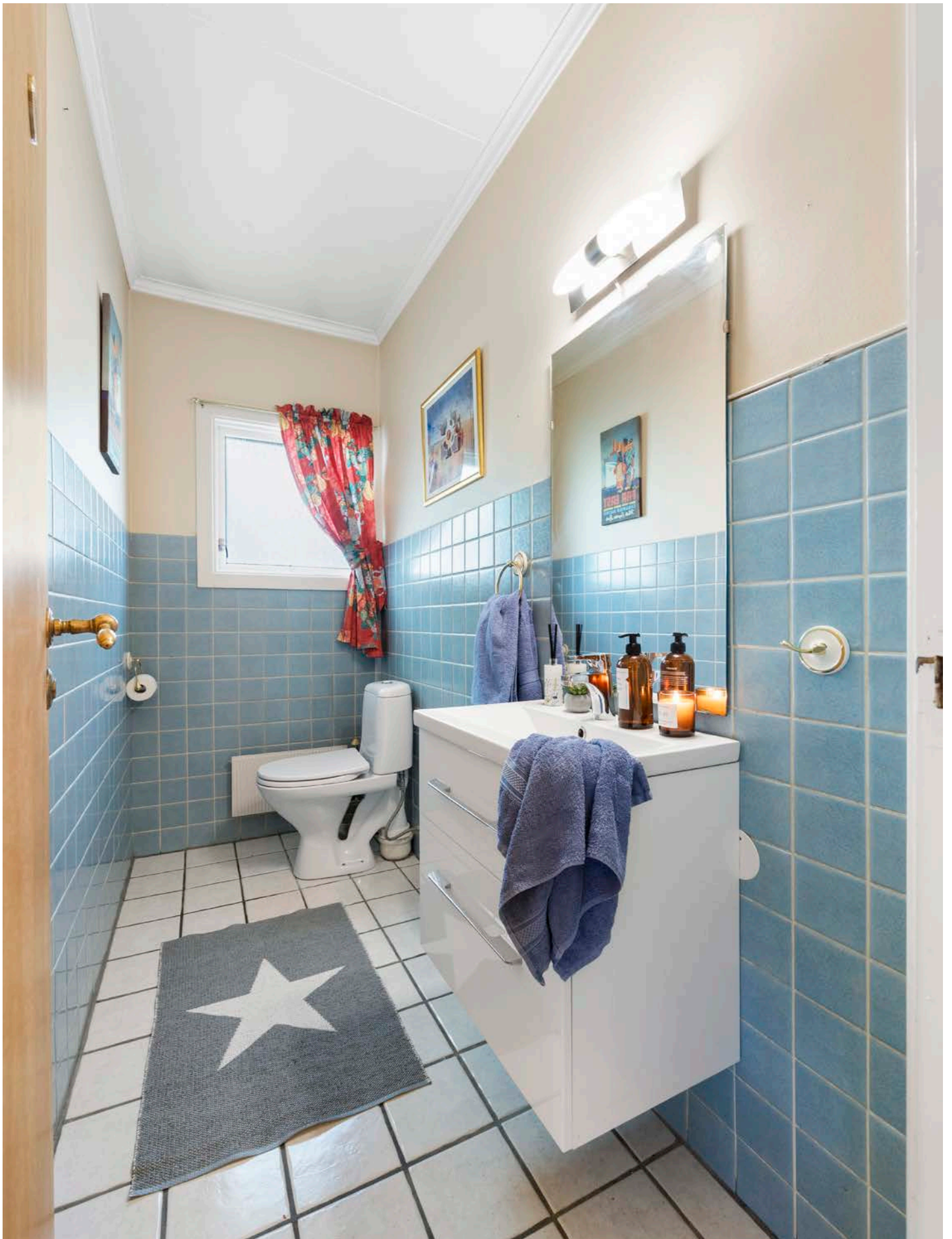




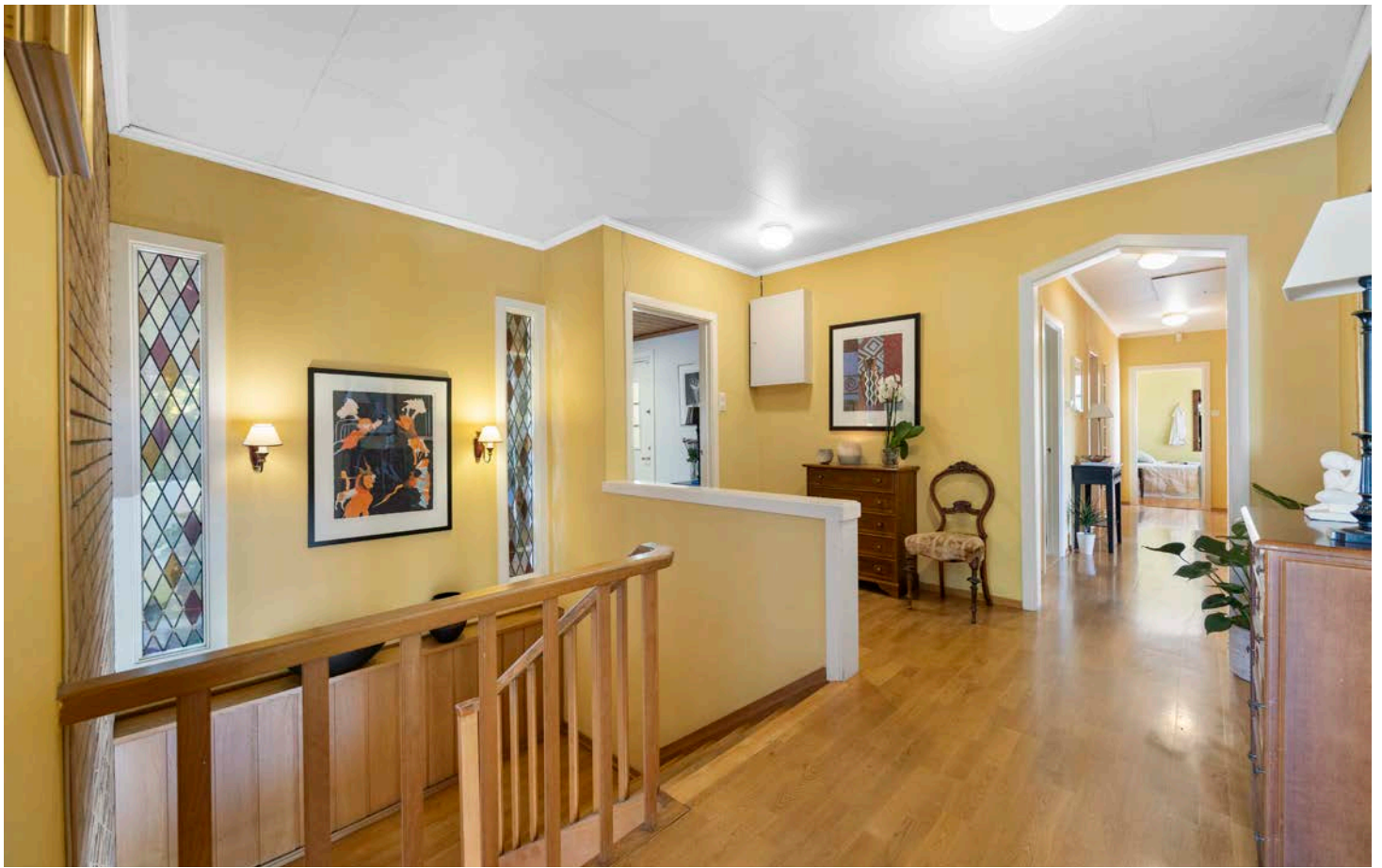




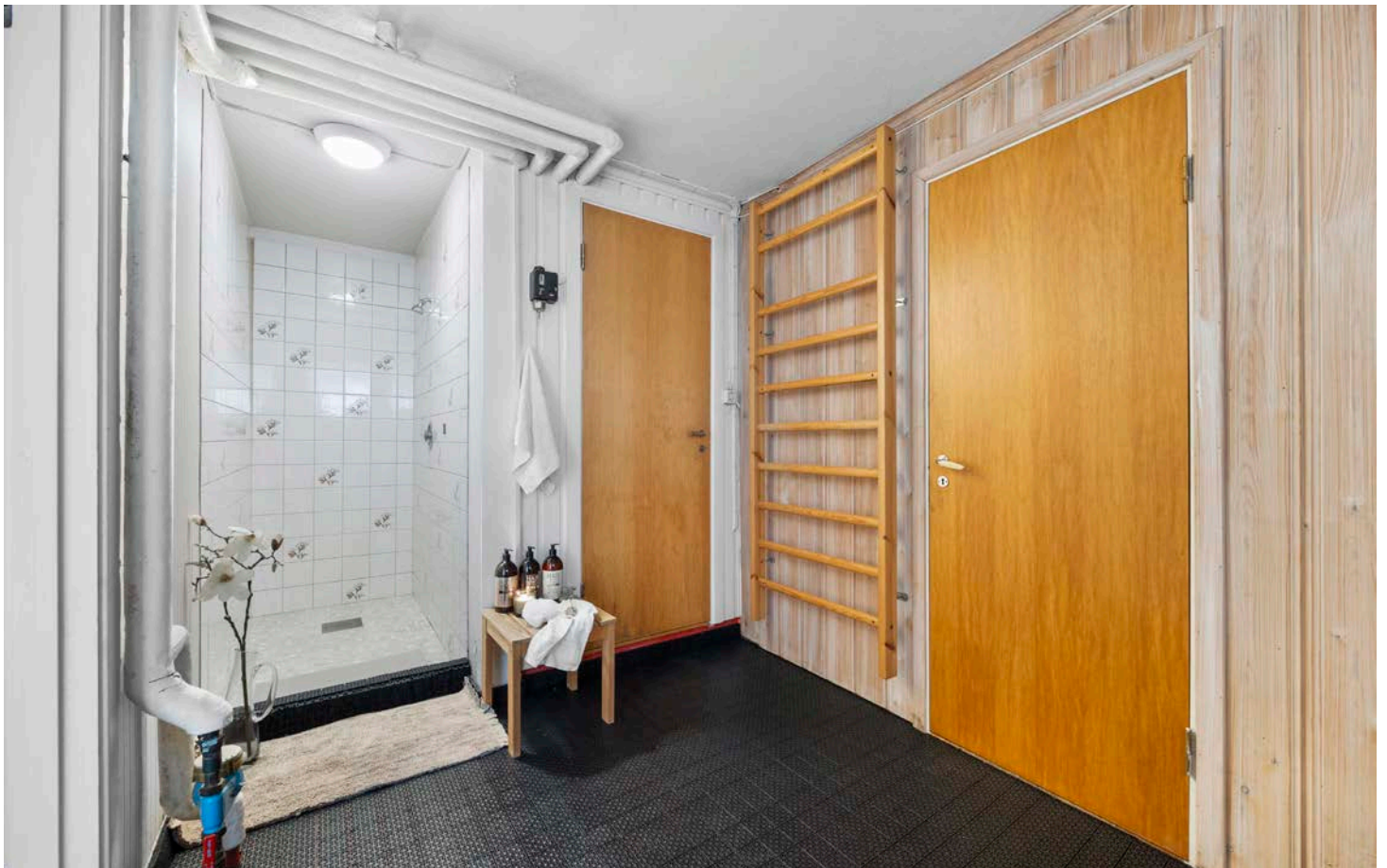
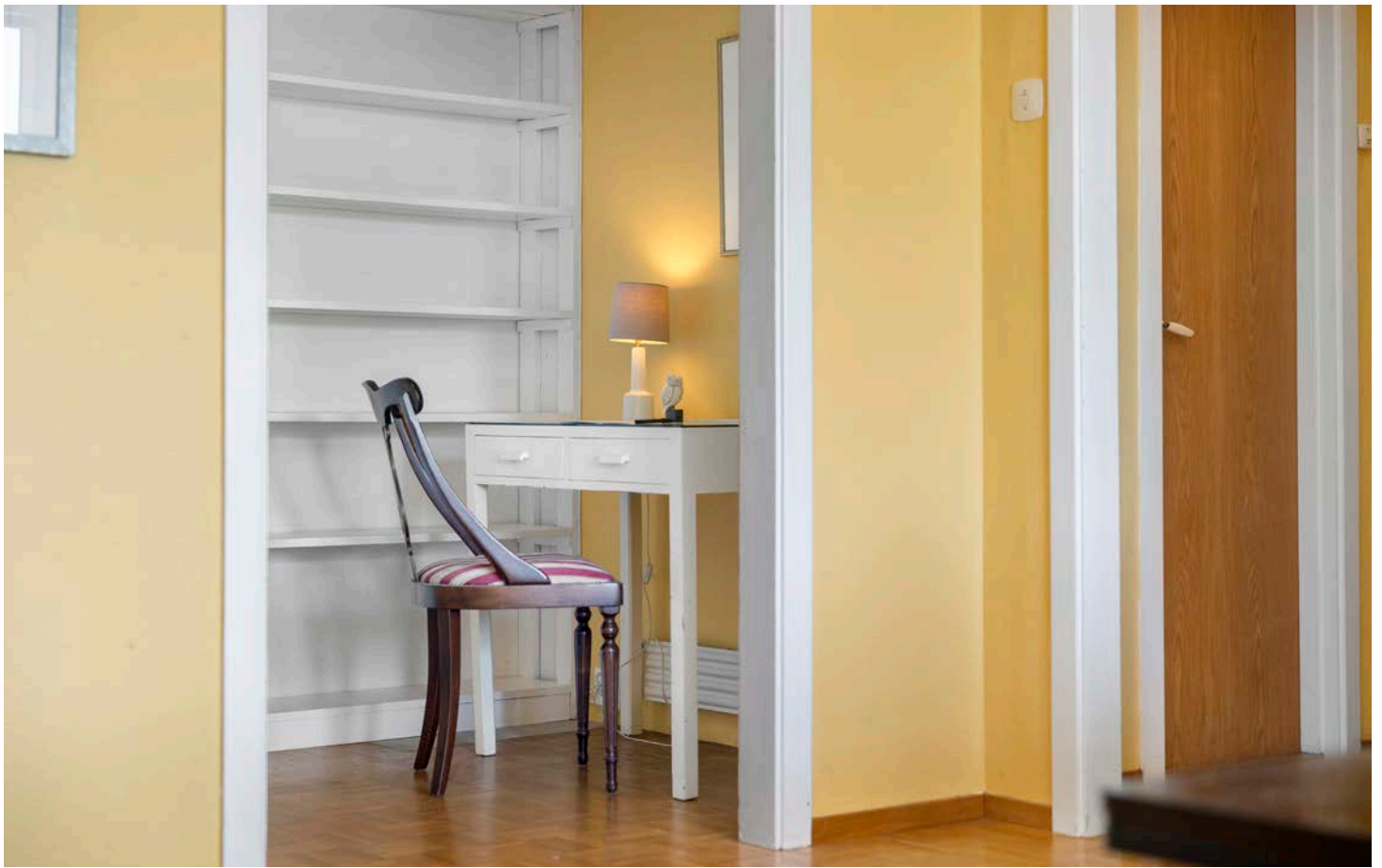


