

SLETTHEIA

SLETTHEIVEIEN 57E, 4626 KRISTIANSAND S

Innholdsrik 4-roms selveierleilighet på Slettheia | 2 balkonger med flott utsikt | Garasje i rekke



Prisantydning: 2 450 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Slettheia 57E.

Dette er en innholdsrik 4-roms selveierleilighet på toppen av Slettheia. Leiligheten har 2 balkonger på totalt 20 kvm med flott utsikt. Det er gode solforhold. Det følger med garasje i rekke. Ellers er det felles parkeringsplass rett over gata.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, gang og bod, samt bod utvendig på 2 kvm.

Leiligheten har en fin beliggenhet på toppen av Slettheia. Ca. 6 km til Kristiansand sentrum med alt det man trenger i hverdagen. Det er meget gode bussforbindelser både til Vågsbygd og til Kristiansand sentrum med hyppige avganger. Nærhet til flere barnehager, skoler og lekeplasser. Kort vei til flotte turområder i Vågsbygdsskauen.

Adresse	Slettheiveien 57E
Prisantydning	2 450 000,- + omk.
Omkostning	75 060,-
Totalpris	2 626 664,-
Fellesgjeld	101 604,-
Felleskostnader	Kr 5 711,-
BRA-i/BRA Total	107/109 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1972
Tomt	4930 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOOLD



4	Salgsoppgave
30	Egenerklæring
35	Tilstandsrapport
52	Nabolagsprofil
82	Boligkjøperforsikring
84	Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 107 kvm
 BRA - e: 2 kvm
 BRA totalt: 109 kvm
 TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-e: 2 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 107 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 20 kvm

Tomtetype

Felleseiet tomt

Tomtestørrelse

4930 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felleseiet-tomt med hage og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på toppen av Slettheia. Ca. 6 km til Kristiansand sentrum med alt det man trenger i hverdagen. Det er meget gode bussforbindelser både til Vågsbygd og til Kristiansand sentrum med hyppige avganger. Nærhet til flere barnehager, skoler og lekeplasser. Kort vei til flotte turområder i Vågsbygdsskauen, med bla Øyliheia der det ligger en flott og populær dagsturhytte.

Adkomst

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Paul Donovan Brown
 Jane Tengey

Innhold

- 2 etg: stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, gang og bod
 - Kjeller: bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens bruk. Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen til ett stort rom som i dag er bad/vaskerom, ellers ok.

Standard**UTVENDIG**

Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdør i tre. Balkonger har tett, overflatebehandlet dekke og rekkverk av Betong/metall og glass.

INNENDIG

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje, som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet. Etasjeskilleren er visuelt kontrollert, og det er utført stikkprøvemålinger av gulvene i tilgjengelige rom. Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

Alder på våtrommet er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Det er fliser på veggene og gulvet og malte plater i tak. Bad/vaskerom har to eldre plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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

SPELALROM

Toalettrommet har parkett på gulv, tapetserte veggflater og malt himling. Det er avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens bruk. Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen til ett stort rom som i dag er bad/vaskerom, ellers ok.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Leilighetene er utstyrt med fiber fra Telenor ihht styreleder.

Parkering

Garasje i rekke følger med ca. 500 meter unna leiligheten. For øvrig felles parkeringsplass rett over gata.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0000654617

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

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

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

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

- Styret kan innkalle beboerne til dugnad/vask av fellesareal ved behov.

- Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det skal søkes til styre om dyrehold.

- Seksjonseier som ønsker å leie ut sin leilighet er pliktig i å opplyse om dette til sameiets styre før utleieforholdet etableres. Seksjonseier er pliktig til å sørge for at leietaker følger husordensreglene.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

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

Info strømforbruk

Ihht selger er det ikke tegnet abonnement med norgespris på strøm.

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 11 786

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Kommunale avgifter vil variere etter forbruk av vann og avløp. Det er fire terminer i året.

Renovasjon dekkes gjennom fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 2 488

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 031 427

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 125 707

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!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 4 455

Renter og avdrag lån 1 073

Dugnad 100

Gangvask 83

Driftskostnader dekker: renovasjon, forsikring, strøm fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5711

Andel Fellesgjeld

Kr 101 604

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2026

Kommentar fellesgjeld

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2026: 8,2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 02.10.2026: 4 144 551

Andel av saldo: 101 604

Første termin: 18.09.2026, Neste avdrag 18.01.2027 (siste termin 18.05.2032)

Lånet har ikke IN-ordning.

Når det gjelder lånet ellers, så har sameiet avtalt med banken en avdragsfri periode foreløpig ut året, for å styrke likviditeten i sameiet. Men uten å endre på

innkrevingen av felleskostnadene fra eierne.

Normalt knytter vi renter og avdrag opp mot faktisk lån på en mer direkte måte i oversikten vist over, men det foreligger ikke hos forretningsfører. Derfor er det her ikke renter og avdrag på egne linjer, men de er slått sammen i en felles linje, uten at man kan se hva som er renter og hva som er avdrag.

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Slettheiveien 57

Organisasjonsnummer

975532682

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1056, seksjonsnummer 22 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1058, seksjonsnummer 41 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1059, seksjonsnummer 41 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 1135 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/1056/22:

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1059

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1982 - Dokumentnr: 15437 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1059

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1984 - Dokumentnr: 5812 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Næring

Sameiebrøk: 40/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 482102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1058 Snr:41

03.05.1984 - Dokumentnr: 5813 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 41

Formål: Næring

Sameiebrøk: 40/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 041 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1159990 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1059 Snr:41

06.08.1974 - Dokumentnr: 8238 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:995

01.01.2020 - Dokumentnr: 1705403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1135

03.05.1984 - Dokumentnr: 5810 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 323/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 925480 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1056 Snr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Slettheiveien 57, datert 1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 211 g 275, Slettheia VI, stadfestet 06.08.1974.

Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Sameiets tomt grenser til LNF-areal. Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

Formål: bolig.

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 nødvendig 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,00 (Prisantydning)

101 604,00 (Andel av fellesgjeld)

2 551 604,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

63 770,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

64 860,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

75 060,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 616 464,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

2 626 664,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 060

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.

Meglernes vederlag

Provisjon:

kr. 43 900,- 1,8 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr
kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17
900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr
260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i
tillegg.

