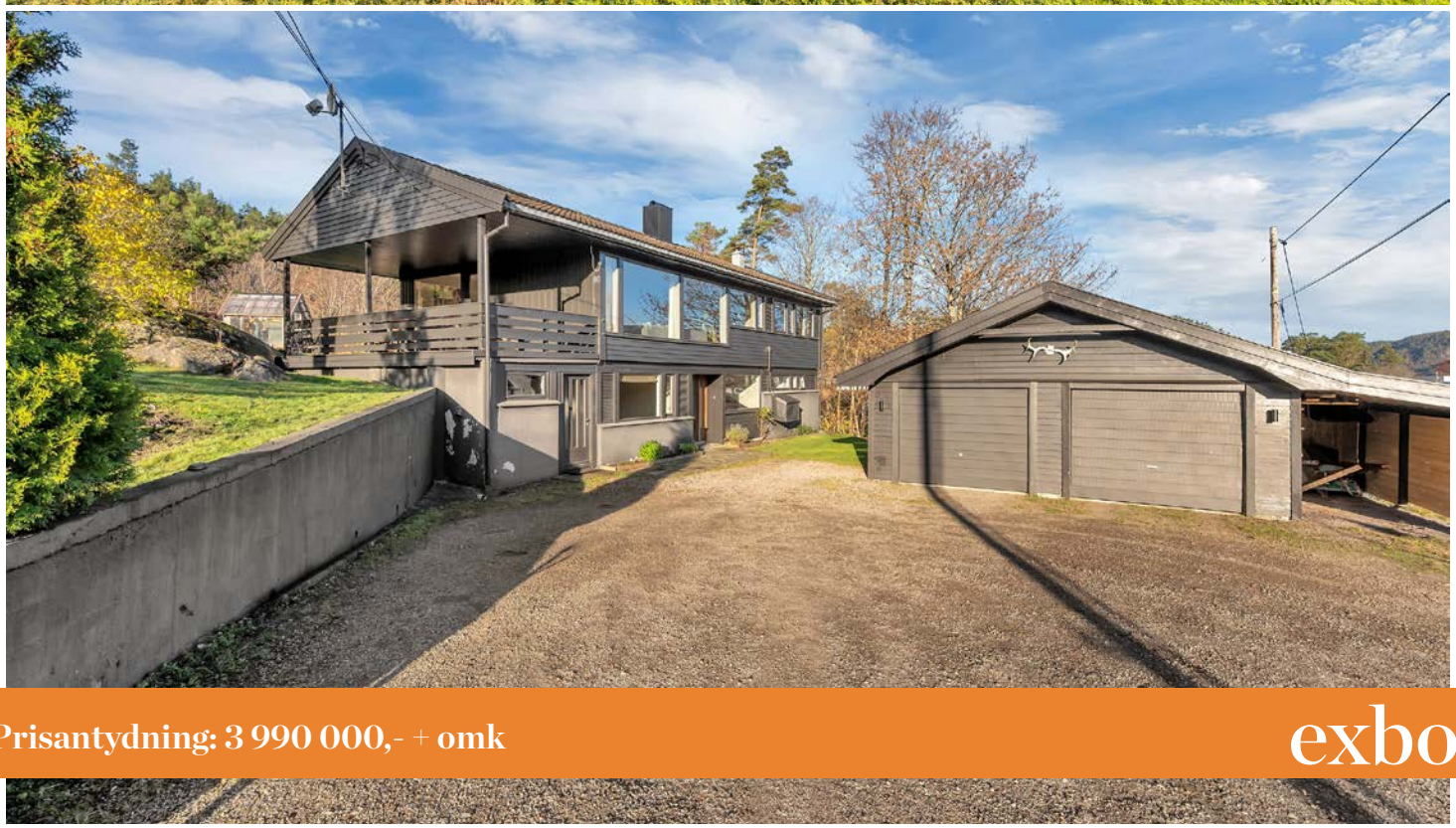
STRAI

STRAISKLEIVA 60, 4618 KRISTIANSAND S

Innholdsrik enebolig med godkjent hybel | Dobbel garasje | Solrik og usjenert tomt 1,7 mål





Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Straiskleiva 60.

Dette er en innholdsrik enebolig med godkjent hybel til utleie. Den solrike og usjenerte eiendommen på 1,7 mål har dobbel garasje og biloppstillingsplass. Det er stor hage med et rikt utvalg av diverse beplantning. På sommerstid har du sol på tomten fra morgen til kveld.