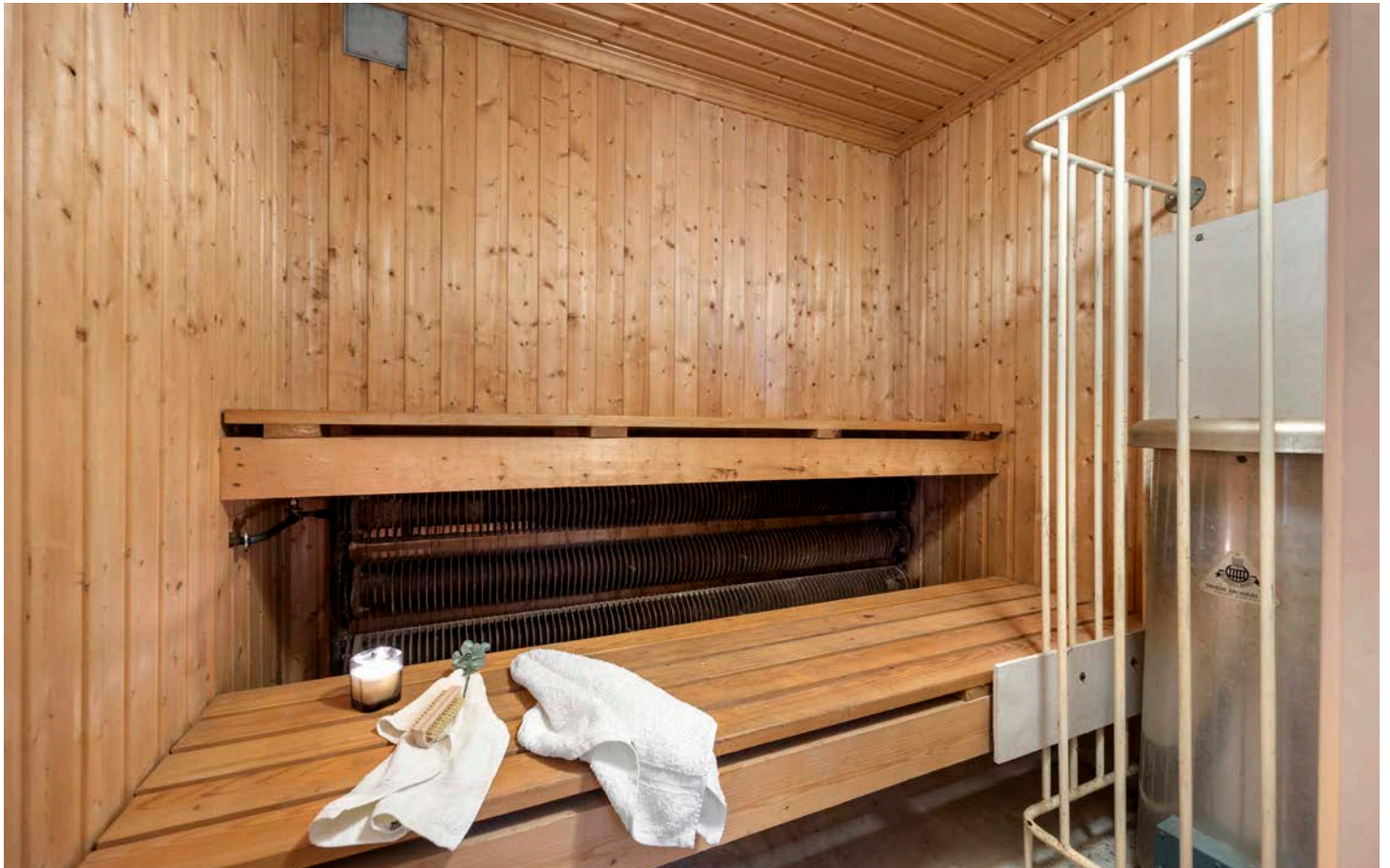
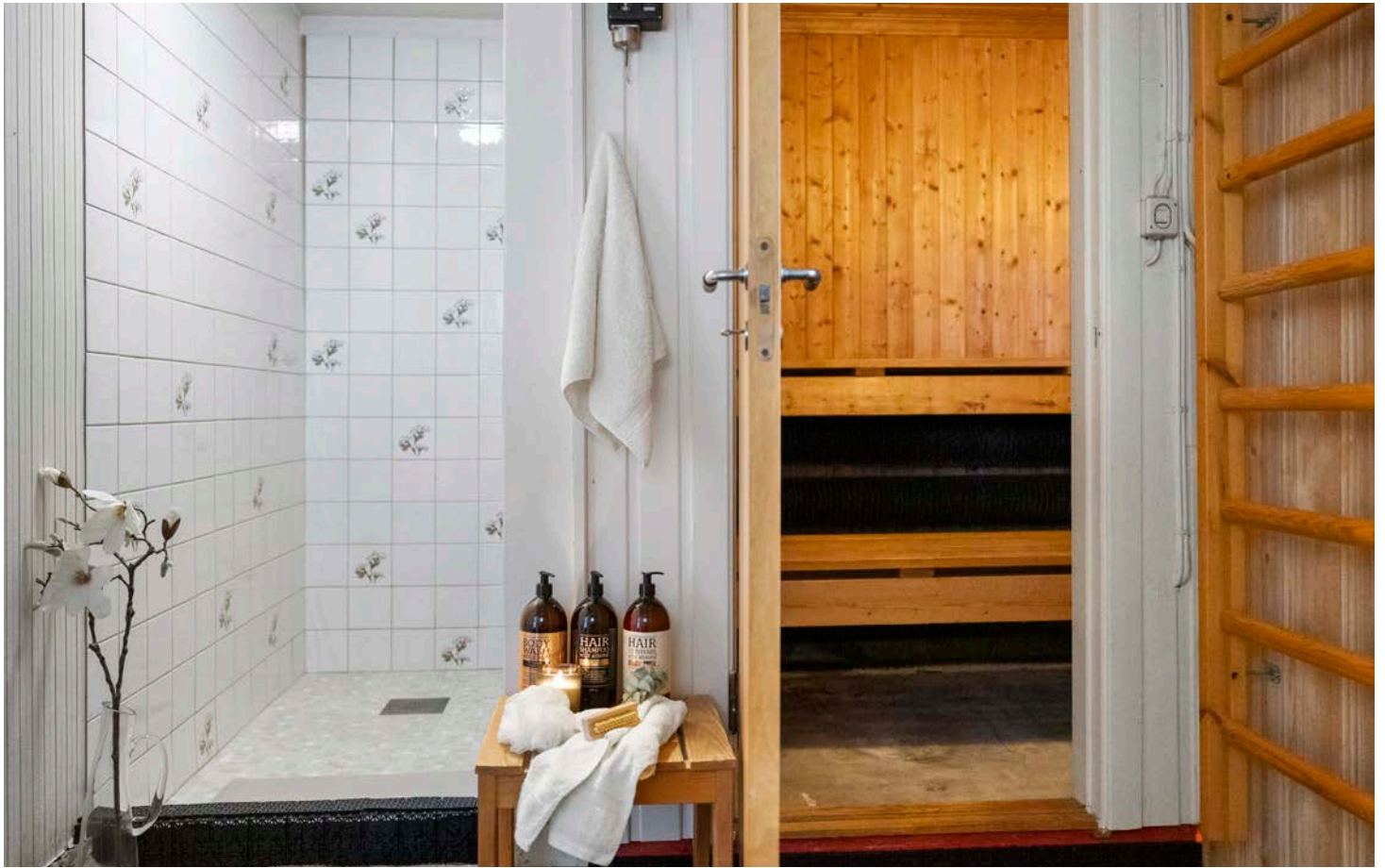