Totalt: 90 851,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmegler

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.10.2026





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





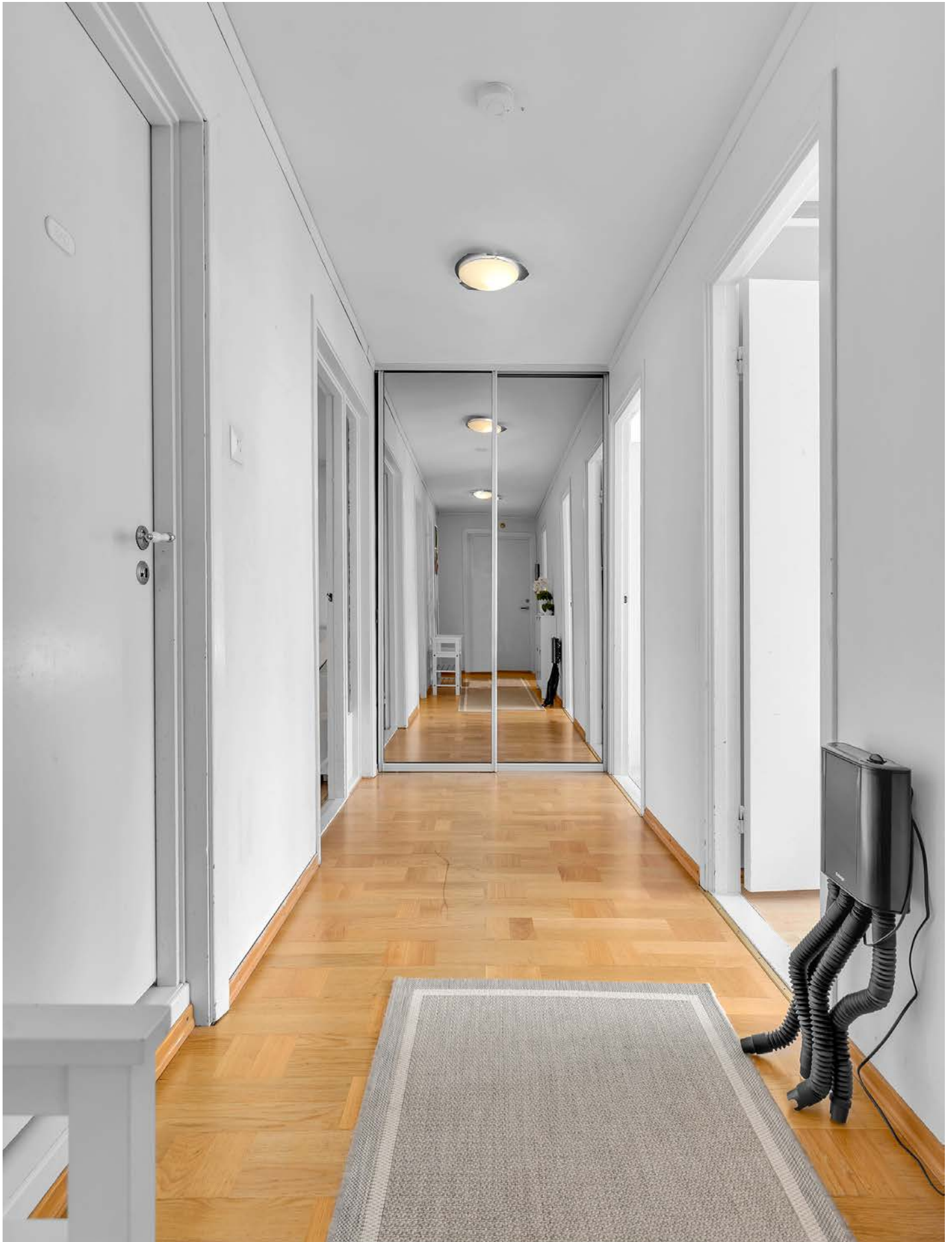


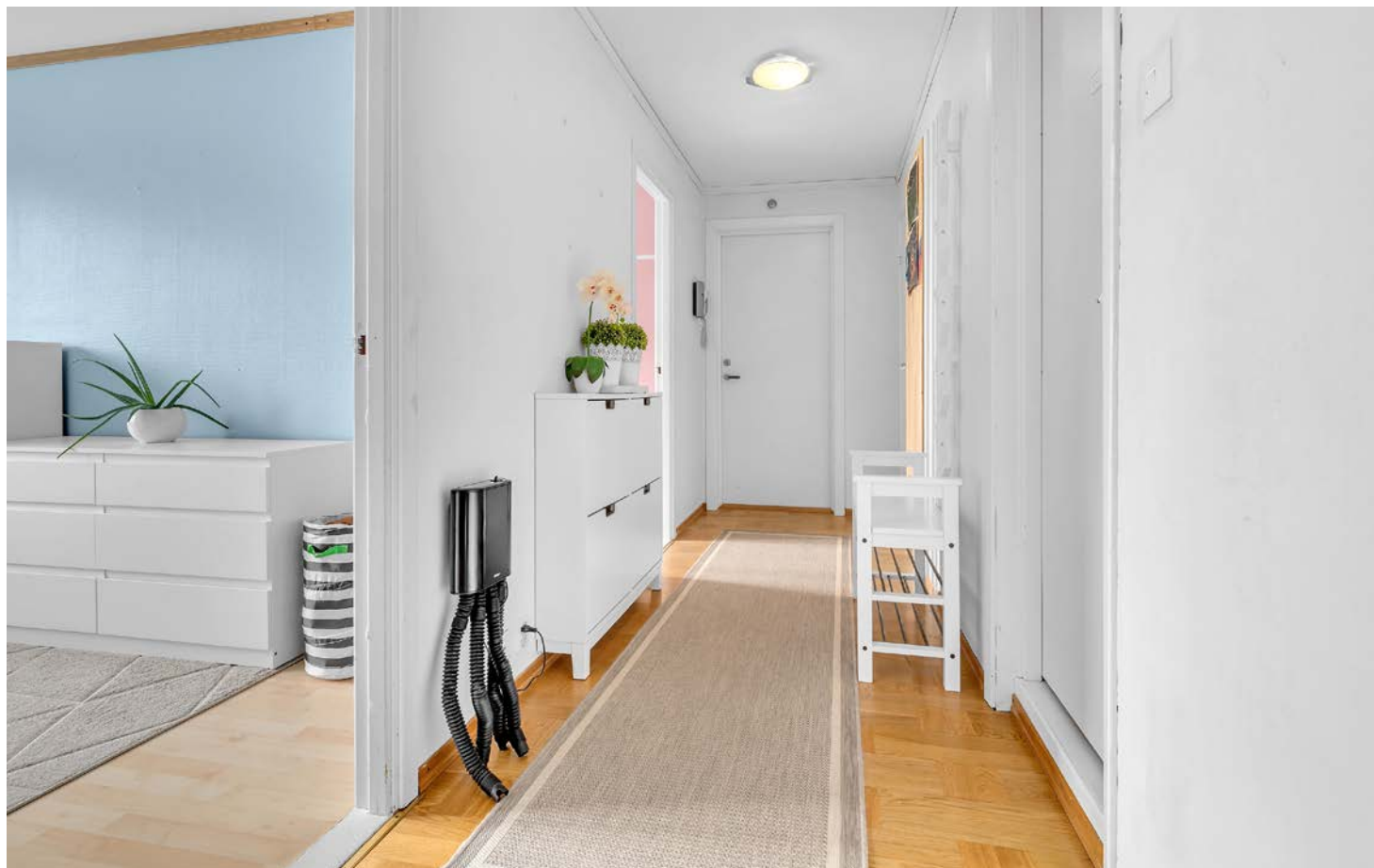














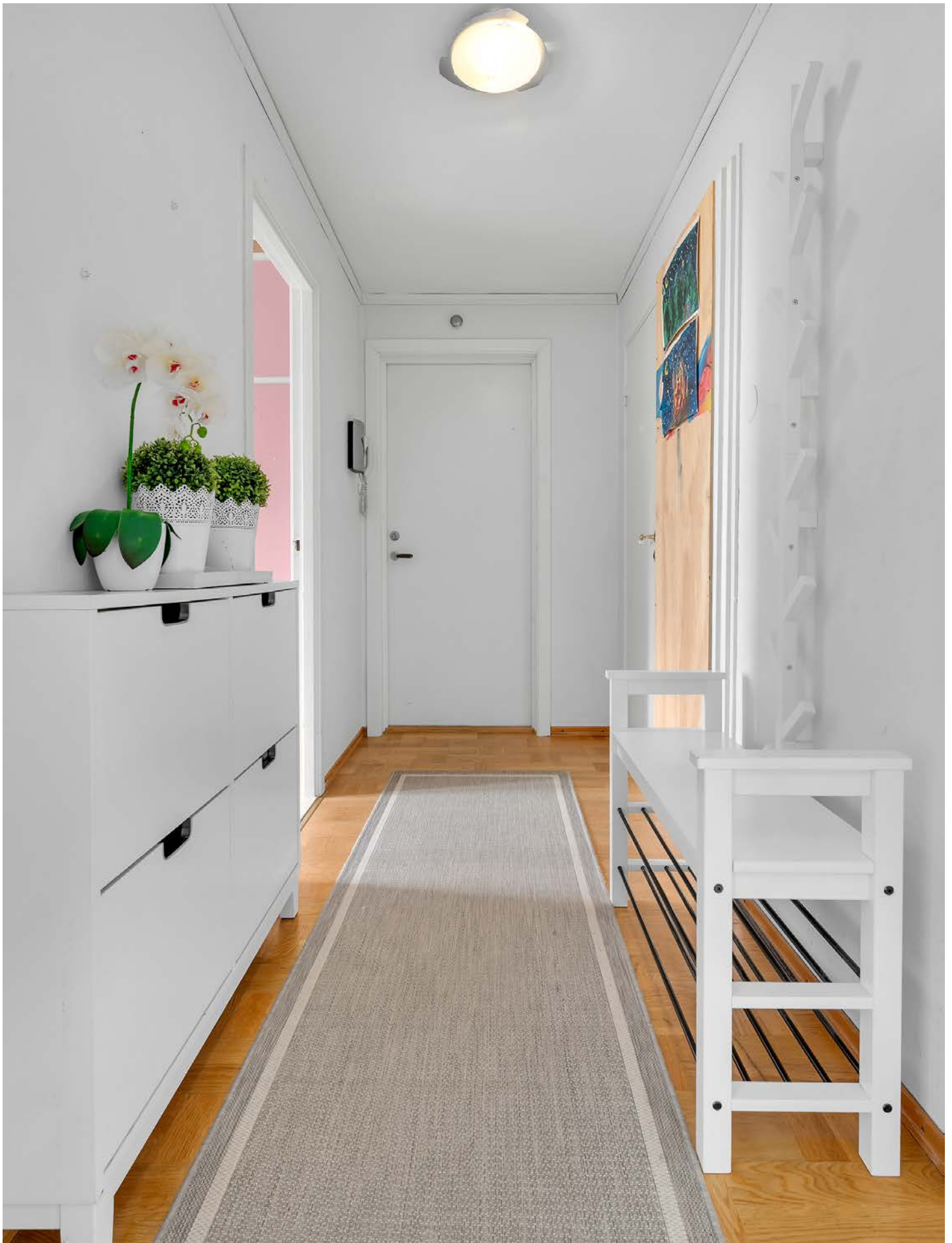














Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260226	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jane Tengey	Paul Donovan Brown
Gateadresse	
Slettheiveien 57E	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4626
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jane Tengey / Paul Donovan Brown	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260226

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260226

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Tengey	03e5f1264693c1ff859a76 df6b851880da1fa4fc	10.09.2026 08:13:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Donovan Brown	00b98ebd85b109ac7977f e1a29a5abae7800340f	10.09.2026 16:59:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260226

- 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



Boligbygg med flere boenheter



Slettheiveien 57 E, 4626 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 14, bnr. 1056, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 14.09.2026

Oppdragsnr.: 22159-1296

Eiendomsverdi ref nr: WZ2305

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv

Uavhengig Takstingeniør

anders@lindekleiv.no

993 73 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende på Slettheia i Kristiansand.
Vurderingene er gjort ut fra bygningens alder, byggeskikk og synlige forhold på befaringsdagen. Registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak fremgår av rapporten.

For rapporter som gjelder leiligheter i et større sameie eller aksje/ andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontroll av interessant.

En oppsummering av boligens tekniske tilstand fremgår senere i rapporten. Hele rapporten bør leses i sin helhet, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdør i tre.
Balkonger har tett, overflatebehandlet dekke og rekkverk av Betong/metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. e som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.