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser med nærhet til idrettsanlegg, barnehage, barneskole og ungdomsskole. For turentusiasten finner du en av Kristiansands aller beste lysløyper med ulike turstier, oppkjørte skiløyper på vinterstid og badevann for de badeglade, rett i nærheten!

Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet stue, hybel, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, toalettrom, kjøkken, te-kjøkken m.m.

Velkommen til visning, husk påmelding.

Adresse	Straiskleiva 60
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	115 540,-
Totalpris	4 105 540,-
BRA-i/BRA Total	177/198 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1971
Tomt	1730.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

33 Egenerklæring

38 Tilstandsrapport

67 Energiattest

73 Nabolagsprofil

90 Boligkjøperforsikring

92 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: 177 kvm
BRA - e: 21 kvm
BRA totalt: 198 kvm
TBA: 75 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 84 kvm.
BRA-e: 21 kvm.
1. etasje
BRA-i: 93 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
75 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1730.6 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med solrik hage, et rikt utvalg beplantning, biloppstillingsplass og dobbel garasje.

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Strai i Kristiansand. Like i nærheten finner man Bunnpris Strai, en lokal dagligvarebutikk som også har Post i butikk. For småbarnsfamilier er Strai barnehage et praktisk tilbud rett i nabolaget. Området er også rikt på naturopplevelser – like ved ligger Gangdalen med sitt populære «Eikeeldorado», en lettgått rundtur på rundt 4,4 kilometer i vakker eikeskog, som er et flott turmål både for mosjon og rekreasjon. Dersom du ønsker en tur i bymarka er dette også i nærheten. Barneskole og ungdomsskole er en kort sykkeltur unna, med sykkelsti hele veien. Har du lyst på et forfriskende bad er det lokale badevannet "Fiskevann" en kort tur unna. Et av Kristiansands aller flotteste lysløyper, med oppkjørt skiløype på vinterstid når været tillater det, ligger også i nærheten. Med denne kombinasjonen av nærbutikk, barnehage, posttjenester og kort vei til naturskjønne turmuligheter, gir Straiskleiva en god balanse mellom hverdagskomfort og friluftsliv.

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
Arne August Brøvig

Innhold
Enebolig med hybel: 198 kvm.
- Underetasje: hybelstue, te-kjøkken, sovenisje, bad, toalettrom, vaskerom, entré, vindfang, hall, 3 boder og 2 boder (under veranda).
- 1 etg: stue/spisestue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og kott.

Dobbel garasje: 41 kvm.

Drivhus: 5 kvm.

Hønsehus: har lav takhøyde og ikke målbart areal.

Standard
UTVENDIG
Takkonstruksjon av takstoler med finerplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking. Ståltakrenner og luftelyrebeslag fra byggeår. Nyere pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I mange vinduer er glass skiftet ut. Enkle glass i vinduer ved siden av hovedinngangsdør. Inngangsdører og balkongdører fra byggeår. Veranda i treutførelse over boder. Terrasse i treutførelse på terreng. Utvendig trapp og forstøtningsmurer

INNVENDIG
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Gulv med laminat, teppe, belegg og støpte gulv. Malte vegger, tapet, malt tapet, panelplater, panel og murvegger. Malte himlinger, himlinger med takplater og panel. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører fra byggeår. En nyere innvendig profilert dør.

VÅTROM
Eldre bad i 1 etasje har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.
Eldre vaskerom i underetasjen har støpt malt gulv. Malte vegger, malt grunnmur og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Eldre bad i underetasjen har gulv med belegg. Vegger med malt tapet og panel i himling. Toalett, vask og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2022 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning i underetasjen med benke skap med slette fronter og laminert benkeplate fra ca. 2018-2019. Eldre overskap med slette fronter og komfyr. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM
Toalettrom har gulv med fliser. Panelplater på vegger, fliser på yttervegg/grunnmur og Huntonit panel i himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av plast og kobber. Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. Varmepumpe montert for ca. 15 år siden. 76 liters varmtvannstank fra 28.04.2021 plassert i kjøkkeninnredning i underetasjen. 198 liters varmtvannstank fra 16.09.2010. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i skrå terreng oppført grunnmur trolig av blokker.