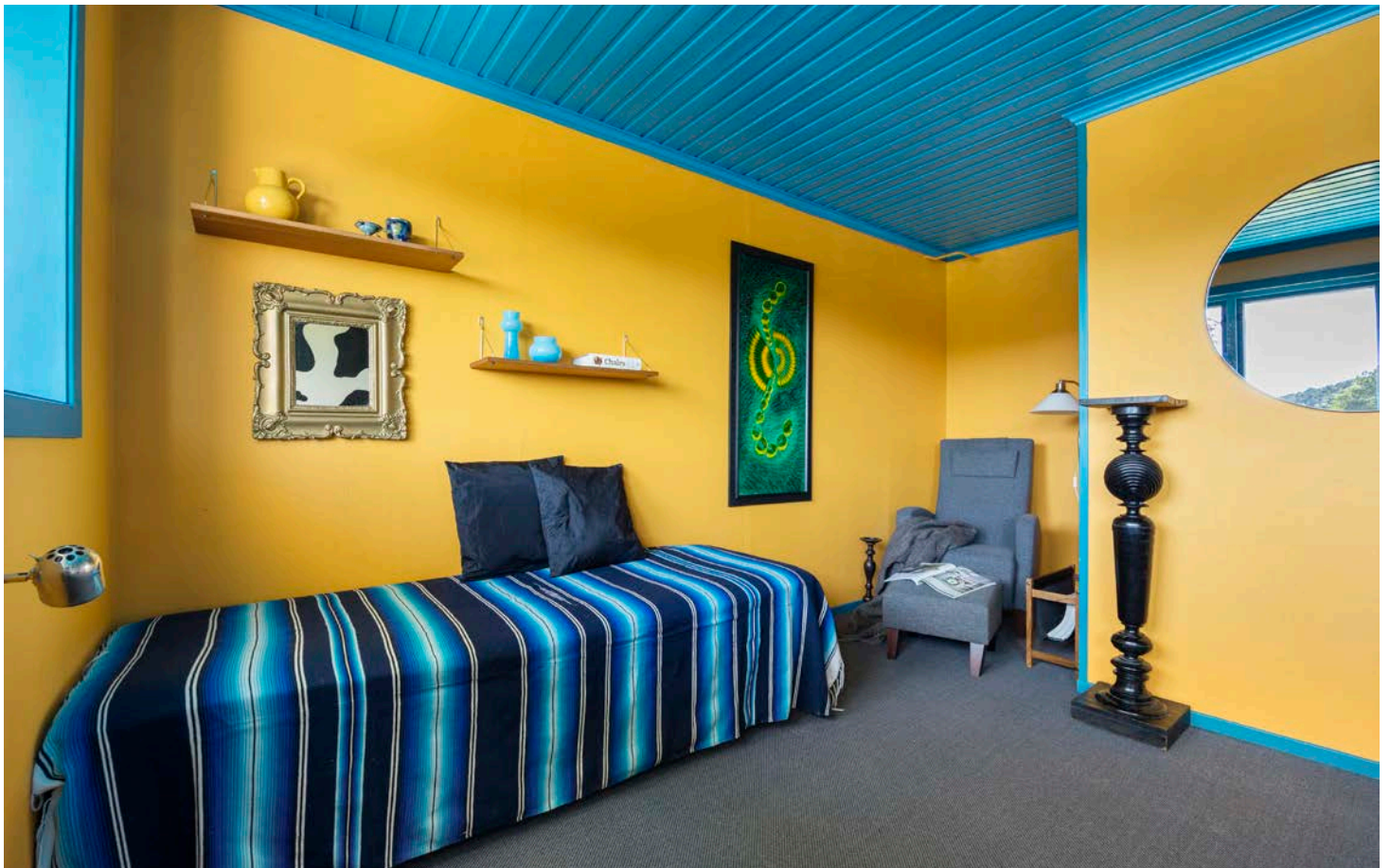


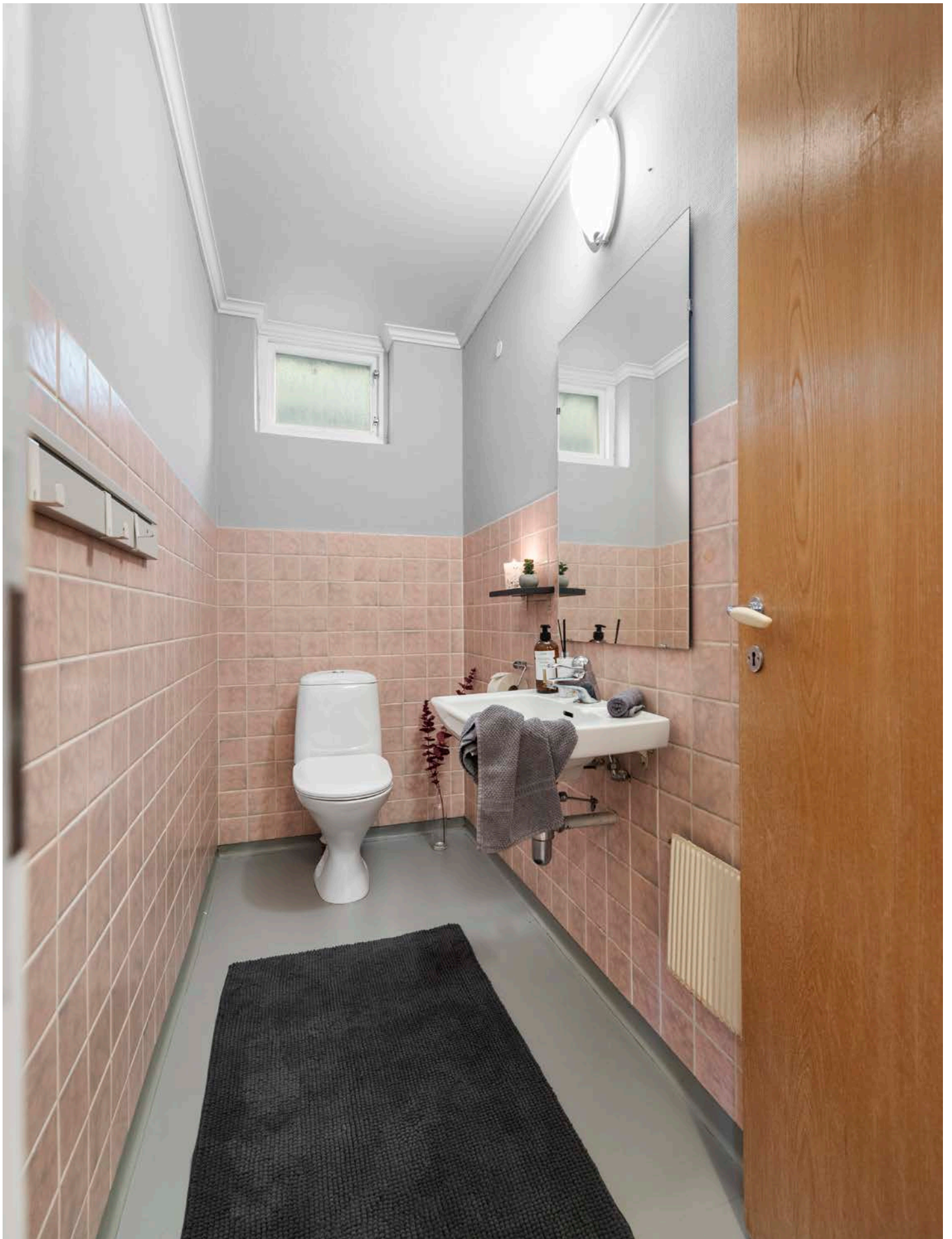




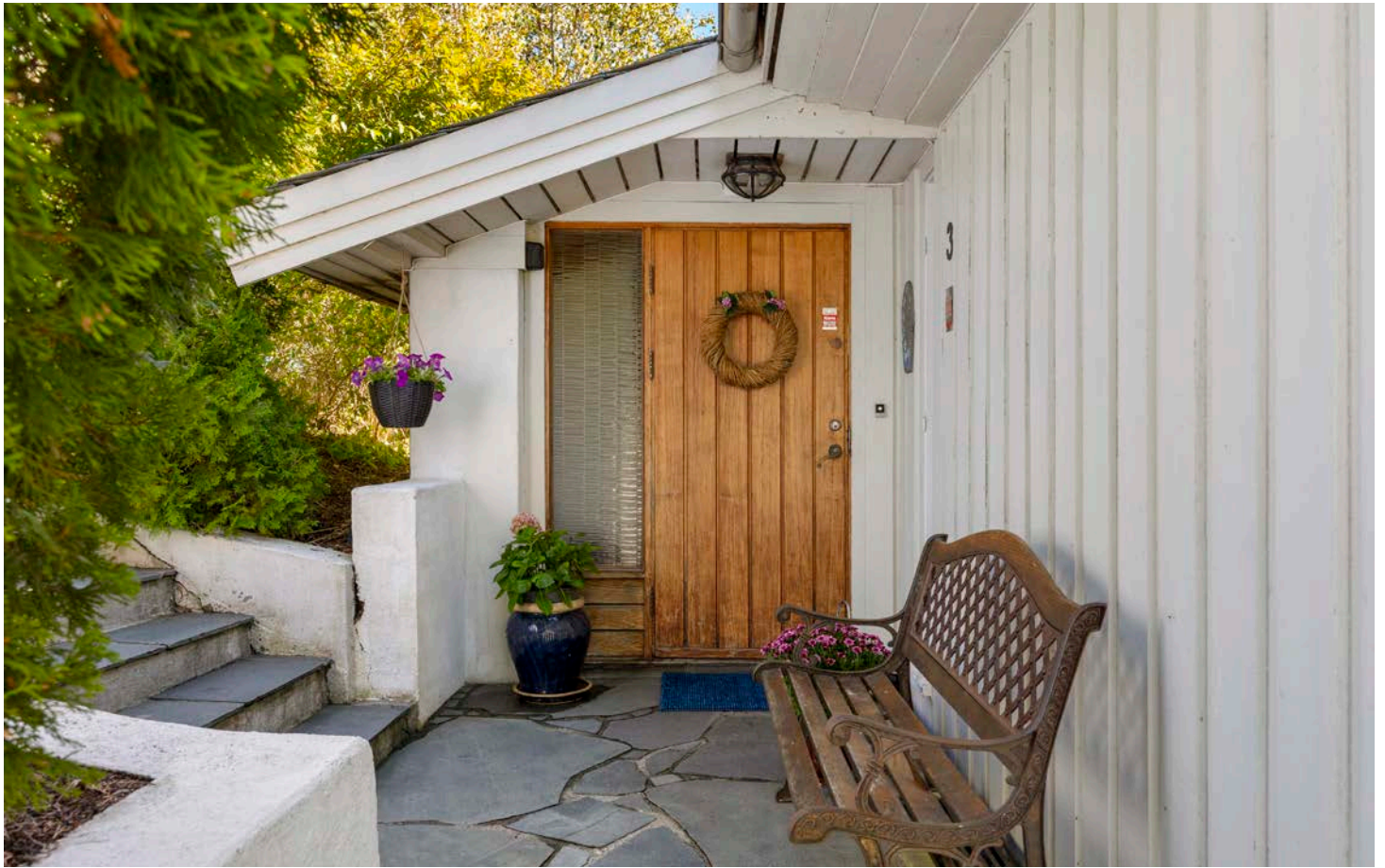




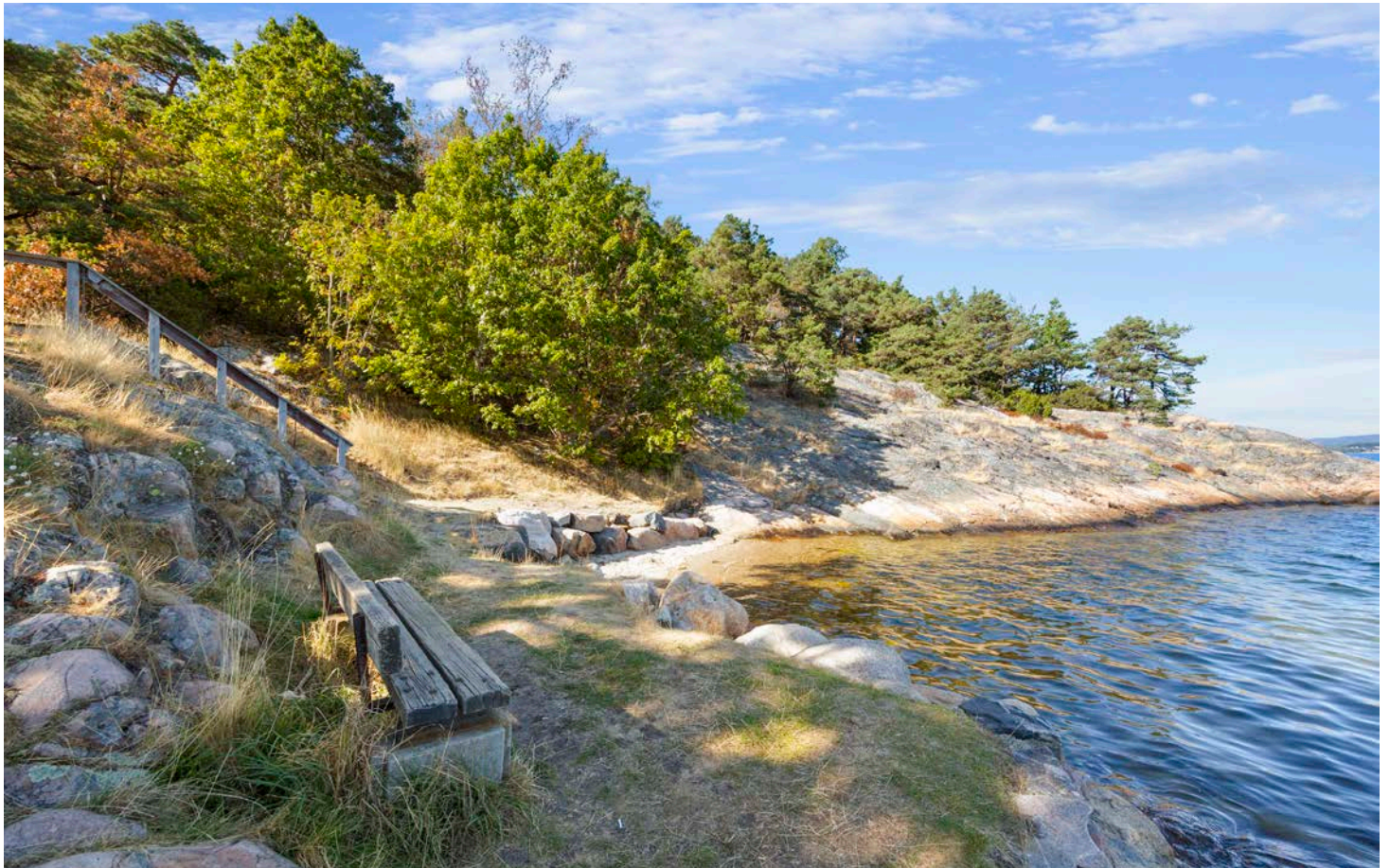














Vedlegg



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

exbo



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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 126 Fnr.: Snr.:
Adresse: Harald Hårfagres vei 3
Areal i m2: 791,1
Anm.:

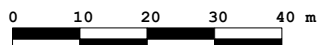
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

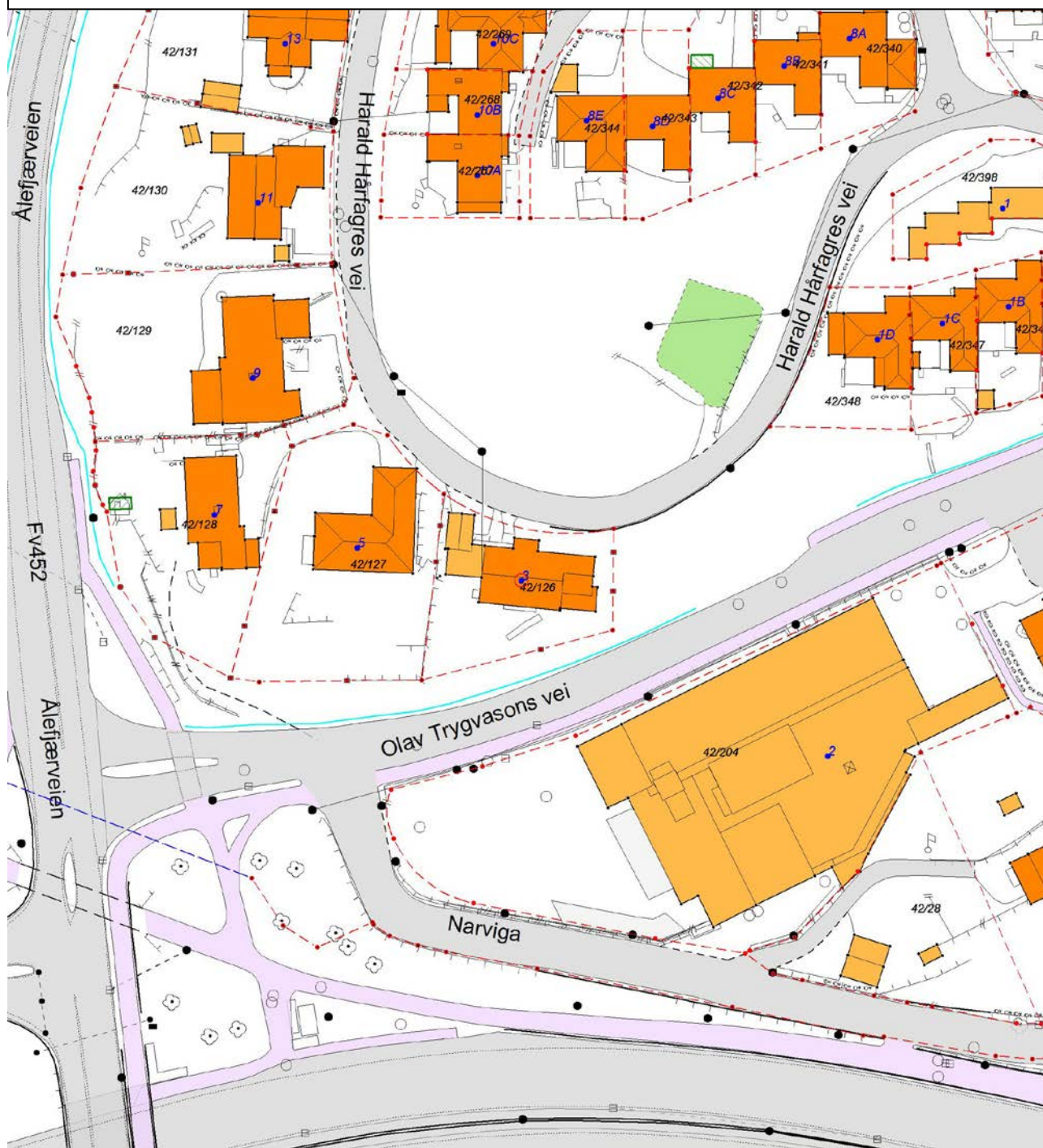
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 10.07.2026

Sign.: Anita Raustøl



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260160

Selger 1 navn

Anette Lølandsmo

Gateadresse

Harald Hårfagres vei 3

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4633

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Agnete Lillian Lølandsmo

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Agnete Lillian Lølandsmos dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260160

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.