Etasjeskillerer er visuelt kontrollert, og det er utført stikkprøvemålinger av gulvene i tilgjengelige rom.
Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Alder på våtrommet er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.
Det er fliser på veggene og gulvet og malte plater i tak
Bad/vaskerom har to eldre plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har parkett på gulv, tapetserte veggflater og malt himling.
Det er avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast .
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

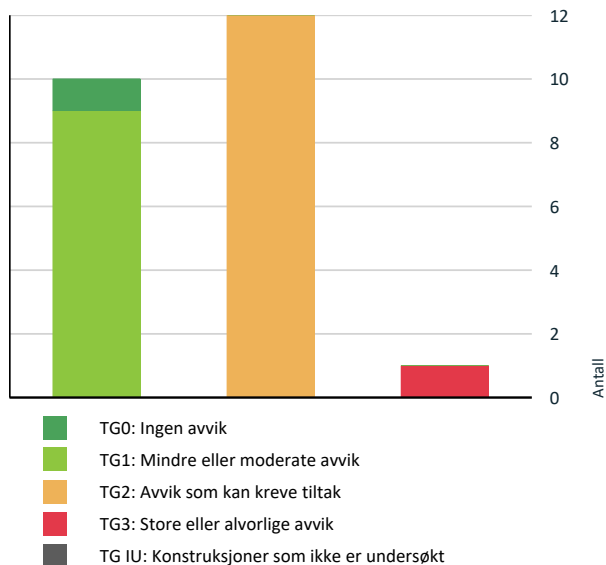
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

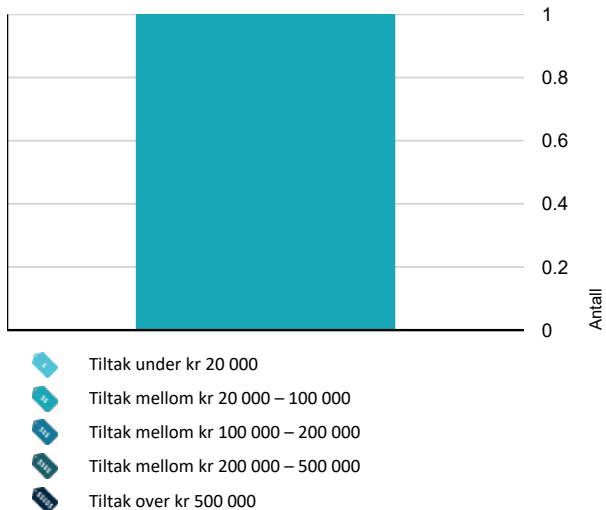
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Befaringen ble utført 11.09.2026 kl. 14.00. Det var skyer/ sol, og temperaturen var ca. 10 °C. Nivåmålinger er utført med Limit Laser 1001 HV/G Professional, med oppgitt nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Garasjer, boder og lignende har normalt enklere byggeskikk og standard enn boligen. Slike bygg vurderes bare i den utstrekning dette fremgår av rapporten. Synlige overflater er vurdert. Normal bruks- og aldersslitasje omtales normalt ikke. Teppar, møbler og annet inventar er flyttet når dette har vært nødvendig og praktisk mulig for å undersøke aktuelle områder. Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander er ikke flyttet. Det er ikke utført en fullstendig brann teknisk kontroll. Eventuelle åpenbare forhold ved branncelleinndeling, rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales dersom de er observert.

Undersøkelsen er i hovedsak visuelt og ikke-destruktiv. Lukkede og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt utover hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriften. Skjulte avvik kan derfor forekomme.

Når hulltaking ikke er utført, er årsaken opplyst under det aktuelle punktet, og det er i stedet utført fuktkontroll med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Måleresultater og relevante observasjoner fremgår av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er generell høy slitasje, skader og svelling i parketten. Toalettet er løst, og det ble registrert fuktutslag i gulvet rundt toalettet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdørene er eldre og har sprekker i treverket.