LOVLIGHET
Enebolig med hybel: det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at tidligere lettvegg mellom kjøkken og stue/spisestue er fjernet for åpen løsning, og det er fjernet et kott i hybel i underetasjen ved sovenisje. Boder under veranda er ikke tegnet inn eller ikke søkt om til kommunen. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Garasje: det foreligger godkjente tegninger stemplet av kommunen. Tilbygget på garasjen (langs gjerdet) er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

Drivhus og hønsehus: det foreligger ikke tegninger tegninger og det er ikke søkt eller godkjent av kommunen.

Vedr drivhus, hønsehus og tilbygg på garasje: fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden det selges slik det fremstår.

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.

- Vegglampe som henger i gangen nede følger ikke med.
- Tråkurver i garderobeskap følger ikke med
- Bar kjøleskap nede i kjeller følger ikke med
- Boblebadet følger ikke med
- Kjøleskap i garasje følger ikke med
- Trommel til vannslange følger ikke med
- Takboks med oppheng i carport følger ikke med
- Dreie maskin i snekkerbod følger ikke med
- Slipemaskin i snekker bod føler ikke med
- Våpenskapene føler ikke med
- Sløyd benk i snekker bod følger ikke med

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor.

Parkering
Dobbel garasje og biloppstillingsplass på tomten.

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.

Ihht selger: plate under ildsted skal bli fikset før overtakelse.

ENERGI
Oppvarming
Vedfyrt ovn i underetasje og 1 etg. Varmepumpe i 1 etg. For øvrig 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
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstid til 31.12.2026.

Energikarakter
D

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

Kommunale avgifter
Kr 20 578

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 kommer i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming. For siste året utgjorde dette kr. 5 670.
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 4 129

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 078 340

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 313 361

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 217 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:

4204/18/217:
28.08.1970 - Dokumentnr: 6749 - Bestemmelse om gjerde

02.11.1970 - Dokumentnr: 8603 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810938 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:18 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1995 - Dokumentnr: 12679 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810985 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:18 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:18 Bnr:469
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne erklæringen handler om at gnr. 18 bnr. 12 (Setesdalsveien 289) har veirett over en del av hagen bak drivhuset. Se kart vedlagt i prospekt eller kontakt megler for info.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for frittliggende enebolig med hybelleilighet, datert 10.09.1971.
Det foreligger byggetillatelse for garasje opptil 50 kvm, datert 21.11.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Ihht selger (vedr bakken opp mot huset): jeg har måttet brøytet selv visst ikke naboen gjør det før meg.

Regulerings og arealplaner

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

Formål: bebyggelse og anlegg.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
115 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 105 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 45 000,-

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. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 84 342,-