Original oljefyringstank ble fjernet og erstattet med ny tank i 2006. Fyringsanlegget er blitt bygget om til bruk med bio-olje. Det har forekommet innsig av vann i underetasje mot nordvest under ekstreme nedbørsmengder. Har vært spor etter mus på kaldloft, i begrenset omfang. Høst/vinter 2022-23 ble det oppdaget skjeggkre i boligen, dette ble sanert av Pelias AS og har ikke blitt sett siden. Har tidvis vært maur i boligen på vår/forsommer. For øvrig munkelus og edderkopper.

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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: 1001260160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Lølandsmo	2c32a2aaf1da0ad68abef 6d6cd2206040d314046	13.08.2026 09:33:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260160

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Harald Hårfagres vei 3, 4633
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 29.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6218

Eiendomsverdi ref nr: VZ5648

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1963, tilbygd i 1984 og 1990. Det er utført enkelte oppgraderinger av boligen, men boligen inneholder stort sett eldre bygningsdeler med behov for oppussing, utskiftinger/renovering.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak. Skifer fra byggeår som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående kledning. Liten gavll vegg over kjøkken ble kledd om i Januar 2026. 2 vinduer i tre med 2-lags glass fra 2003 i spisestue. Vinduer i tre med 2-lags glass og koblet glass fra byggeår og 1981. Inngangsdører og balkongdører av varierende alder. En inngangsdør i underetasjen fra 2023 og en balkongdør i 1 etasje fra 2003. Veranda i treutførelse. Terrasser med skifer. Utvendige trapper i naturstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett, belegg, teppe og fliser. Malte vegger, panel, tapet, malt strie. Himlinger med takplater, panel og strekt strie. Åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører og en profilert dør fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra byggeår har gulv med fliser. Tapet og fliser på vegger. Malt himling. Plass bygde skap, vask og badekar. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har gulv med belegg. Malt grunnmur, panel, åpen skillevegg mot dusjrom og malt himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Eldre dusjrom i underetasjen har gulv med fliser og belegg. Vegger med fliser i dusjnise og malt himling. Dusjnise.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etasje har gulv med fliser. Tapet og fliser på vegger. Takplater i himling. Toalett og innredning. Toalettrom i underetasjen har gulv med belegg. Vegger med malt strie og fliser. Malt himling. Toalett og vask. Badstue har støpt gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn og radiatorovn. Kjølerom har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Fyringsanlegg er bygd om til bruk med bio-olje. Boligen har også varmtvann fra anlegget. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på støpt grunnmur og grunnmur av blokker. Oljetank av glassfiber fra 2006.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

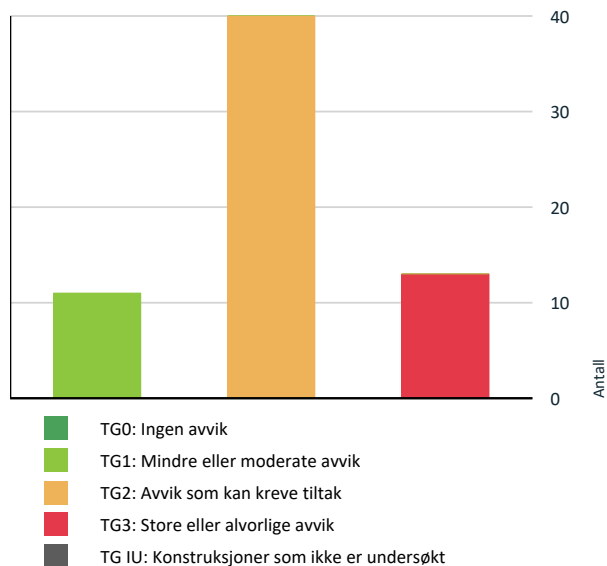
Mindre endring i dagens rominndeling/bruken i underetasjen i forhold til kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

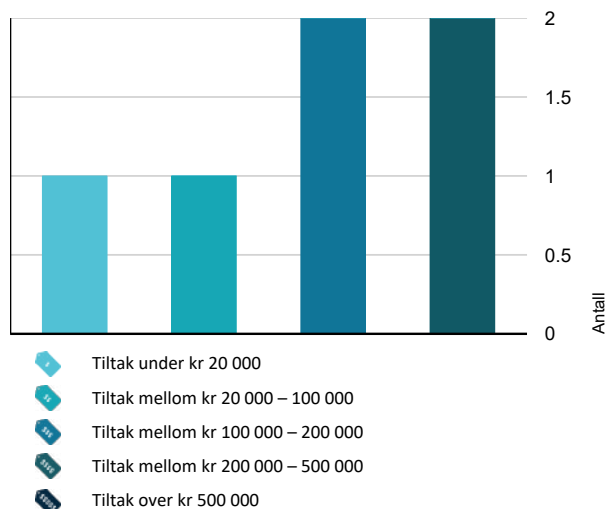
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Fyrrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Fyrrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Skifer fra byggeår som takteking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Skifer med noe slitasje og mose.

Konsekvens/tiltak
• Aldrende skifer med begrenset rest brukstid.



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Behov for utskiftinger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak. En liten del av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- På undertak/takkonstruksjon er det enkelte opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer, stedvis lite lufting/ikke lufting ved gesims og noe vepsebol som følge av defekt flue netting i lufteventil. Loftsluke har litt åpning og er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Loft bør holdes et øye med, bedre lufting kan etableres og flue netting/lufte ventiler bør skiftes ut.



! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Behov for vedlikehold og utskiftinger.



Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liten gavl vegg over kjøkken ble kledd om i Januar 2026.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2 vinduer i tre med 2-lags glass fra 2003 i spisestue.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass og koblet glass fra byggeår og 1981

Vurdering av avvik:

- Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. 2-lags glass fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører og balkongdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører med varierende slitasje. Den ene døra i entré har skade/est ut.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En inngangsdør i underetasjen fra 2023 og en balkongdør i 1 etasje fra 2003.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse danner tak for underliggende rom. Tekking under terrassebord er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Veranda har vær slitasje og skjevhet i rekkverk. Synlig eldre sink oppkant/tekking med slitasje. I åpen himling under veranda er det synlig merker etter lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Behov for nærmere undersøkelser og reparasjoner.



Tilstandsrapport

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

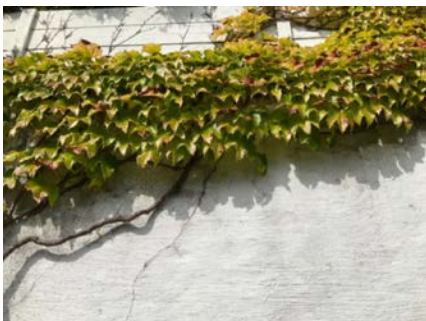
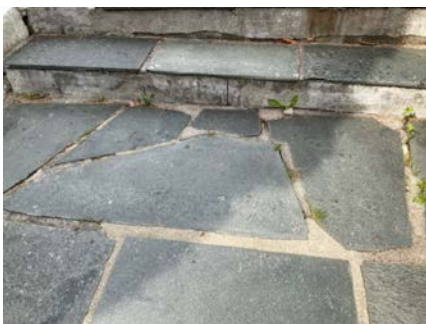
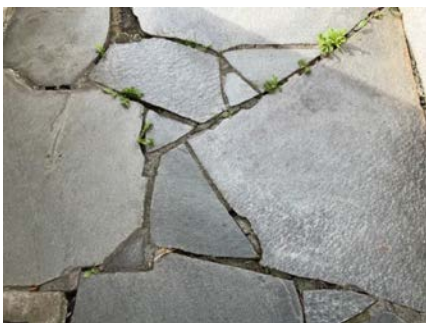
Terrasser med skifer.

Vurdering av avvik:

- Eldre terrasser nede har stedvis skifer med bom (hulrom under) og sprekker i fuger. Det er en sprekk i forstøtningsmur mot terrasse ved 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner. Skifer med bom kan løsne.



- Behov for reparasjoner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



INNVEDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

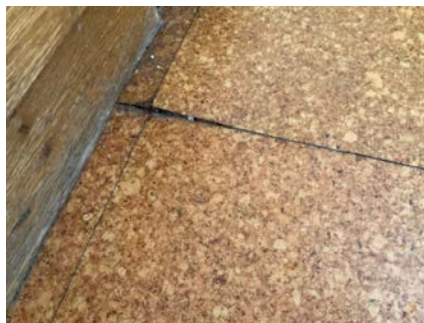
Gulv med parkett, belegg, teppe og fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv har stedvis slitasje og noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing og utskiftinger.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper med varierende slitasje.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, panel, tapet, malt strie. Himlinger med takplater, panel og strekt strie.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater med varierende slitasje og noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing og utskiftinger.



! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 22mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipe har litt riss/sprekedannelse ved feierluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble ikke foretatt da rommene har støpte vegger/støpt grunnmur og en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- På innvendig grunnmur under terreng er det noen kalkutslag som indikerer fukt vandring gjennom grunnmur/fukt opptrekk i støpt gulv. Ved fuktmåling med pigger i treverk mot gulv/grunnmur ble det målt opptil 23,5 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukten kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Innvendige dører

Beskrivelse

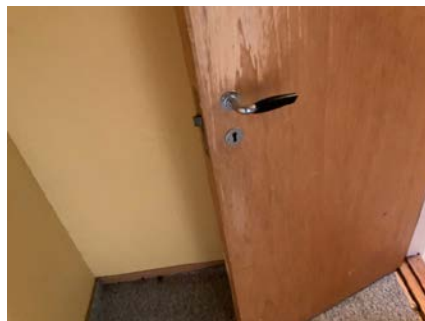
Innvendige slette dører og en profilert dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører ved varierende slitasje og noe skade.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

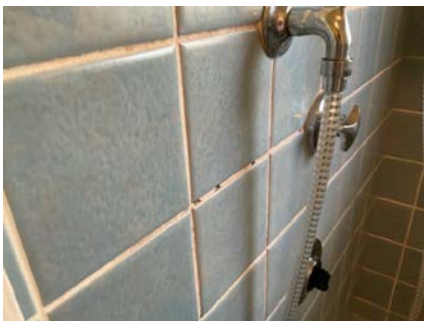
Tapet og fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Vegger med slitasje og løsnet fliser.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.



1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Mange gulv fliser har bom (hulrom under). Gulv er flatt uten fall.

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen synlig sluk. Kan være sluk under fastmontert badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bad må renoveres.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Plass bygde skap, vask og badekar.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utstyr er modent for utskifting.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksventil er kun til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i ferdig luke i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt grunnmur, panel, åpen skillevegg mot dusjrom og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerom er modent for renovering.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fare for vannansamling i områder på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

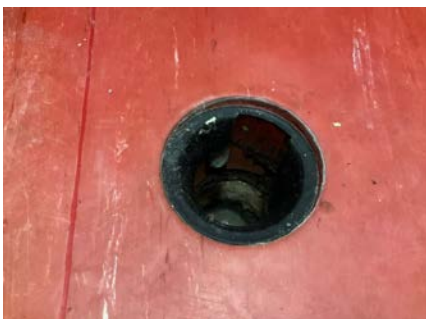
Belegg er i klemte i støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vaskerom er modent for renovering.



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utstyr er modent for utskifting.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Fukt måling foretatt i åpen skillevegg på vaskerom og målt 24,2 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Vaskerom er modent for renovering.



UNDERETASJE > DUSJROM

1 TG 3 Generell

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > DUSJROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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 luk, 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.

UNDERETASJE > DUSJROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser i dusjnisje og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dusjrom er modent for renovering.

UNDERETASJE > DUSJROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er 20mm høydeforskjell/fall til luk i dusjnisje.

UNDERETASJE > DUSJROM

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dusjrom må renoveres.



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Utstyr er modent for utskifting.

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Fukt måling foretatt i åpen skillevegg mot vaskerom og målt 24,2 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dusjrom er modent for renovering.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Eldre kjøkkeninnredning med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med fliser. Tapet og fliser på vegger. Takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med noe slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing nærmere seg.



1 ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og innredning.

1 ETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil og lufte spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

UNDERETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

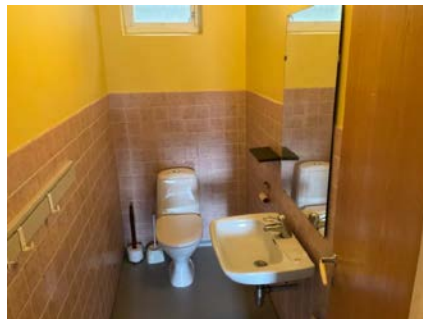
Toalettrom har gulv med belegg. Vegger med malt strie og fliser. Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing nærmere seg.



UNDERETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og vask.

UNDERETASJE > TOALETROM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil og lufte spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har støpt gulv, panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre badstue med normal slitasje og lite ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn og radiatorovn.

Vurdering av avvik:

- Eldre badstueovn og radiatorovn med ukjent tilstand og store deler av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting.



UNDERETASJE > FYRRØM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater. Kjølerom har ikke vært i bruk på 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.

UNDERETASJE > FYRRØM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.
- Kjøleaggregat er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Kjøleaggregat må skiftes ut hvis kjølerom skal brukes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Store deler av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fyringsanlegg er bygd om til bruk med bio-olje. Boligen har også varmtvann fra anlegget. Undertegnede har ikke spesiell kompetanss til å vurderes fyringsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Anlegg og radiator ovner er eldre med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger kan nærme seg.



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

Sikringsskap med automatsikringer. El kontroll utført 28.08.2024. Feil og mangler rettet opp og sak avsluttet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur. Langs utvendig grunnmur på vindfang/tilbygg er det synlig grunnmursplate/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på en eventuell drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må graves opp og dreneres langs utvendig grunnmur hvis underetasjen skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt grunnmur og grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur har enkelte riss/sprekker og noen ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe reparasjoner.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Hagemurer.

Vurdering av avvik:

- Hagemurer med varierende slitasje og noen sprekker og noe manglede rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner og noe rekkverk må monteres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

! TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av glassfiber fra 2006.



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1963

Kommentar

I henhold til tegninger/byggesøknad.