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

Det ble registrert vannansamlinger på balkongdekket. Dette tyder på utilstrekkelig fall og avrenning.



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

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er registrert forvitring og sprekker i flisfuger i dusjsonen.



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det var ikke mulig å påvise membran bak slukenes klemringer. Det er ikke mottatt dokumentasjon på membran, sluktilslutning eller øvrig utførelse. Alder og utførelse på tettesjiktet er ukjent, og gjenværende brukstid er derfor usikker.



Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er noe slitasje og mangelfull fuging rundt oppvaskkummen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



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



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

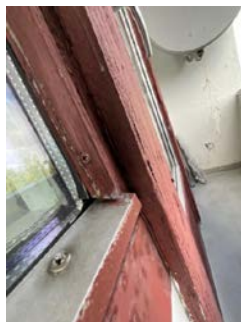
Vinduene er av malt treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkongdørene er eldre og har sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene kan gi økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket. Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes. På grunn av alder må også utskifting vurderes på sikt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger har tett, overflatebehandlet dekke og rekkverk av Betong/metall og glass.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert vannansamlinger på balkongdekket. Dette tyder på utilstrekkelig fall og avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende vannbelastning kan redusere overflatens levetid og øke risikoen for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Fall- og avrenningsforholdene bør undersøkes nærmere og utbedres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for byggets utvendige fellesdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskilleren er visuelt kontrollert, og det er utført stikkprøvemålinger av gulvene i tilgjengelige rom. Målingene viste høydeforskjeller på inntil 16 mm gjennom et helt rom. Leiligheten var møblert under befaringen, og målingene er derfor begrenset til tilgjengelige gulvflater. Det ble ikke registrert merkbare skjevheter eller unormal svikt utover det som vurderes som normalt for bygningstype og alder.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Innvendige dører

Beskrivelse

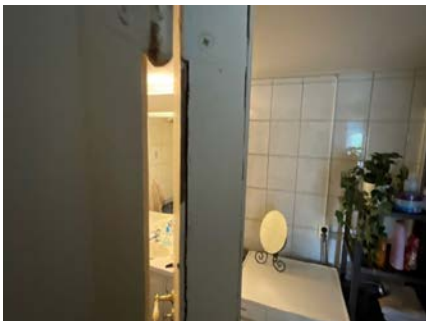
Innvendige dører av malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre/skifte dørene ved behov.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommets alder og hvilket teknisk regelverk det er oppført etter, er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

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.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM



Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forvitring og sprekker i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Skadde fuger kan føre til økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Fugene bør skiftes eller utbedres, og området må holdes under jevnlig tilsyn. Fugene utgjør ikke rommets vanntette sjikt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM



Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

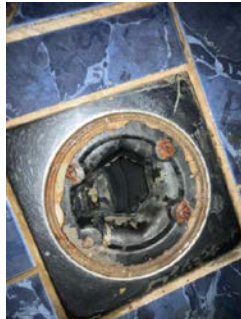
Bad/vaskerom har to eldre plastsluk. Membranens utførelse og tilslutning til slukene kunne ikke verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det var ikke mulig å påvise membran bak slukenes klemringer. Det er ikke mottatt dokumentasjon på membran, sluktilslutning eller øvrig utførelse. Alder og utførelse på tettesjiktet er ukjent, og gjenværende brukstid er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller utett tilslutning mellom membran og sluk kan føre til vanninntrenging og fuktskader i skjulte konstruksjoner og eventuelt underliggende boenhet. Sluk og tettesjikt bør undersøkes nærmere av fagkyndig. På grunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og at membrantilslutningen ikke kan verifiseres, må oppgradering av våtrommets tettesjikt og sluk påregnes.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. normal slitasje alder tatt i betrktning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført på tilstøtende vegg i stue bak dusjsone, med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

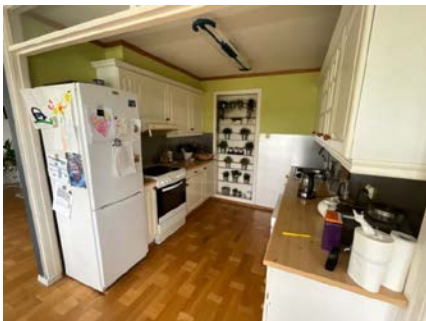
Vurdering av avvik:

- Det er noe slitasje og mangelfull fugging rundt oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan føre til fuktskader i benkeplaten. Lokal utbedring og oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

TOALETTRUM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulv, tapetserte veggflater og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er generell høy slitasje, skader og svelling i parketten. Toalettet er løst, og det ble registrert fuktutslag i gulvet rundt toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktutslaget kan skyldes lekkasje og medføre skader i underliggende konstruksjoner. Årsaken må avklares, toalettet festes og skadde materialer skiftes. Oppgradering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

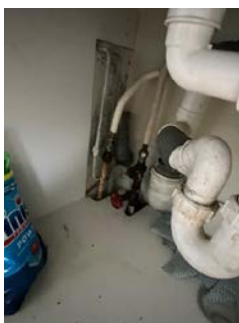
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør under kjøkkenvask er av plast. Øvrige avløpsrør ligger skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelige for kontroll

Vurdering av avvik:

- plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om det ikke er et krav om å utføre tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling. Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt anleggets utførelse og tilstand. Den forenklete kontrollen kan ikke avdekke alle feil og mangler, og det anbefales utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke feil som medfører behov for utbedring og tilhørende kostnader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.



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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om det ikke er et krav om å utføre tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling. Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt anleggets utførelse og tilstand. Den forenklete kontrollen kan ikke avdekke alle feil og mangler, og det anbefales utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke feil som medfører behov for utbedring og tilhørende kostnader.

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

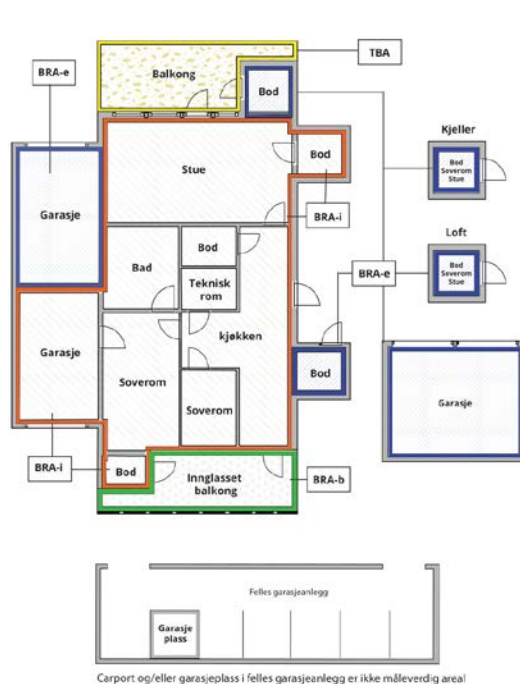
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	107	2		109	20
SUM	107	2			20
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Bod utvendig	

Kommentar

BRA-e er bod i fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Anders Lindekleiv	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1056		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Slettheiveien 57 E							
Hjemmelshaver							
Tengey Jane, Brown Paul Donovan							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggesak			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått:11.09.2026	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 06.01.1975	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad 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. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Slettheiveien 57E - Nabolaget Slettheitoppen vest - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Slettheitoppen Linje M3, N3, 51, 52	2 min 0.2 km
Kartheia E39/Eigevannskrysset Totalt 21 ulike linjer	5 min 2.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 5.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min 5.4 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 16.1 km

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	8 min 3.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