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

07.11.2026























































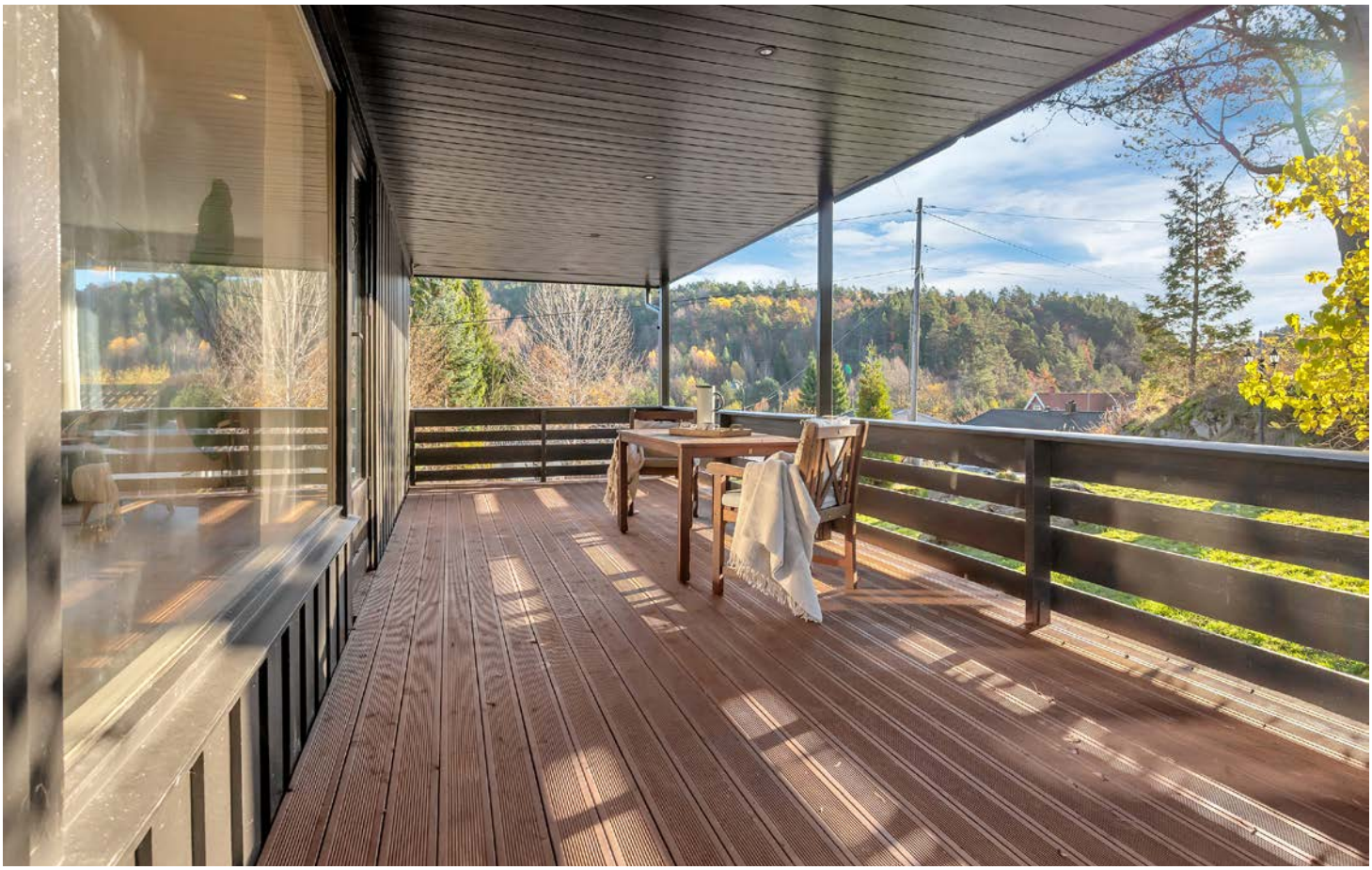





MOSKUS
















LAY-Z-SPA
RIVIERA





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260265

Selger 1 navn
Arne August Brøvig

Gateadresse
Straiskleiva 60

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4618

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1124785

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

Beskrivelse: Sprekk i doskål på toalett i gang 1. etg.

Document reference: 1001260265

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert stikkontakt og speil av faglært på dugnad. Også oppussing av bad av tidligere eier, usikker på tidspunkt og hvem som har utført arbeidet.
Arbeid utført av	Ingen firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Spylt noen avløpsrør ca. i 2022/2023 pga. litt tette rør.
Arbeid utført av	Norva24 Sørmiljø - Kristiansand

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er litt fuktig i klesskap på hovedsoverom

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

Beskrivelse	Fått avvik på mangel av ubrennbar plate på gulvet under illsted i 2. etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv rundt omkring

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har sett maur ute ved inngang/hybel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tror det er observert en eller annen gang i kjeller, usikker på skjeggkre eller sølvkre

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye kurser til oppvaskmaskin og stekeovn, skiftet inntakskabel.
Arbeid utført av	KS elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Glitre nett i starten av 2023. fikk vedtak om mangel på jording i en stikkontakt i stue og bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler i sikringsskap/tavlerom. som ble fikset og etterkontrollert.

Document reference: 1001260265

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drivhus, hønsehus, påbygg av verandra og påbygg av garasje er gjort selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Påbygg av garasje og veranda i 2025. ikke søkt om.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel i 1. etasje med delt inngangsparti. Ikke lydisolert etter dagens standard.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Revet en vegg i hybel i 2026. Revet vegg i mellom stue og kjøkken i 2022.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Fått avvik på manglende plate under peis i 2. etg. Ikke søkt om påbygg av garasje eller veranda.