Standard

Garasje har normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført på støpt gulv, støpte vegger og noe vegg av bindingsverk i tre med liggende og stående kledning (kledning på den ene gavl veggen er skiftet ut). Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak og skifer som takteking. Garasje er ikke tilstandsvurdert med er av eldre dato.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

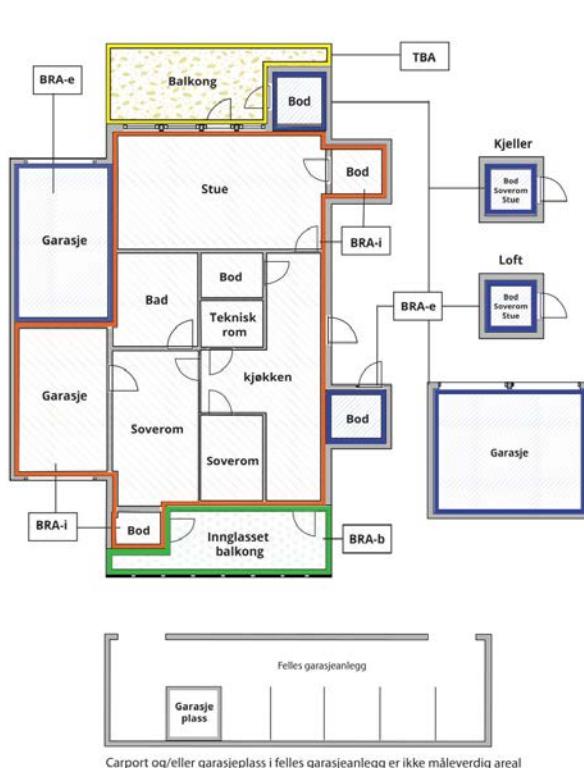
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	152			152	51
Underetasje	141			141	9
SUM	293				60
SUM BRA	293				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, 2 soverom, garderobe		
Underetasje	Hall, gang, 2 soverom/stue, vaskerom, dusjrom, badstue, toalettrom, 3 boder, fyrrom, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endring i dagens rominndeling/bruken i underetasjen i forhold til kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		19		19	
Kjeller		1		1	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Anette Lølandsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	126		0	791.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harald Hårfagres vei 3

Hjemmelshaver

Lølandsmo Agnete Lillian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026	Ingen større kommentarer i egenerklæringen da selger ikke har bebodd boligen.	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.02.1964	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Datter		Samtale med Anette Lølandsmo	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	29.08.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet 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. Funksjonsprøving 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 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."*



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Harald Hårfagres vei 3

Dato: 10.07.2026

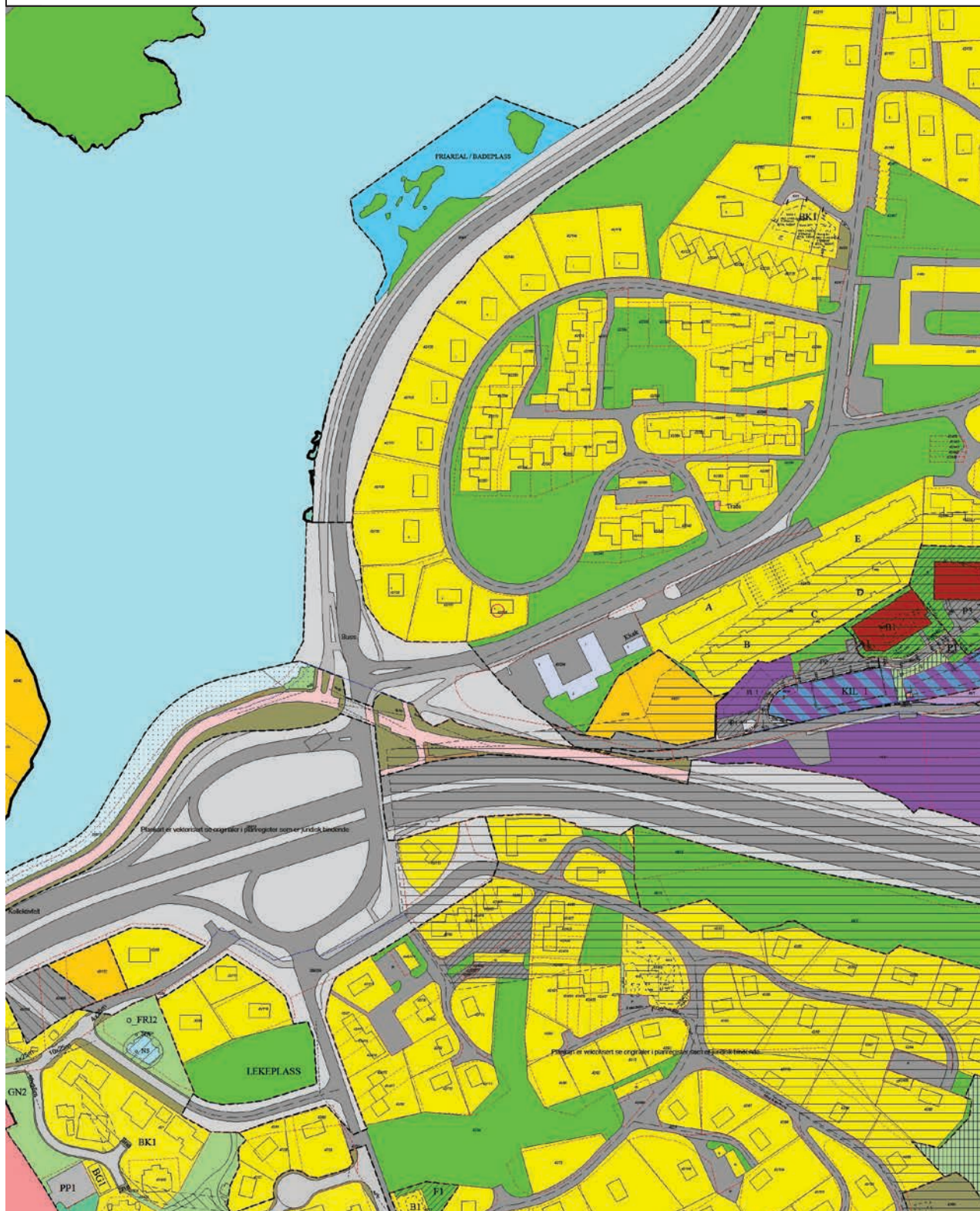
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård II, Kristiansand kommune.

Stadfestet 17.02.1962

Revidert 23.01.2026

§ 1.

Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen med hensyn til husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området i sin helhet.

Der det er byggegrenser i plankart skal bebyggelsen plasseres innenfor disse grenser. Normal tomteplanering, mindre terrengarbeider, avkjørsler og murer inntil 1,5 m kan tillates utenfor byggegrense. Det samme gjelder mindre boder/uthus iht. SAK 10 § 4-1 bokstav a, såfremt ikke total utnyttelse overstiger det som er angitt for tomten.

Innenfor felt BK1 gjelder følgende:

- Det tillates en boenhet per tomt. Boligene kan være kjedet og skal ha flatt tak.
- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 0,8 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense.
- Tillatt grad av utnyttelse og høyde gulv 1.etg (H01 = kote x) fremgår av plankartet.
- Overvann skal håndteres innenfor feltet. Det skal etableres overvannstiltak i tråd med overvannsnotat datert 07.03.2025.

§ 2.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m, regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkel endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.

Ved bygg i 1 etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen hvis tomtens høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfreds-
-stilles.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomtene.

§ 6.

Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

§ 8.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm.

§ 9.

Etter vedtektenes ikrafttrede er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 10.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

§ 11.

Kvartalslekeplass på gnr./bnr. 42/124 (i krysset ved Olav Trygvasons vei og Halvdan Svartes vei) skal være sikret opparbeidet med ny sklie før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BK1. Opparbeidelsen skal være i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.

Innenfor AVG1 skal eksisterende kolle bevares som landskapselement og buffer mot veien. Eksisterende avkjørsel må istandsettes til et grøntareal ved utbygging av BK1.

Mindre endring av §10 og nytt punkt §11, vedtatt av Areal- og miljøutvalget den 12.02.2026



Harald Hårfagres vei 3 Gnr. 42, Bnr. 126 Arkivboks

1963 Nybygg, enebolig for Jens Horgen OD 68

1984 Vindfang og fasadeendring for Aulin B 923

1990 Påbygg for Per Sigurd Aulin

1997 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

Oddernes Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1878.

J. nr. 104/63.

Herved bevitnes at det for

Jens Horgen

anmeldte bygingsarbeide på g.nr. 42 b.nr. 126 Oddernes
" Harald Hårfagresv. 3."

er lovmedholdig utført.

nemlig: En enebolig oppført av tre i en etasje
med underetasje.

Byggearbeide er utført etter godkjent
tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Ole Petter Kulie

Oddernes den 27. februar 1964

B. Lie-Johansen
Bygningskontrollør

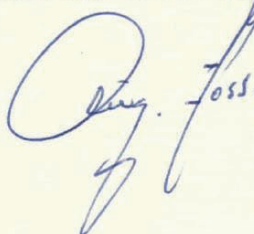
ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

104
69

Erklæring.

Undertegnede som fester av Harald Hårfagresvei 5 i Oddernes
Kommune, gir herved fester av Harald Hårfagresvei 3, tillatelse
til å oppføre garasje inntil 1 meters avstand fra tomtegrensen
mellom de nevnte tomter.

Kristiansand den..8..febr..1963..

 Arne Foss.

104/63

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet **18 Oddernes**

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.
Harald Hårfagres veg 3

..... gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ ~~Våningshus~~, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Enebolig i tre samt garasje.

Arbeidets art:¹⁾ ~~Nybygging~~, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerter verdi av byggearbeidet²⁾ **160.000.-**

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	860	m ²
Eldre bebyggelse areal	0	m ²
Areal av nybygg	145	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	195	m ²

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **115/01,02,03,04,05 og 06.**
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
God fjellgrunn.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
**Tilknyttes kommunalt ledningsnett.
Drenesres med 2 stk. 2½ 2 drenerør.**
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan og tegn. av fasader.
SE SITUASJONSPLAN OG FASADER
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Godkjenning fra nabo vedlegges.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
I henhold til reg.plan. Se situasjonsplan.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Se tegninger.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Luftebalkong med golv av impr. bjelker og golvbord.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Framgår av planer og fasader.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Garasjelasering 1 m fra nabogrense.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Kjeller: 20 cm betong B-150, , 10 cm. SIPOREX.

**Overetg: 7/8"x6" ytterpanel, utlekting, 1 lag 7kg.forhudnpapp m/
klemte skjöter, 0" trefiberpl.impregnert, 2"x4" stenderverk,
10 cm mineralullmatter, 1 lag ISOLA plast-tett og innerkledning.**

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

**Topp grunnmur pålegges grunnmurrpapp. Grunnmur slemmes
og smøres 2 g. med MU-RI-KO.**

§ 87. Takteking:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Teglstein.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Bredde 110 cm, o = 18 cm, i = 26 cm.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

**Oljefyringsanlegge peis, 2 stk. 1 st. pipelöp.
Vaskerom, bad, wc, kjøkken ventileres over tak.**

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

**Underetasje 235 cm. Overetasje 260 cm.
Lysflater over lovens minimum.**

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

Egne rom for alt dette.

§ 109. Klosetter:

2 stk.

§ 148. Innhegning:

Hekkplantninger ogevt lave stakitt.

Ytterligere opplysninger:

-63-
Gjeldende servitutter:

Kristiansand den 15. januar 1963

BRANTZEG og HAUGEN

Kip Haugen

anmelder.

Jens Horgen

byggherre.

Adresse: Skippergt. 4

Adresse: Dronningensgt. 76.

ansvarshavende.

Jnr. 104/63.

PU/VÅ.

Adresse: _____

Nærværende anmeldelse av 15/1 1963 fra ark. Brantzeg og Haugen på vegne av Jens Horgen ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 21/2 1963. Det ble fattet følgende vedtak:

" Det anmeldte bygg på Harald Hårfagresveg 3 godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes. Dør til fyrrom må være branndør 30 selvlukkende."

Oddernes bygningsvesen, den 28/2 1963.

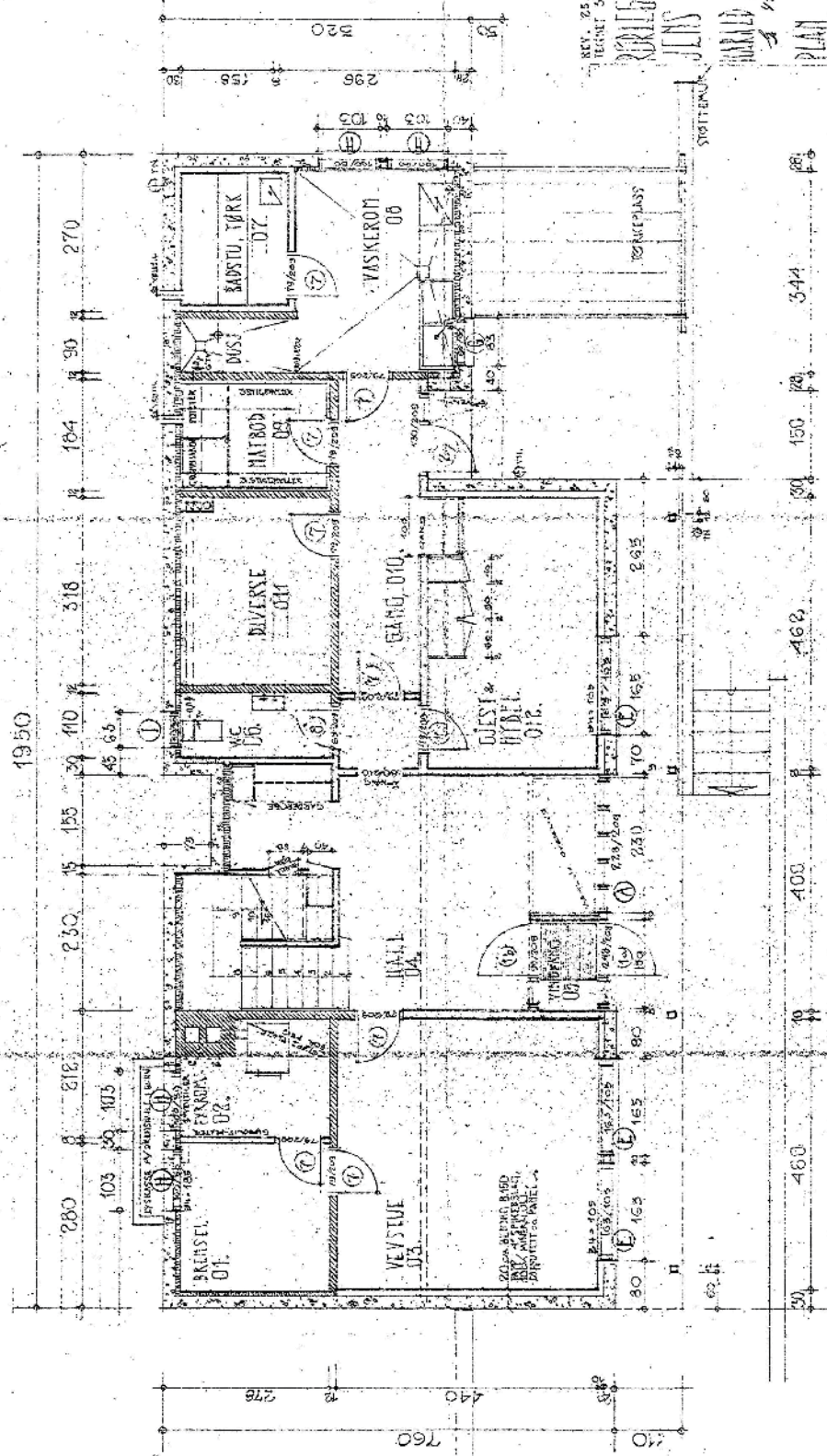
Ole Fossvoll

M.
Per Ulstrup

Gjenpart: Ark. Brantzeg og Haugen, Skippergt. 4, her.