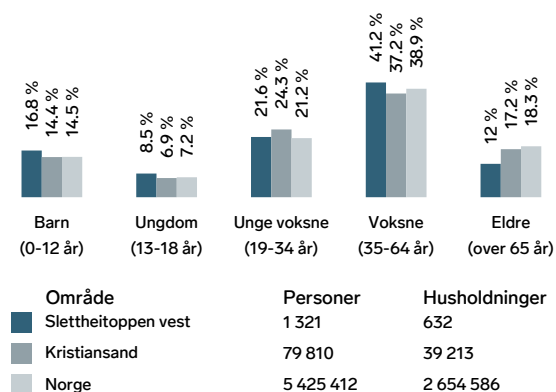
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.4 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 2.4 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	6 min 2.5 km
Kiwi Vågsbygd Senter	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



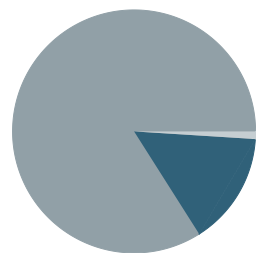
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	3 min	0.2 km
	Sletthei kunstgress -7er Fotball	3 min	0.2 km
	Trimeriet Rige	26 min	
	Just Best Padel	5 min	

Boligmasse

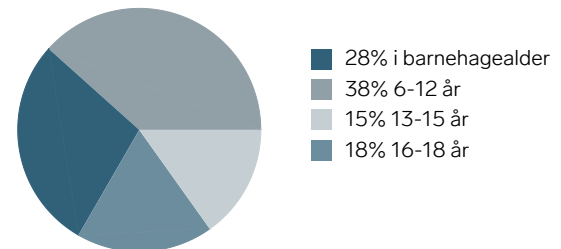


15% enebolig
84% blokk
1% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	6 min
	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

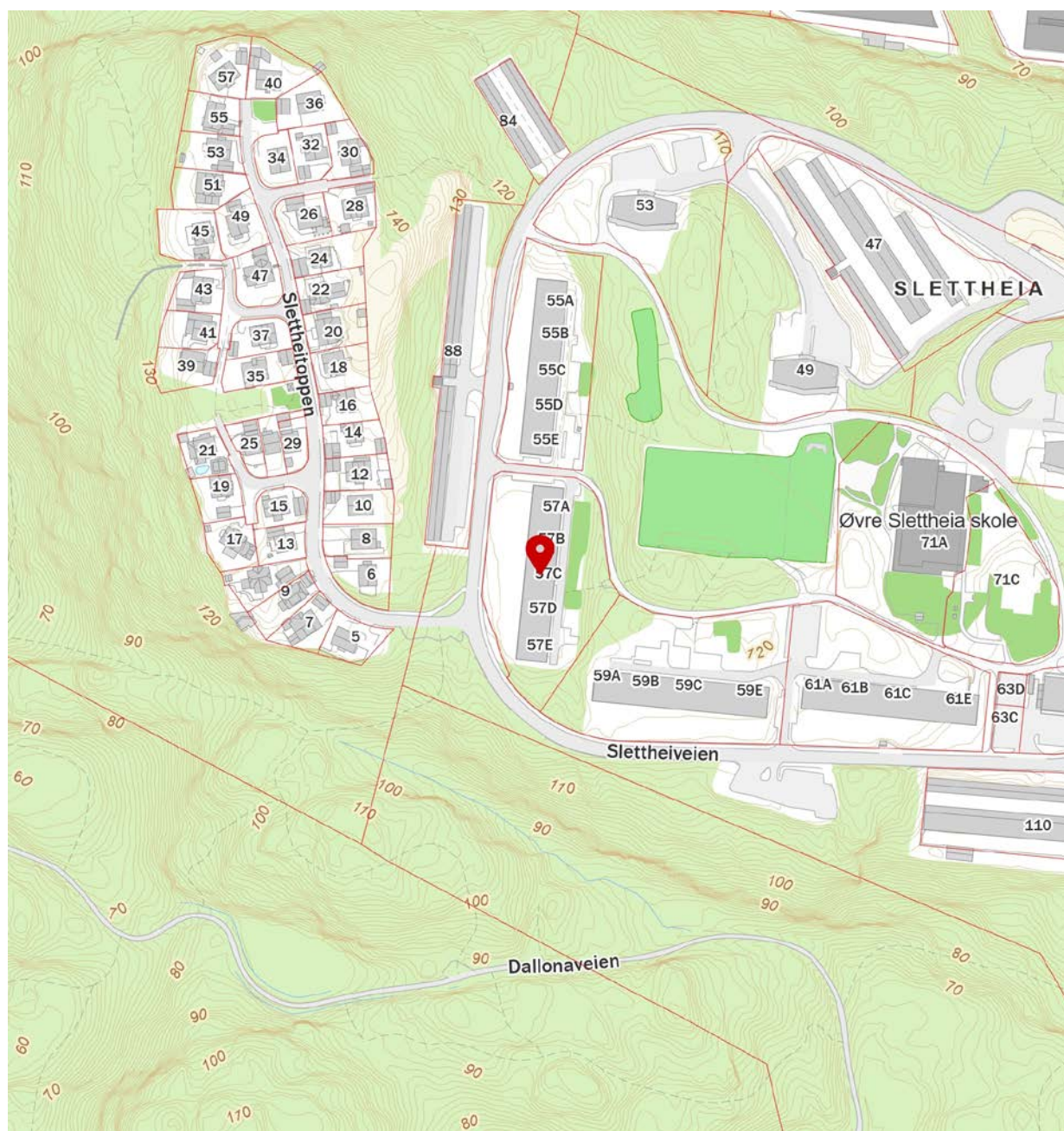


0% 52%

Slettheitoppen vest
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Husordensregler for sameiet

Slettheiveien 57

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende. Hvis en seksjonseier/leietaker/besøkende eller en i husstanden bryter husordensreglene skal styret gi beboer en påminnelse. Hvis beboer gjør gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene, skal styret gi en skriftlig advarsel. Dersom en beboer får 3 stk. klager/advarsler, vil sameiet styre pålegge sameieren salg eller fravikelse av sin seksjon.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjanse for naboer tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende reiskap herunder slagdrill, musikkinstrumenter etc.,. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På hverdager i tidsrommet kl 08.00 – 20.00. På lørdager i tidsrommet kl 08.00 – 19.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, er dette ikke tillatt. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.3 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, balkongdører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Det må heller ikke kastes gjenstander og lignende i klosettet som kan medføre tilstopping av rør. Matrester, og spesielt fett, må ikke havne i avløpsrørene.

3.5 Eierseksjonsloven § 20 om vedlikehold gjelder i den utstrekning lov eller annen avtale, vedtekt eller husordensregel ikke bestemmer noe annet.

4. Balkonger

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiling, rengjøring og snørydding fra balkonger.

4.2 Tørking av tøy på balkonger kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på balkongene.

4.4 Hvis hensyn til nabolaget og begrenset støyende aktiviteter og lek på balkongene.

4.5 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på balkongdørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.6 Det er ikke tillatt å sette opp boder, eller andre større gjenstander på balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.7 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.8 Balkonger skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Benytt tørkestativet på gårdsplassen. Tøy som henger ute på tørkestativene må hentes inn senest kl 21.00 dagen før søn – og helligdager. På søn – og helligdager er det ikke tillatt å benytte tørkestativene. Tunge tepper skal ikke henges over snorene på tørkestativet, benytt for eksempel gjerdet.

4.9 Montering/installasjon av varmepumpe skal søkes til sameiets styre før innkjøp.

5. Oppganger, kjeller og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å bruke den monterte kroken til å holde døren åpen. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i egne private boder eller garasjer.