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

Beskrivelse: En av gårdene på Strai har bruksrett på traktorvei i toppen av tomtegrensen. men har aldri blitt brukt i vår, eller tidligere eiers tid. - [ ] Ute lamper står utenfor tomt men det er bruksrett på veien de står på og huset står for strøm tilførselen

Document reference: 1001260265

Tilleggskommentar

Arbeid utført av faglærte på dugnad: - Spotter i stue/kjøkken og ute (appstyrt spotter ute) - Nytt gulv i div rom - Montering og sparkling av gipsvegger/tak - Montering av stikkontakter ute - Utelamper på garasjen Annet: - Søppeldunker står utenfor tomtegrensen. Har stått på samme sted så lenge jeg har eid boligen, og også tidligere. - Det ligger en vanlig skjøteledning nedgravd mellom verandaen og hønsehuset. Ledningen har vært brukt til strømforsyning til hønsehuset. - Kjøkkenvask 2. etg. er litt tett - Peis under trapp har vært demontert og kittet opp på nytt, lukter litt rart under fyring -litt fukt i klesskap på hoved soverom usikker grunnen til dette

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260265

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne August Brøvig	349cad017c8f5c0cae124-7d86c159f5a3efb8e5c	04.11.2026 20:25:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260265

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

Tilstandsrapport

Enebolig med hybel

Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 18, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6288 **Eiendomsverdi ref nr:** DZ2209

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel med 1 etasje og underetasje oppført i 1970. Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig med hybel - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler med finerplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som taktekking. Ståltakrenner og luftelyrebeslag fra byggeår. Nyere pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I mange vinduer er glass skiftet ut. Enkle glass i vinduer ved siden av hovedinngangsdør. Inngangsdører og balkongdører fra byggeår. Veranda i treutførelse over boder. Terrasse i treutførelse på terreng. Utvendig trapp og forstøtningsmurer.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Gulv med laminat, teppe, belegg og støpte gulv. Malte vegger, tapet, malt tapet, panelplater, panel og murvegger. Malte himlinger, himlinger med takplater og panel. Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører fra byggeår. En nyere innvendig profilert dør.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad i 1 etasje har gulv med fliser og sokkel fliser. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.
Eldre vaskerom i underetasjen har støpt malt gulv. Malte vegger, malt grunnmur og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Eldre bad i underetasjen har gulv med belegg. Vegger med malt tapet og panel i himling. Toalett, vask og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2022 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning i underetasjen med benke skap med slette fronter og laminert benkeplate fra ca. 2018-2019. Eldre overskap med slette fronter og komfyr. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har gulv med fliser. Panelplater på vegger, fliser på yttervegg/grunnmur og Huntonit panel i himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av plast og kobber. Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. Varmepumpe montert for ca. 15 år siden. 76 liters varmtvannstank fra 28.04.2021 plassert i kjøkkeninnredning i underetasjen. 198 liters varmtvannstank fra 16.09.2010. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrå terreng oppført grunnmur trolig av blokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med hybel

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

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp til kjøkken i 1 etasje og fjernet et kott i hybel i underetasjen. Boder under veranda er ikke tegnet inn/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

Tilbygg på garasje er ikke byggemeldt/ikke søkt om.

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

Hønsehus

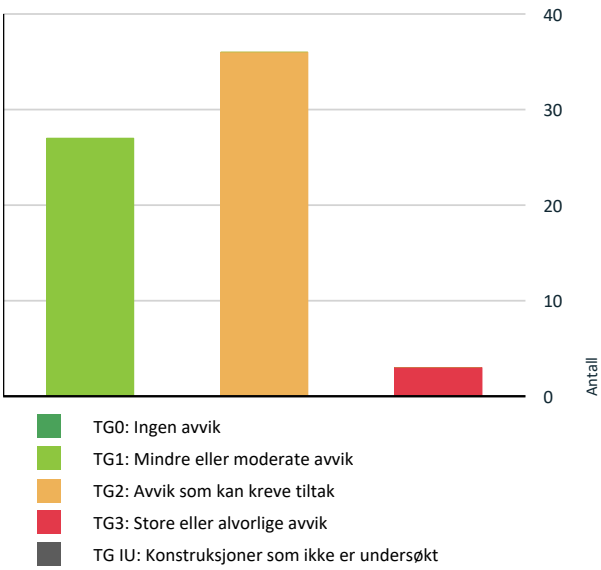
• Det foreligger ikke tegninger

Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S
Gnr 18 - Bnr 217
4204 KRISTIANSAND