A

A

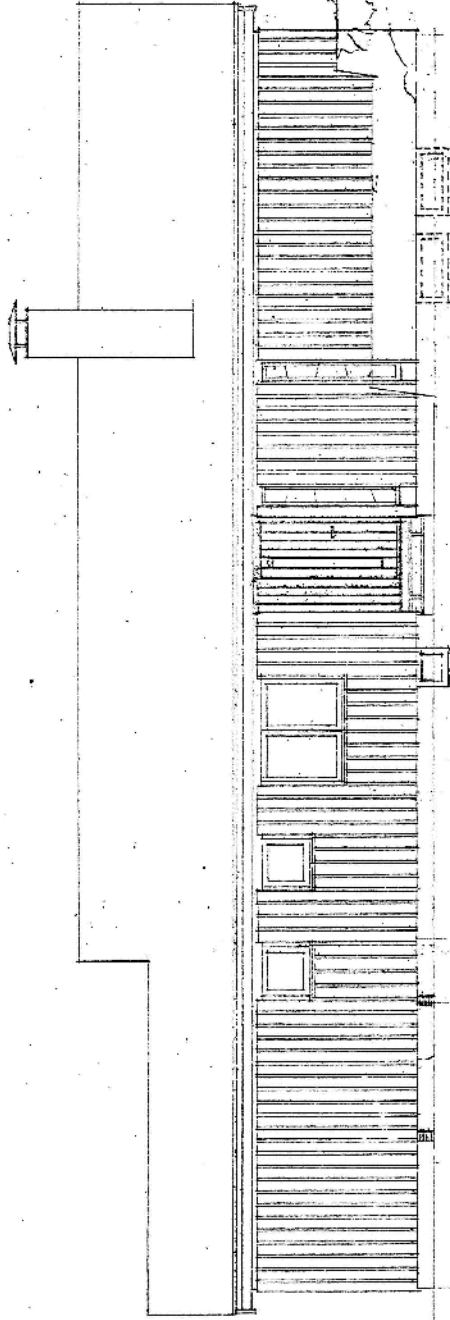


PLAN UNDERETASJE.

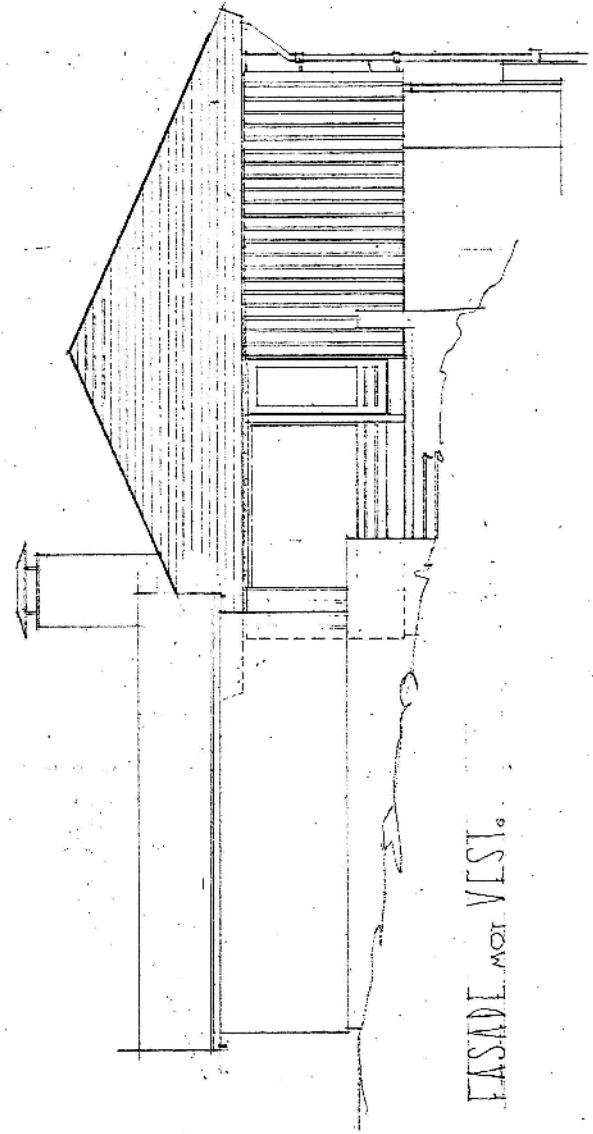
REV. 25.11.63/OK
 TEGNET 5.12.62
 ARKITEKTEN
 JENS HANSEN
 HANSEN HANSEN & SØN
 PLAN 1:50
 7.12.62
 115-02

OSLOERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

1064
 23
 174



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

ODDernes Bygningsskema

10. 189. aarsb. 24/12 09

Bygningsskema

TECH. 28.11.02

ROSLINGSTADEN

JENS HØRGEN

WALD HÅRDRUP

FASADE 1:50

BRUNTO 1:100

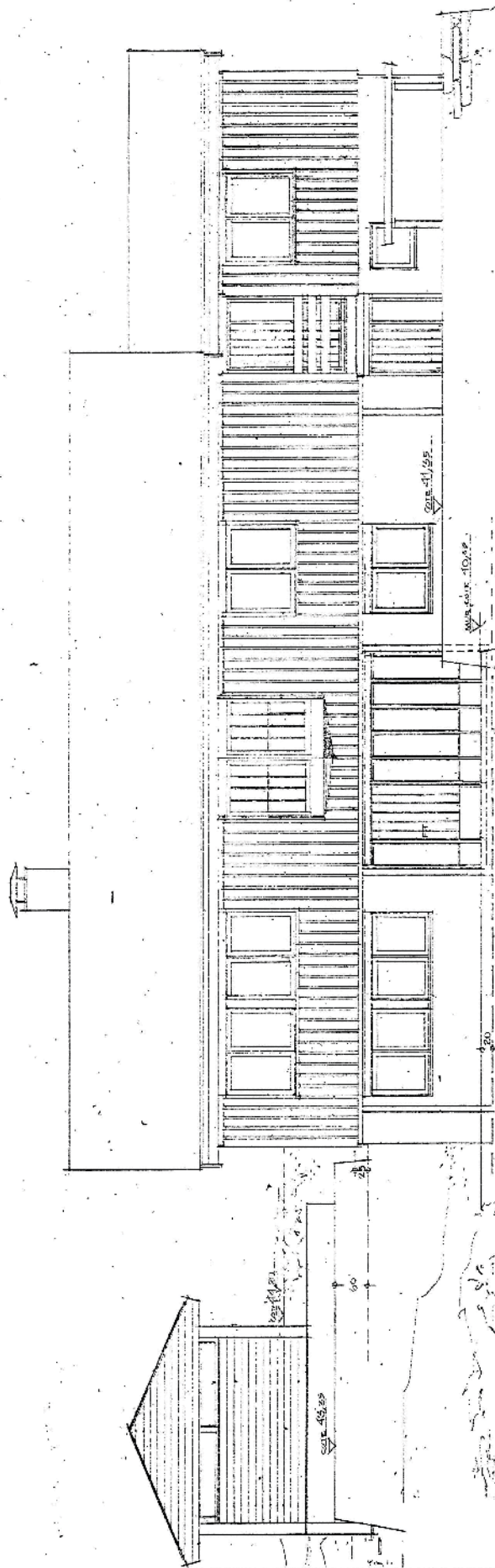
115-05

KORREKTUR TIL BYGGER

Odense Bygningsskema

den 24. 12. 09

af Bygningsskema

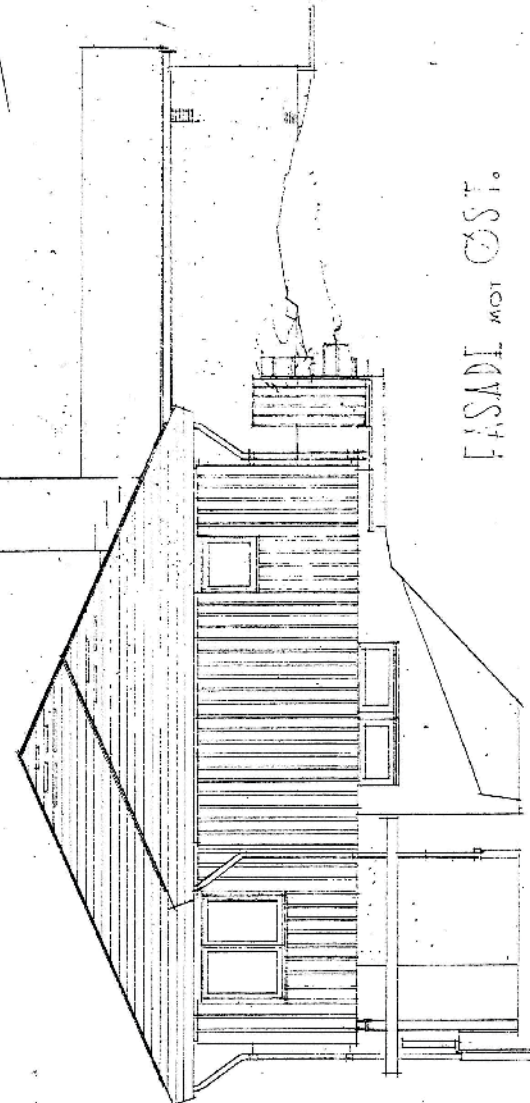


FASADE MOT SYD.

REV. GÅRDE 1612-83
 DAT. 2. 83
 TEGNET 28.11.82
 RØNLEGGEMASTER
 JEENS HØRSTEN
 HARALD HANSEN SV.3
 FASADE 1:50

BRANTZEG OG HAUGEN
 ARKITEKTER ANS.
 0211 Havn

115-06



FASADE MOT ØST.

ODDENSE BYGGERÅD
 10/69 - ved 29/8 89

KOMITEEN TIL ØST
 Odense Byggeselskab

dat. 8/1. 89
 1 Odense Byggeselskab

HARALD HANSEN'S VED

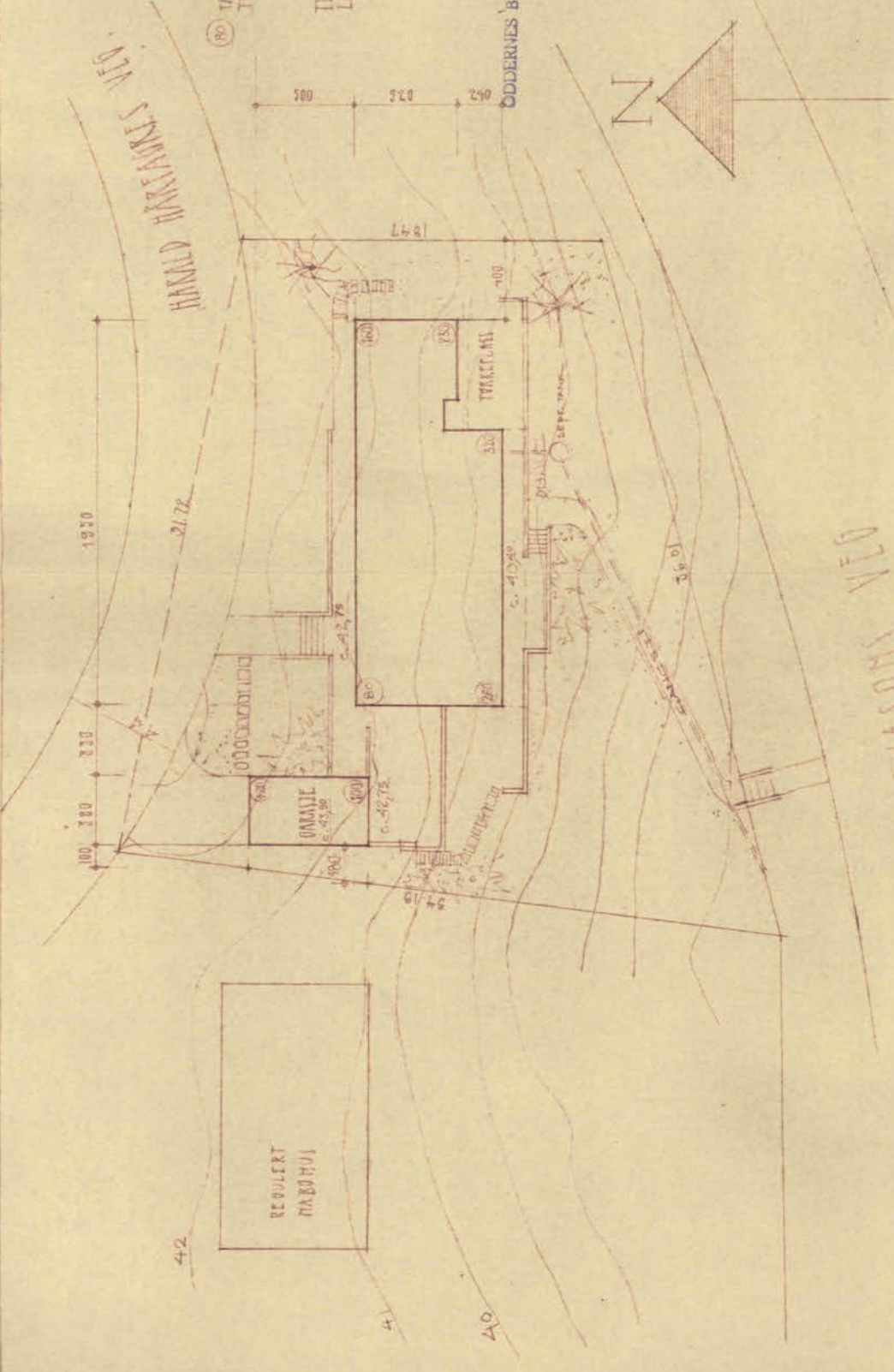
(80) VALDET ANGIVS UDVEDEN FRA
TILFØJES FOR TIL TILFØJES
(TILFØJES)

TILFØJES GRUNDKORT ANTAS I
LIGSE PÅ EDET 43.50

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRATIONS
10/11/67

TEGNET 5.12.66-
RÅDGIVERMESTER
JENS HØRSTEN
INTEBOLIS KONGS-
BÅRD.
BYGNINGSPLAN
M 1:200
GRUNTEGNER & HANSEN
ARKITEKTER A.S. A.L.