5.5 Det er satt av arealer i kjelleren til sykkelparkering og barnevogner i fellesområde. Sykler skal settes i sykkelstativ. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og barnevogner tillates ikke. Det kan medføre en avgift på 3000 kr ved plassering av andre gjenstander enn sykler og barnevogner. Andre gjenstander enn sykler og barnevogner kan fjernes av styre uten ytterligere varsel.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Det søkes til styre om skilting.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs og utendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra balkongene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

6. Sjøppelrom

7.1 Sjøppeldunkene skal brukes til tre forskjellige sorteringer; svart sjøppeldunk for restavfall, grønn sjøppeldunk for papir og brun sjøppeldunk for matavfall. Plastavfall skal kastes i egen plastsortering. Restavfall og matavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i sjøppelrommet. Papp må deles opp tilstrekkelig/tråkkes flat. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjøppeldunkene.

7.2 Det må ikke henses gjenstander og avfall ved sjøppeldunkene. I slike tilfeller har styre rett til å fjerne dette for eiers regning.

7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i egne avfallscontainere for eksempel ved parkeringsplass mellom høyblokk Slettheiveien 41 og 43, Trekanten og Vågsbygdsenter. Annet avfall som for eksempel møbler, elektrisk utstyr kan kjøres til avfallsanlegg på Mjåvann og Sørlandsparken.

7.4 Det er forbudt å benytte sjøppelsjakten.

8. Garasje

8.1 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å vedlikehold av garasjen. Mangel/skader på denne som ikke skyldes mangler ved bygningen plikter sameierne å utbedre/erstatte ved fraflytting.

8.2 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og/eller brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkongrekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

9.3 Det tillates ikke å endre utseende på balkongrekkeverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil i innkjørselen av blokka er kun tillatt ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Parkering er ikke tillatt ved innkjørsel til blokken, utenfor blokken eller utenfor oppmerkede felter. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

10.3 Ved innkjørsel av blokka er det satt opp skilt som forbyr innkjøring og parkering innenfor skiltet. Forbudet gjelder mellom kl 23.00 og kl 06.00. Ut over dette tidspunktet er kun nødvendig innkjøring tillatt.

10.4 Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte biler/vrak på sameiets eiendom. Dette gjelder også oppmerkede parkeringsplassene og ved garasjeanleggene. Disse bilene/vrakene vil bli fjernet for eiers regning uten varsel. Dette gjelder også biler/vrak som er til hinder for at brann og/eller brøytebil kommer frem. På gjesteparkeringen er det heller ikke lov å hensette tilhengere eller campingvogner eller lignende.

10.5 Puss og vask av bil er ikke tillatt utenfor blokken.

10.6 Feilparkering regnes som et vesentlig brudd på husordensreglene. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det skal søkes til styre om dyrehold.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styre, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes sameiets styre umiddelbart.

12.5 Dersom det oppdages veggdyr, soppskader e.l i en av sameiets leiligheter eller blokken for øvrig, må sameiets styre kontaktes øyeblikkelig. Dersom dette ikke blir varslet, vil den enkelte sameier bli gjort økonomisk ansvarlig for de merutgifter sameiet påføres som følge av manglende varsling.

12.6 Tegning, riping etc på veggene i fellesareal må utbedres av de ansvarlige. Dersom det er barn som er ansvarlig kan foreldrene pålegges et erstatningsansvar på inntil kr. 5000.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokken eller garasjeanlegget.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylindere. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Utgangsdører og dørene mellom oppgangene skal være låst til enhver tid.

14. Nøkler

14.1 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse tapes. Nøkler til fellesareal må bestilles hos sameiets styre. De finnes derimot ingen universalnøkkel til leilighetene. Følgelig kan ikke styre hjelpe om noen har låst seg ute.

15. Dugnad

15.1 Den enkelte sameier oppfordres til å delta på dugnad. Det blir årlig fastsatt et bestemt antall timer dugnad den enkelte kan utføre. Det blir utbetalt dugnadspenger for antall timer beboer har deltatt av allerede innbetalte dugnadspenger. Det er anledning til å utføre "alternativ dugnad". Med dette menes at de som ellers er villig til å påta seg spesielle oppgaver for sameiet, blir godskrevet dugnadstimer for innsatsen.

16. Utleie

16.1 Seksjonseier som ønsker å leie ut sin leilighet er pliktig i å opplyse om dette til sameiets styre før utleieforholdet etableres.

16.2 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at leietaker(e) følger husordensreglene.

16.3 **Seksjonseiers ansvar ved problemer:** Seksjonseier står ansvarlig når leietaker ikke følger gjeldende husordensregler. Spesielt påpekes hensetning av møbler og avfall i kjeller og søppelrom ved utflytting hvor kostnad vil belastes eier. Språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

16.4 Utleie kan nektes hvis det foreligger saklig grunn.

16.5 Ulovlig utleie anses som mislighold av forpliktelsene overfor sameiet, og gir styret rett til å pålegge salg eller fravikelse i henhold til eierseksjonsloven § 26 og 27.

17. Klager til styret

Alle klager til styret skal skje skriftlig. Klagen kan sendes per mail eller legges i styrets postkasse. Styre har taushetsplikt.

18. Meldinger fra sameiet

18.1 Meldinger fra sameiets styre til beboerne/sameierne i form av rundskriv eller oppslag er bindende på lik linje ned husordensreglene.

Vedtatt: Sameiermøte den 17.08.17



SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57

VEDTEKTER



VEDTEKTER
FOR
SAMEIETSLETTHEIVEIN 57

§1. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsrett.

Ved første gangs overdragelse av en seksjon kan det ikke mellom partene avtales vilkår som innskrenker erververs rettslige råderett ut over det som det kan gjøres vedtak om etter fjerde ledd.

Med 2 tredjedels flertall som nevnt i §11 annet ledd, kan det gjøres vedtak om:

1. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

2. at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Således skal Sameiet ha pant for kr. 10 000,- i den enkelte sameiers seksjonerte part til sikkerhet for felles utgifter. Denne panteretten har prioritet etter 80% av avhold lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

3. at erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i den enkelte tilfelle nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§3. Fellesutgifter

Den enkelte sameiers brøk er opprinnelig fastsatt ut fra hans/hennes eier-interesser i eiendommen, slik at denne innbyrdes verdi- i stedet for bruksenhetens areal- fortsatt blir å legge til grunn ved oppdelingen i eierseksjoner. Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameiene etter størrelsen på sameierbrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

§4. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot felleskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameiere direkte.

§5. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§6. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

§8. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallinger skal angi tid og sted for møte, samt dagorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i §11 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§9. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet. §8 fjerde del gjelder tilsvarende.

§10. Om sameiermøte

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme fore hver seksjon de eier. Sameieren har rett til møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter §4 og §19 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøte en møteleder bland de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøte. Protokollen lese opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valg av sameiermøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11. Sameiermøtets kompetanse

Med unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragrafen eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utredninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. vedtak som nevnt i §2 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§12. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§13. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges for 2 år av gangen. Etter første driftsår trer 1 av styremedlemmene ut ved loddtrekning.

§14. Sammensetning av styret.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. 2 av medlemmene velges blant seksjonseierne men ett tredje medlem kan velges utenfor sameiet uten bointeresser i sameiet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Det velges 2 varamenn til styret for 1 år ad gangen.

§15. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§16. Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nesteleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§17. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte.

Med mindre annet bestemmes i vedtektene, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §2 fjerde ledd nr. 1 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift. I vedtektene kan bestemmes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§18. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§19. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§20. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere etter denne lov hører under husleieretten i de kommuner der slik domstol er opprettet i medhold av husleieloven §52.

Nærværende vedtekter er vedtatt i konstituerende sameiermøte 25. september 1984.