Takstmann Kjell Erik Olsen AS
Parkveien 23
4790 LILLESAND

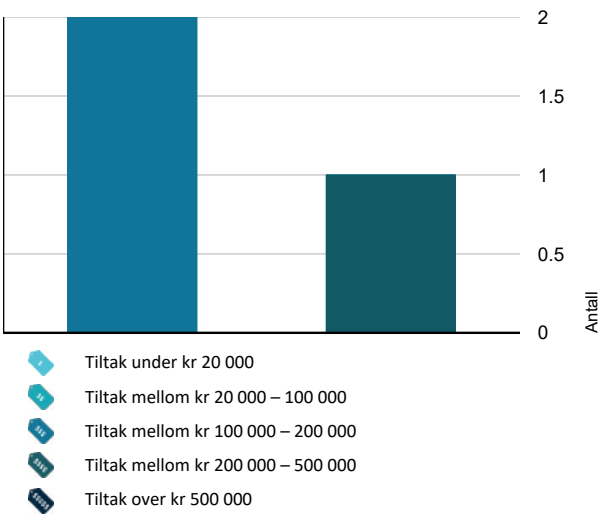
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Te-kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde fra 82,5cm til 85cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.
- Det mangler litt rekkverk i enden av terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og forstøtningmur.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peis og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
- Åpninger i spiler i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke lyd/branndør og lyd/brannskiller mellom bolig og hybel/avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1970

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Taktekking med vær slitasje. Store deler av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, papp, sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking med begrenset rest brukstid. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Ståltakrenner og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og luftelyrebeslag med slitasje. Store deler av forventet brukstid er oppbrukt.

• Det mangler snøfangere på taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og luftelyrebeslag med begrenset rest brukstid. Naturlig å skifte ut takrenner og luftelyrebeslag i forbindelse med utskifting av taktekking.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.



Tilstandsrapport





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nyere pipebeslag.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med finerplater som undertak.

Vurdering av avvik:

• På undertak/takkonstruksjon ved pipe er det noe opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasje. På undertak er det stedvis noe mugg. Loft har luftventil i gavler ellers lite lufting. Flunetting i lufteventil i gavler er defekt. En finerplate er gått litt ned i skjøt/treffer ikke takstol.

Konsekvens/tiltak

• Bedre utlufting bør vurderes. Ellers bør loft holdes et øye med inntil taktekking er skiftet ut.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og liggende kledning lite lufting.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. I mange vinduer er glass skiftet ut. Enkle glass i vinduer ved siden av hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Vindu med varierende slitasje. Minst et vindu har punktert glass. Glass fra byggeår er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører og balkongdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Ytterdører med varierende slitasje. Glass i balkongdør i stue er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hvis vanntett sjikt er eldre enn 18 år har det usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde fra 82,5cm til 85cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille den tids krav.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er lite synlig/begrenset kontrollert

Vurdering av avvik:

• Det mangler litt rekkverk i enden av terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk i enden av terrasse må monteres.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

• Trapp og forstøtningsmur med vær slitasje og skjevhet i forstøtningsmur.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og forstøtningmur.

Konsekvens/tiltak

• Behov for tiltak må vurderes.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, teppe, belegg og støpte gulv.

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

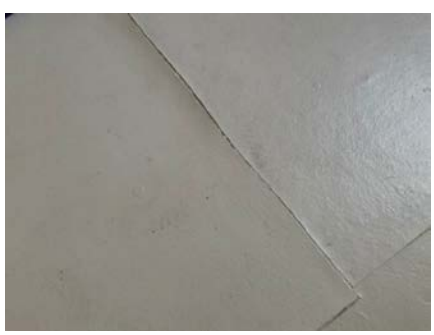
Vurdering av avvik:
• Eldre gulv tekker har stedvis slitasje/merker.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskiftinger.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger, tapet, malt tapet, panelplater, panel og murvegger. Malte himlinger, himlinger med takplater og panel.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:
• Eldre vegg overflater har stedvis noe slitasje/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Behov for oppussing.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på gulv opptil 18mm gjennom hele rom.

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

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn og peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peis og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

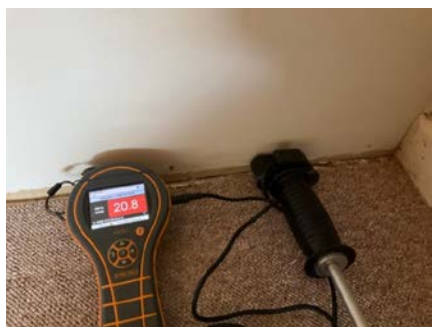
Beskrivelse

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:
• På innvendig grunnmur i vaskerom og i boder under veranda er det kalkutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur/fuktopptrekk i støpt gulv. Ved hulltaking og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble målt opptil 20,8 vekt% fukt.