115-01



OLAV TRYGVANGS VED

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Per Sigurd Aulin
Harald Hårfagresvei 3
4600 KRISTIANSAND S.

935/84 OT/rh

21.6.1984

HARALD HÅRFAGRESVEI 3 - VINDFANG - FASADEFORANDRING

Deres søknad datert 29.5. mottatt 8.6.1984, godkjennes.

Bygningskontrollen bes varslet når arbeidet er utført.

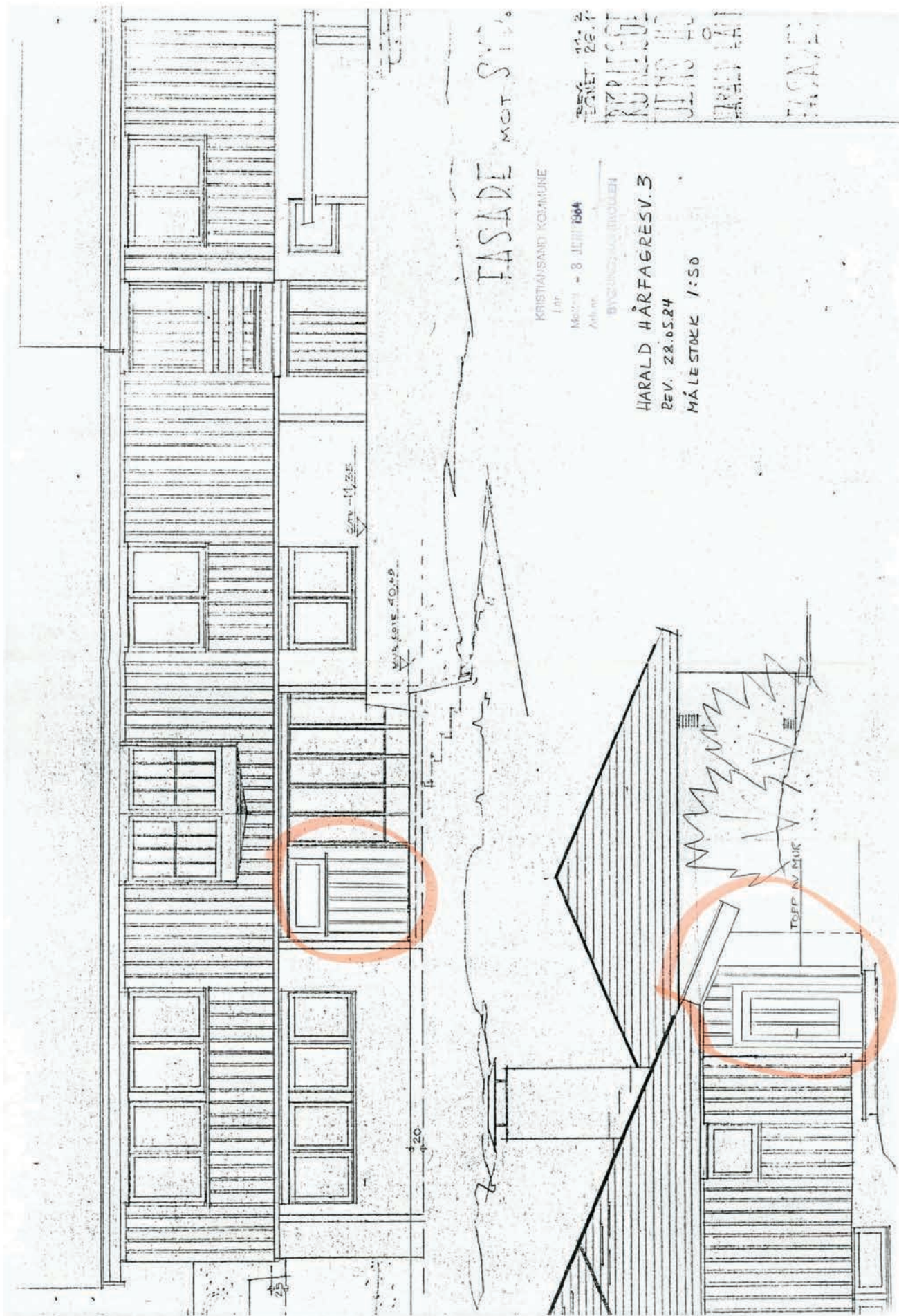
Gebyr kr. 180.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 14534.....

Ett sett av saken i retur.


A. Ersdal

O. Thorsland

Vedlegg



FASADE

MOT SØ

KRISTIANSTAD KOMMUNE

100

Målestokk 1:50

BYGNINGSREGULERINGEN

HARALD HÅRFAGRESV. 3

REV. 28.05.24

MÅLESTØKKE 1:50

REV. 11.2

EGNET 28.7

KRISTIANSTAD

BYGNINGSREGULERINGEN

HARALD HÅRFAGRESV. 3

REV. 28.05.24

MÅLESTØKKE 1:50

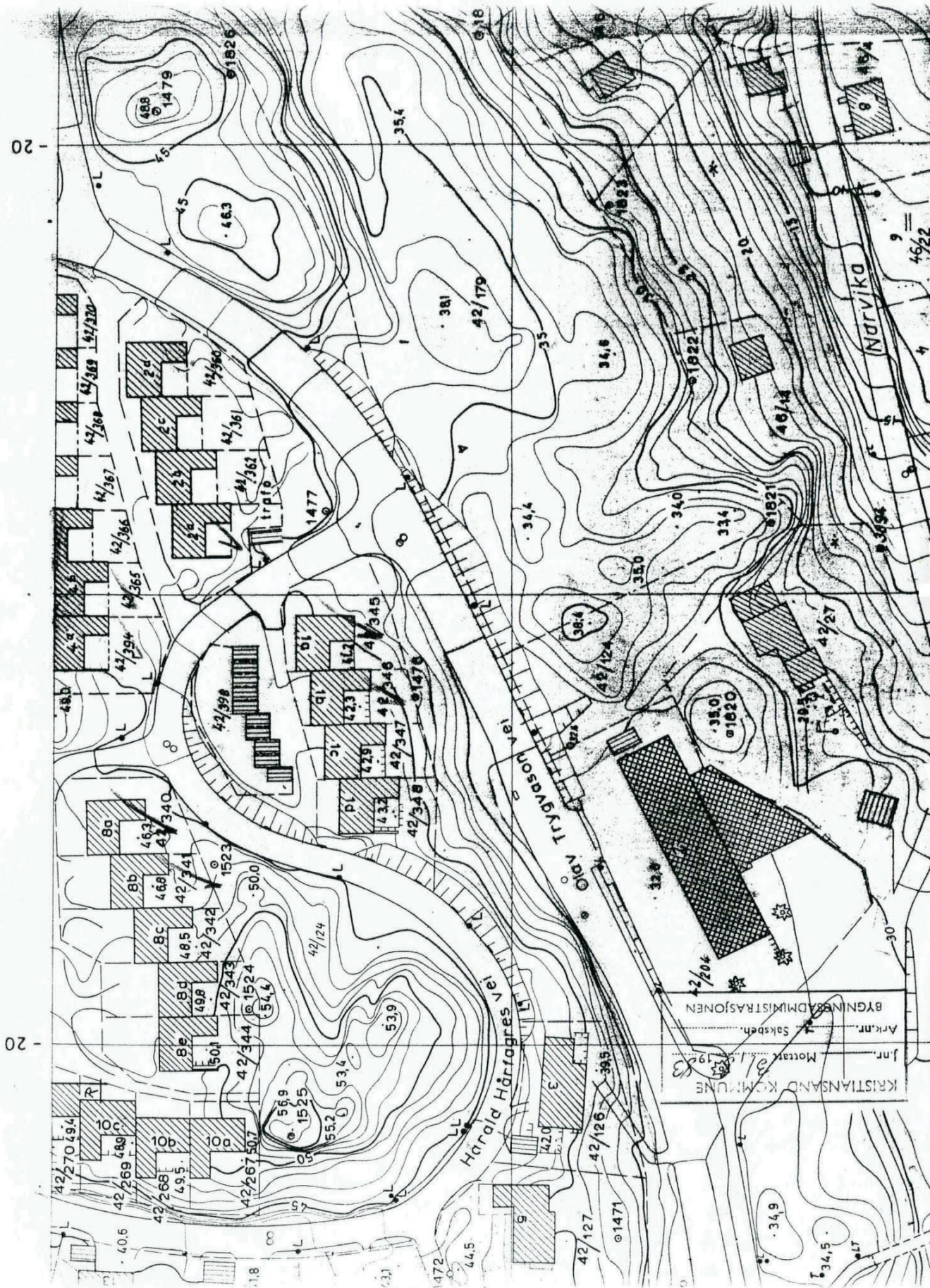
FASADE

FASAD MOT NORD.

HARALD HÅRFAGRESV. 3.
REV. 28.05.84
MÅLESTOK 1:50

KRISTIANSTAD KOMMUNE
Jnr.
Målestok - 8 JUNI 1964
Arkitekt
BYGGERIET H. H. ALLEN

TOPP AV MUE





KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN
MARKENSGT. 47 - 4612 KRISTIANSAND S - SENTRALBORD 042-75 530

1

Per Sigurd Aulin
Harald Hårfagresvei 3
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
90/0744/511/JAa

Dato
04.07.1990

Deres søknad om byggetillatelse av 20.06.1990.

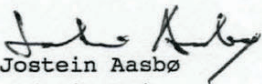
Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende.
Vedkommende må undertegne byggekort hos bygningskontrollen.
2. Når arbeidet er utført skal bygningskontrollen ha varsel.
3. Gebyr kr. 679,00 bes innbetalt på vedlagte regning nr. 77891

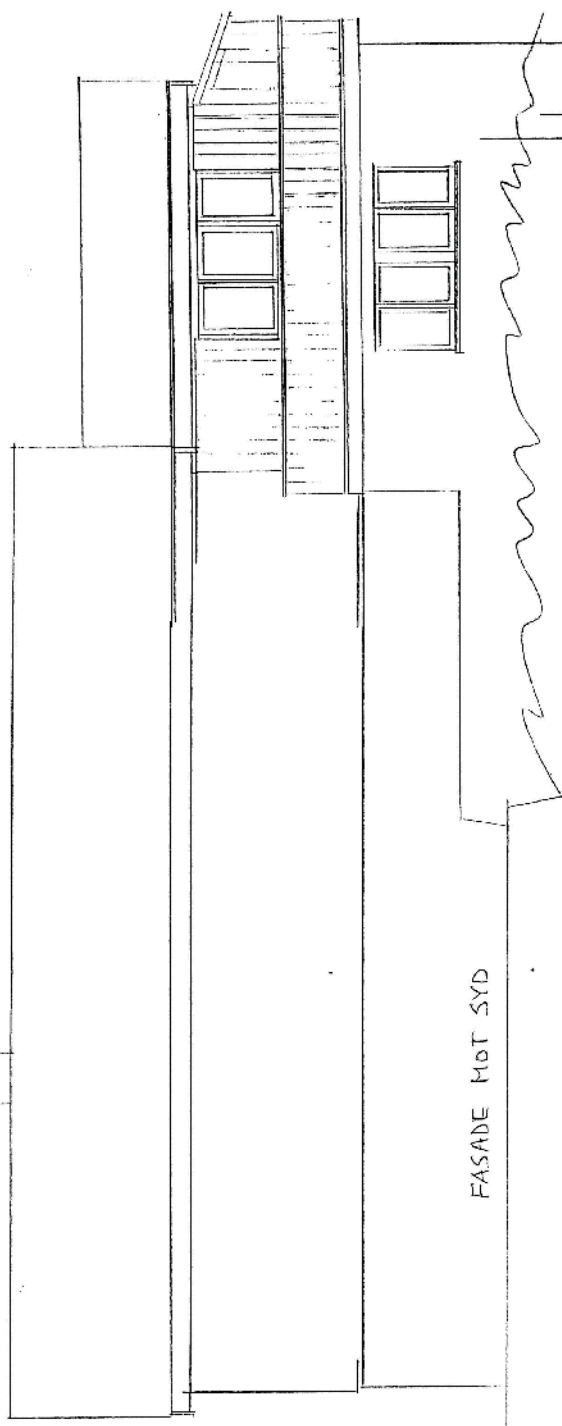
Godkjent tegning returneres.