Med endring i ordinært sameiermøte 28. mai 1998.

Endring av § 14 i ordinært årsmøtet den 30.mai 2017

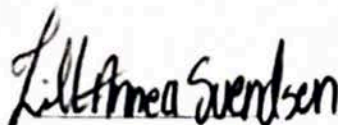
Husordensregler er vedtatt av i ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2017

PROTOKOLL FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57:

Følgende saker ble behandlet under årsmøte 2026.

1. Konstituering:
 - a. Registrere sameiere
Til stede under årsmøte var 7 sameiere
 - b. Registrere eventuelle fullmakter
Det ble registrert 3 Fullmakter
 - c. Valg av referent/møteleder
Styreleder Bashar Abu Afifeh er møteleder
 - d. Godkjenning av innkalling
Innkalling godkjennes enstemmig.
 - e. Valg av sameier til å godkjenne protokollen
Lill Annea Svendsen og Urvashi Chitkara melder seg til å signere protokoll
2. Godkjenning av regnskap for 2025 med revisorberetning
Regnskap går gjennom med regnskapsfører Terje Jacobsen og godkjennes enstemmig av sameiere som er til stede.
3. Felleskostnadene økes med 4% grunnet økte kostnader i kommunale avgifter, brøyting etc.
Dette godkjennes enstemmig av de fremmøtte sameierne.
4. Valg av styremedlemmer
 - Gøril og Tor tar gjenvalg som styremedlemmer.
 - Urvashi Chitkara og Lill Annea Svendsen stiller opp som vara etter at det har manglet det siste året grunnet manglende initiativ
Begge punkter som gjelder gjenvalg av styremedlemmer samt nye vara godkjennes enstemmig av de fremmøtte.
5. Bytte av internett/TV leverandør – vedlagte vedlegg
 - Telenor har gått med på 529kr pr boenhet mot å ha samme avtale som i dag, mer bonuspoeng

Det ble stemt enstemmig på å fortsette avtale med Telenor til den rabatterte prisen. Dette da tilbudet fra Altibox på 499kr ikke var verdt bryet samt sameiere til stede har hørt dårlig omtale av Altibox.


Lill Annea Svendsen


Urvashi Chitkara

PROTOKOLL FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57 2025

Følgende har blitt behandlet under sameiets ordinære årsmøte:

1. Konstituering:
 - a. Registrere sameiere
 - **6 seksjonseiere som er tilstede under det ordinære årsmøtet.**
 - b. Registrere eventuelle fullmakter
 - **Det er 6 fullmakter**
 - c. Valg av referent/møteleder
 - **Bashar Abu Afifeh er møteleder samt referent.**
 - d. Godkjenning av innkalling
 - **Innkalling til det ordinære årsmøtet ble godkjent enstemmig.**
 - e. Valg av sameier til å godkjenne protokollen
 - **Følgende seksjonseier Wenche Wiik & Ilya Palkhanov meldte seg til å godkjenne protokoll.**
-
2. Godkjenning av regnskap for 2024 med revisorberetning
 - **Regnskap godkjennes enstemmig**
-
3. Budsjett for 2024. Felleskostnadene økes med 6% fra dagens felleskostnader, grunnet generelle økninger i tjenester/varer samt finansiering for fremtidige oppgradering-er av blokken.
 - **Budsjett for 2024 ble vedtatt med følgende antall stemmer.**
8 mot 4 inkludert fullmakter

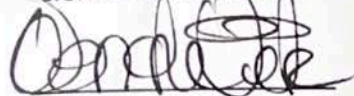
Gjennomgang årsmelding

4. Valg av styremedlemmer
 - Gøril og Tor tar gjenvalg om det blir vedtatt**Styremedlemmer ble enstemmig godkjent til å videreføre sine verv.**
5. Gjennomgang av eventuelle innkomne forslag
 - Fjerning av innhenging begge/foran oppgang B evt Restaurere/rehabiliterer innhenging foran oppgang D/E
Det ble stemt likt 6 mot 6 inkludert fullmakter. Ble avgjort at man fjerner en innhenging foran oppgang B og beholder den foran oppgang D.
 - Bygge inn mopedparkering for å hindre bilparkering.
Det ble stemt for 8 mot 4 inkludert fullmakter
 - Fjerne busk på hjørnet ved utkjørsel
Det ble stemt 8 mot blank stemme

SIGNATUR Ilya Palkhanov



SIGNATUR Wenche Wiik



Årsregnskap for
SAMEIET SLETTHEIVEIEN 57

975532682

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 151 533	2 027 424
Sum driftsinntekter		2 151 533	2 027 424
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-200 266	-164 611
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-312 986	0
Annen driftskostnad		-1 195 339	-1 766 063
Sum driftskostnader		-1 708 591	-1 930 674
Driftsresultat		442 942	96 750
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 465	9 762
Annen finansinntekt		0	-4 155
Sum finansinntekter		5 465	5 607
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-380 603	-358 371
Sum finanskostnader		-380 603	-358 371
Netto finans		-375 138	-352 764
Arsresultat		67 805	-256 014
Overføringer			
Annen egenkapital		67 805	-256 014
Sum overføringer		67 805	-256 014

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 477 014	4 790 000
Sum varige driftsmidler		4 477 014	4 790 000
Sum anleggsmidler		4 477 014	4 790 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 476	22 358
Andre kortsiktige fordringer		115 540	110 375
Sum fordringer		132 016	132 732
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	268 968	443 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		268 968	443 499
Sum omløpsmidler		400 984	576 231
SUM EIENDELER		4 877 998	5 366 231

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 918	220 113
Sum opptjent egenkapital		287 918	220 113
Sum egenkapital		287 918	220 113
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 477 014	4 790 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 477 014	4 790 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 579	304 358
Skyldige offentlige avgifter		25 261	26 086
Annen kortsiktig gjeld		28 226	25 675
Sum kortsiktig gjeld		113 066	356 118
Sum gjeld		4 590 080	5 146 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 877 998	5 366 231

KRISTIANSAND S, 05.03.2026

Bashar Abu Afifeh
styrets leder

Tor Koveland
styremedlem

Gøril Gundersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer ved månedlig fakturering til alle sameierne.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Anleggsmidler som finansieres med gjeld, kostnadsføres i takt med lånets avdragsprofil.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap anses normalt ikke nødvendig, da Sameiet har pant i eiernes seksjoner med prioritet foran øvrige kreditorer.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	175 518	144 269
Arbeidsgiveravgift	24 748	20 342
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	200 266	164 611

Mer om årsverk og lønn

Av samlede lønnskostnader utgjør styrehonorar kr 57 000

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,1

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	7 574 091
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	7 574 091
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-2 784 091
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-3 097 077
Balanseført verdi pr 31.12	4 477 014
Årets av- og nedskrivninger	312 986
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Renoveringer kostnadsføres (avskrives) i takt med tilhørende lånefinansiering.

Årets avdrag på lån tilsvarer årets avskrivning.