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









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i spiler i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører fra byggeår med stedvis noen slitasje/noen merker.

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
En nyere innvendig profilert dør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• I følge eier er det litt fuktig i klesskap på hoved soverom. I skap er det noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken kan være en kombinasjon av dårlig ventilering i rommet og isolasjons tykkelse i yttervegg. Bør undersøkes nærmere/holdes et øye med.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Eldre bad.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Baderomsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er fuget mot sokkel fliser og på en vegg går sokkel fliser utenpå baderomsplater. Baderomsplater er også ujevnt kuttet i bunnen og ikke brukt silikon i fuge mot sokkel fliser. Det er løs sokkel flis og sprekker i fuger ved toalett. Det er ikke tett ved rørgjennomføringer og kutt ut hull i plate ved avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Gulv er tilnærmet flatt. Det er 5mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og kun fuget langs dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Fare for vannansamling i områder på gulvet. Ved en renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk og oppkant med membran ved dør.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse. Ikke synlig membran og støpejernsluk fra byggeår med slitasje/rust. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt sluk gir økt risiko for at vann kan trenge ved sluk. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger, malt grunnmur og takplater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt malt gulv. Det er 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Gulv malt ut på ramme på slukrist. Gammelt sluk med slitasje, rust og uten klemring.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom tettesjikt og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin med begrenset rest brukstid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil i himling og lufteventil nede på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Eldre bad.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om tettesjikt er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt tapet og panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Eldre vegg overflater med slitasje og noe bulket tapet.

Konsekvens/tiltak

• Vegger er modne for renovering.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg. Det er 26mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under fast skrudd slukrist over sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eldre vask.

Vurdering av avvik:

• Eldre vask med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufteventil i vegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

UNDERETASJE > TE-KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benke skap med slette fronter og laminert benkeplate fra ca. 2018-2019.

UNDERETASJE > TE-KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre overskap med slette fronter og eldre ventilator. Komfyr.

Vurdering av avvik:

• Overskap og ventilator med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator med begrenset rest brukstid.

UNDERETASJE > TE-KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med fliser. Panelplater på vegger, fliser på yttervegg/grunnmur og Huntonit panel i himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i doskål.

Konsekvens/tiltak

• Toalett med begrenset rest brukstid.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil og lufte spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• El. avtrekksvifte bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Noe nyere vannledninger av plast og kobber.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Noen rom og vinduer uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Lufteventil i vegg i noen rom bør etableres.

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

Beskrivelse

Varmepumpe montert for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

76 liters varmtvannstank fra 28.04.2021 plassert i kjøkkeninnredning i underetasjen.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 16.09.2010.

Vurdering av avvik:

• I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

• Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. Utført el kontroll av Glitre Nett i 2023. En del av anlegget er eldre med begrenset rest brukstid.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke lyd/branndør og lyd/brannskiller mellom bolig og hybel/avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent hvilken type drenering/fuktsikring som er benyttet langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det må graves opp og dreneres langs utvendig grunnmur hvis underetasjen skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er oppført grunnmur trolig av blokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmur har enkelte setningsprekker og noen ujevnheter/løs maling.

Konsekvens/tiltak
• Behov for noen reparasjoner og sprekker bør holdes et øye med.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Støpt forstøtningsmur langs innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmur av stablet stein langs veien. Det er ikke registrer forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn/fundamentering/forstøtningsmur. Undertegnende har ikke fortatt ytterligere kontroll da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terreng langs grunnmur er noen steder flatt og har noe fall mot grunnmur under terrasse med begrensede muligheter for avrenning.

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

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

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegg med begrenset rest brukstid.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på taket.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde fra 82,5cm til 85cm. Den tids krav 90cm, nåtids krav 100cm.
• Det mangler litt rekkverk i enden av terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp og forstøtningmur.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran peis og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
• Åpninger i spiler i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er ikke lyd/branndør og lyd/brannskiller mellom bolig og hybel/avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille den tids krav.
• Rekkverk i enden av terrasse må monteres.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår
1991

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Standard
Garasje med normal standard.