Med hilsen
Kristiansand Bygningskontroll

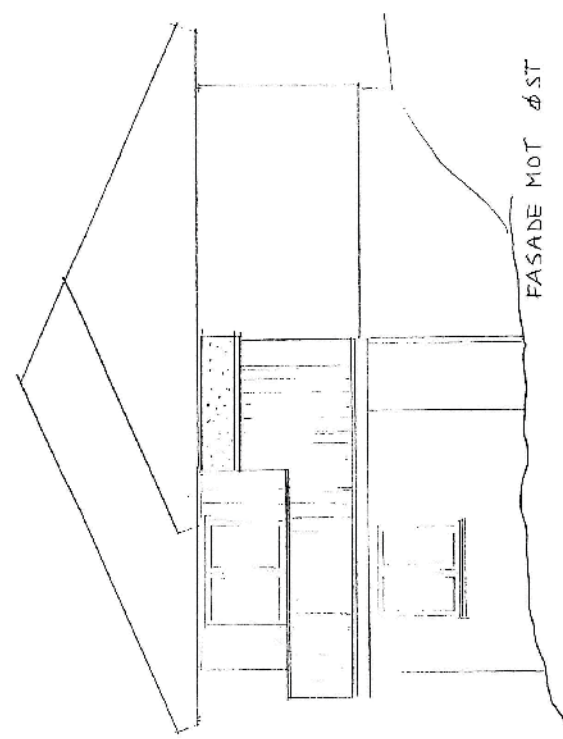
etter fullmakt


Jostein Aasbø
avd. ingeniør

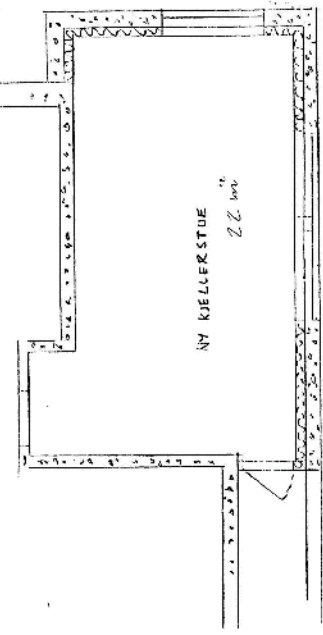
*Byggherren sk. selv
som ansvarshavende
OK
JA*



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PLAN

NY KJELLERSTUE
22.00
14.00

7/4/90
25

HARALD HÅRFAGRESV.3	12.6.90
PÅBYGG AV KJELLERSTUE	150

N

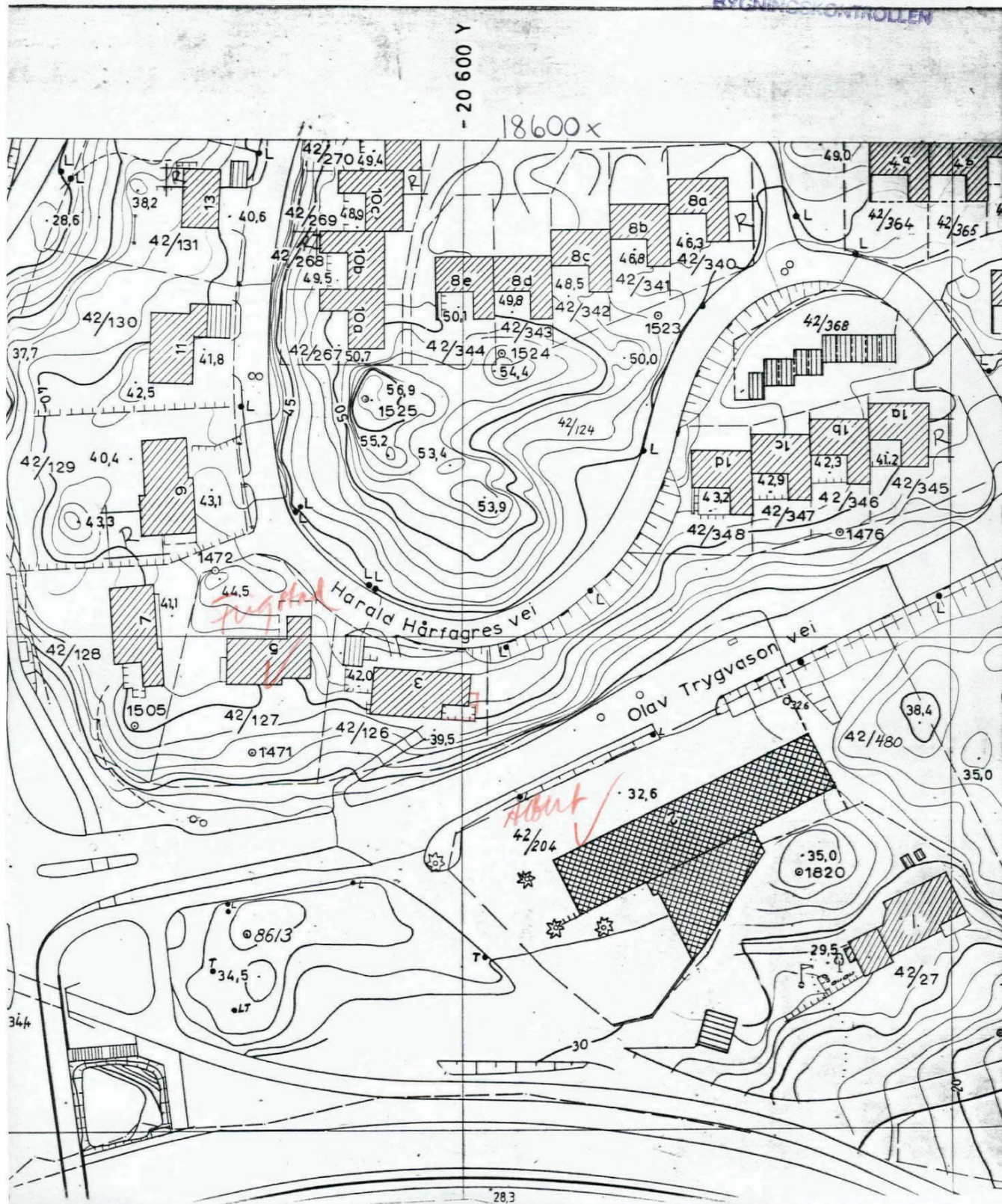
KRISTIANSAND KOMMUNE

Jnr

Mottatt 2 5 JUNI 390

Ark.nr. Saksbeh.

BYGNINGSKONTROLLEN



Nabolagsprofil

Harald Hårfagres vei 3 - Nabolaget Narviga/Volleåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Kongsgård II v/butikk Linje 592	3 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	4 min 2.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 4.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	12 min 9.7 km

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	22 min 2 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	4 min 2.3 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	4 min 2.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.3 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	7 min 3.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

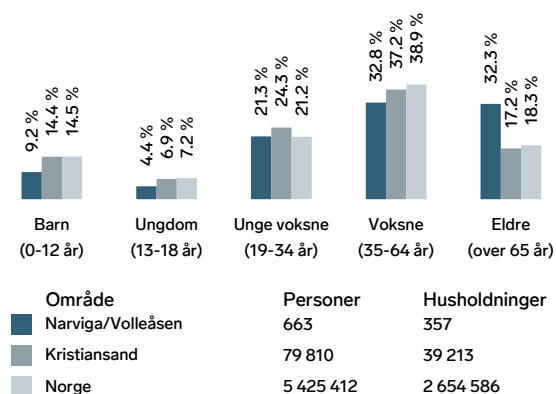
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 61 barn	13 min 1.2 km
Bjørndalen barnehage (0-5 år) 76 barn	16 min 1.4 km
Bispegra barnehage (0-5 år) 63 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Albert PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Bjørndalssletta PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



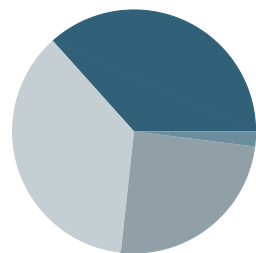
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Kongsgård II balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
	Vigeveien balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
	EVO Fagerholt	19 min
	TRENER1	21 min

Boligmasse

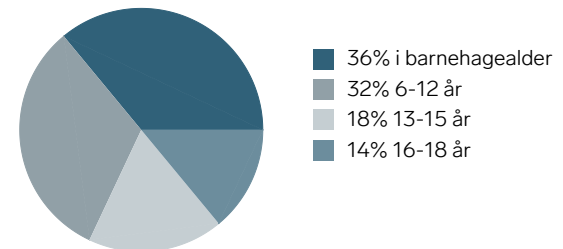


37% enebolig
25% rekkehus
37% blokk
2% annet

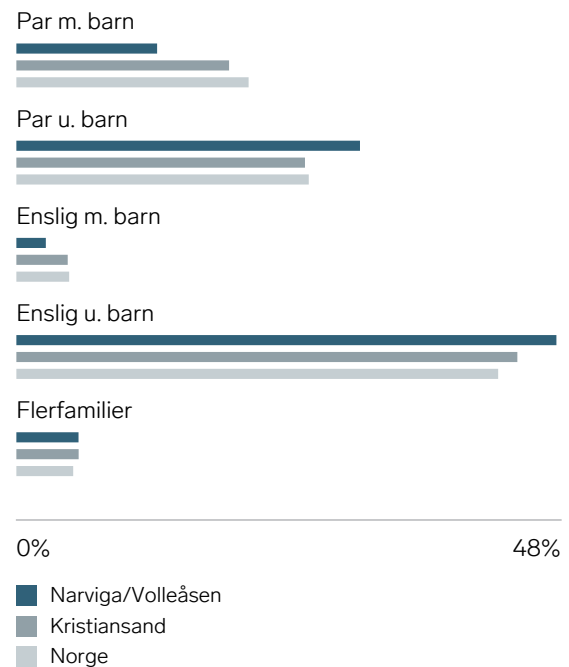
Varer/Tjenester

	Rona Senter	5 min
	Apotek 1 Fagerholt	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

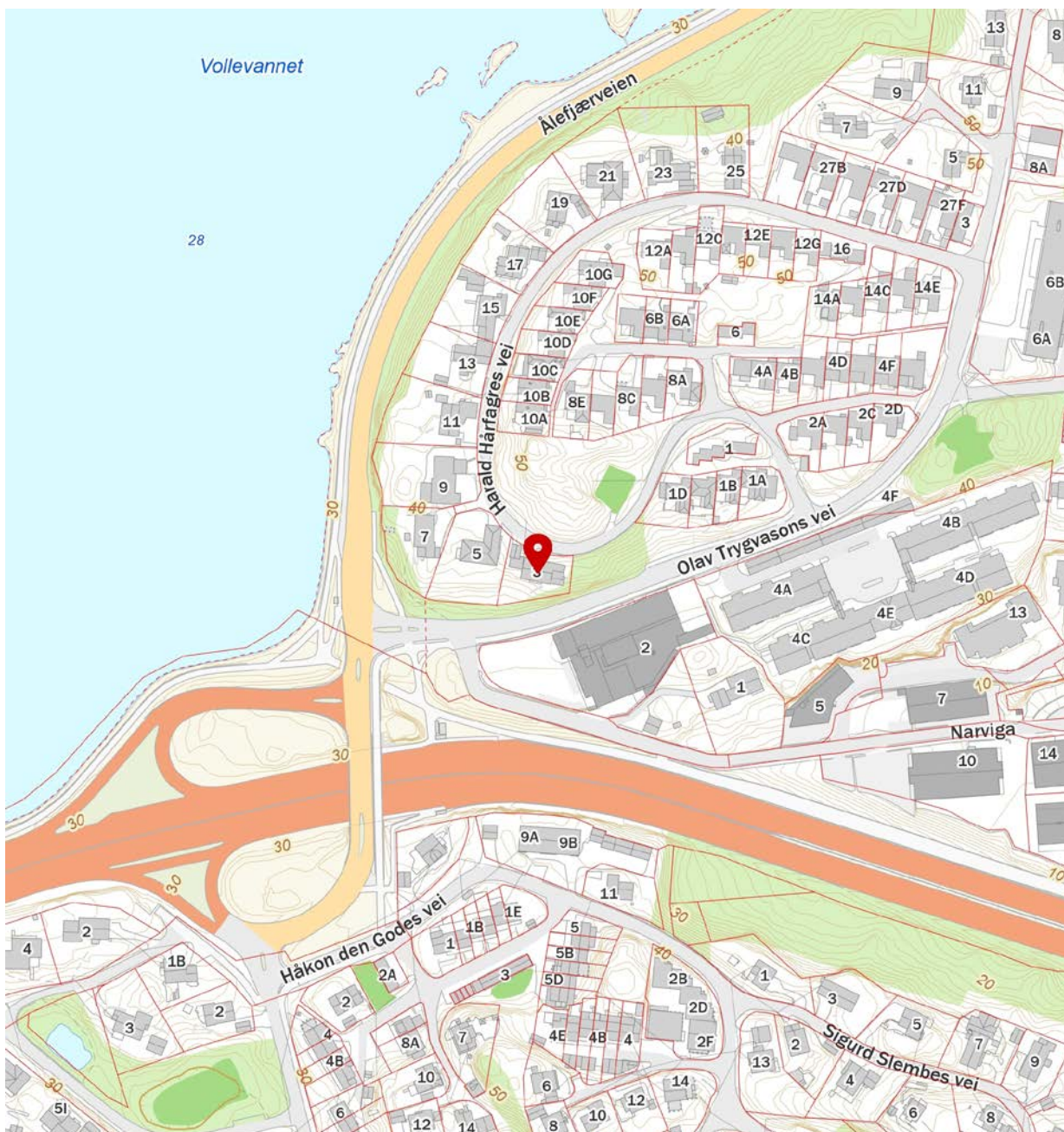


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	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.

NOTATER

[illegible]

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

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

Ved kjøp av 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!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 