Lånet er nedbetalt i sin helhet i november 2032

Note 5 - Bankinnskudd

	2025	2024
Driftskonto	199 128	375 188
Skattetrekkskonto	16 720	16 864
Høyrentekonto	53 120	51 447
Sum	268 968	443 499

Skattetrekkskonto er bundne midler som sikkerhet for skyldig skattetrekk per 31.12.2025.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

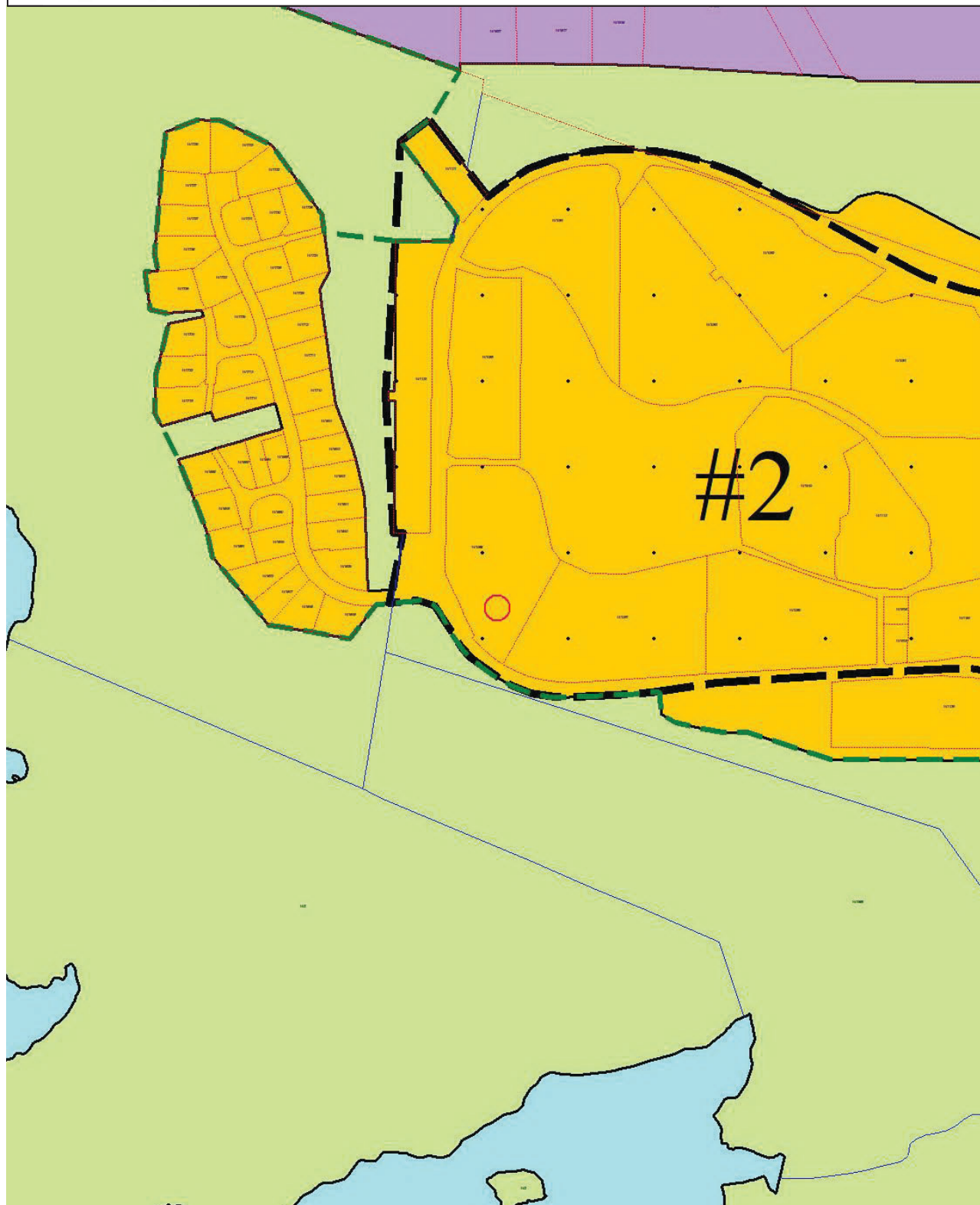


Område: Slettheiveien 57E

Dato: 09.09.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- 
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende
- ✓  Markagrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓ **Abc** Påskrift områdenavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

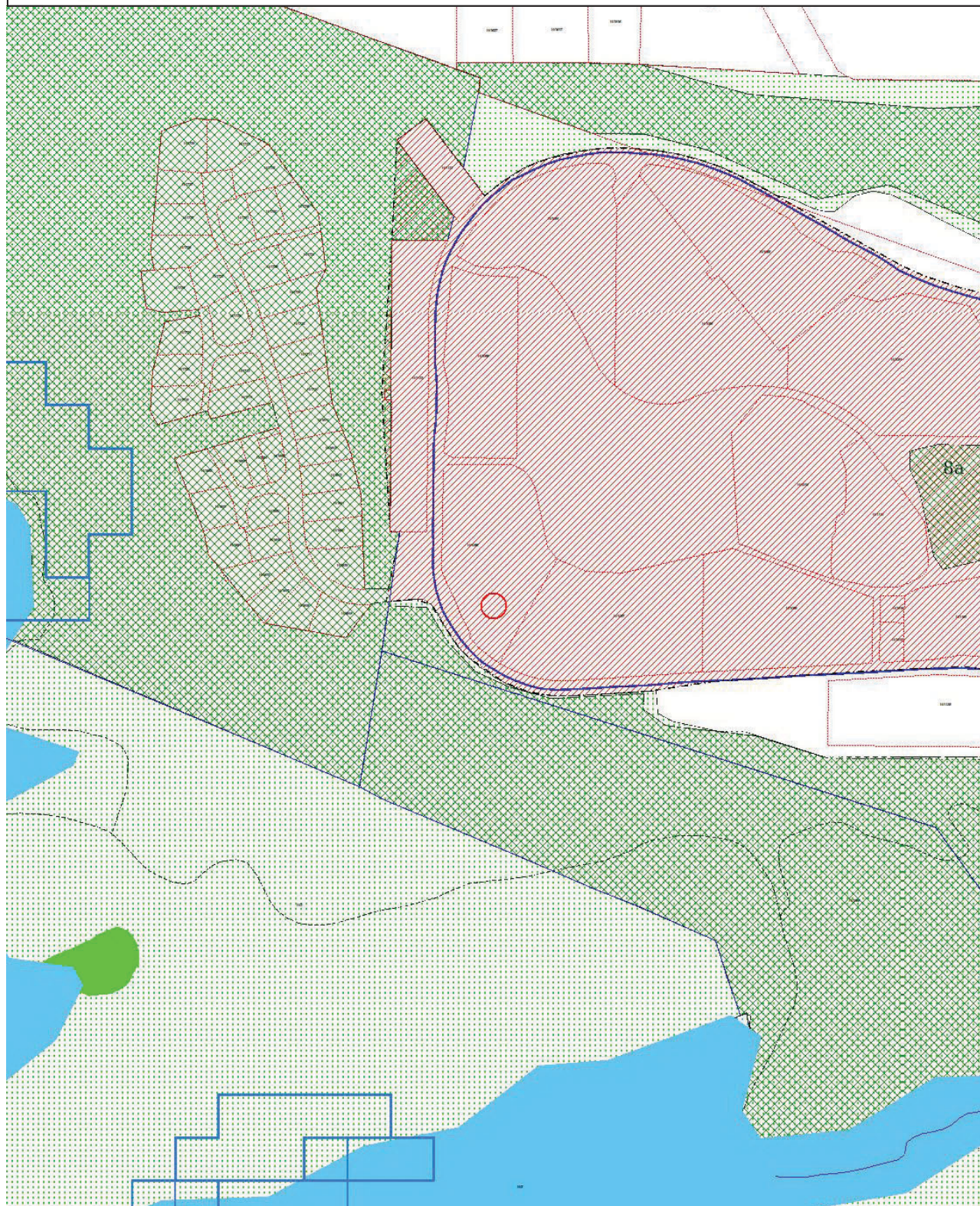
Område: Slettheiveien 57E

Dato: 09.09.2026

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Laks- og sjørøttførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttførende elv
- Mulig laks- og sjørøttførende elv
- Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytetei - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 