Vedlikehold
Garasje er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er oppført på ringmur og støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med liggende og stående kledning. Betongtakstein som taktekking.

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

Drivhus



Anvendelse
Drivhus til eiers egen anvendelse.

Byggeår
2024

Kommentar
I henhold til eier.

Standard
Drivhus med normal standard.

Vedlikehold
Drivhus er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse
Drivhus er oppført i trekonstruksjon på terreng. Drivhus er ikke tilstandsvurdert med har blant annet eldre dør og vinduer med minst et punktert glass.

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

Hønsehus



Anvendelse
Hønsehus til eiers egen anvendelse.

Byggeår
2024

Kommentar
I henhold til eier.

Standard
Hønsehus med normal standard.

Vedlikehold
Hønsehus er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hønsehus er oppført i trekonstruksjon på terreng. Hønsehus er ikke tilstandsvurdert med har blant annet eldre dør og vindu.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

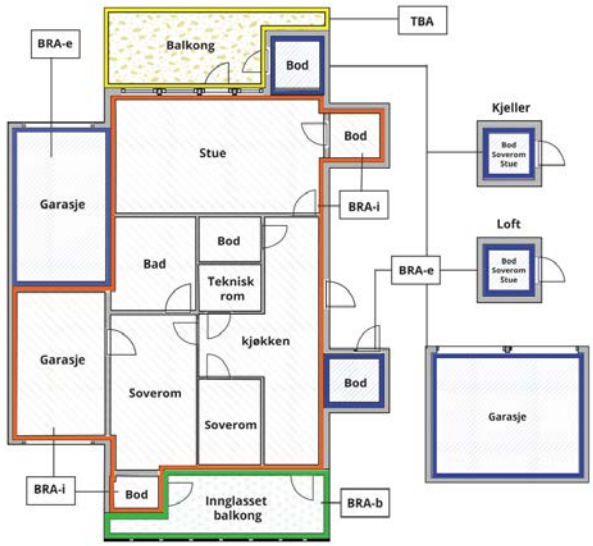
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	93			93	75
Underetasje	84	21		105	
SUM	**177**	**21**			**75**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/spisestue/kjøkken, gang, bad, 3 soverom, kott		
Underetasje	Vindfang, hall, toalettrom, vaskerom, gang, entré, hybelstue, te-kjøkken, bad, sovenisje, 3 boder	2 boder (under veranda)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp til kjøkken i 1 etasje og fjernet et kott i hybel i underetasjen. Boder under veranda er ikke tegnet inn/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Blant annet er kjøkkeninnredning fra 2022.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygg på garasje er ikke byggemeldt/ikke søkt om.

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Hønsehus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Hønsehus	

Kommentar

Hønsehus har lav takhøyde og ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	18	217		0	1730.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Straiskleiva 60

Hjemmelshaver
Brøvig Arne August

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.1971	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.11.2026	Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379511**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168089325**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **218,63**

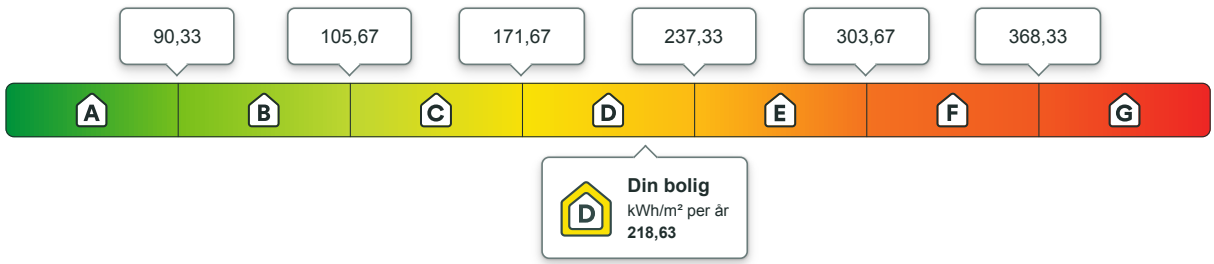
Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
27 964,57	**186,43**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S

Detaljering

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

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

Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Nabolagsprofil

Straiskleiva 60 - Nabolaget Strai - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Kleiva Linje 30, 32, 170, 589T	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 6.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 6.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	24 min 19.1 km
Randøyane Linje 91	25 min 19.8 km

Skoler

Torridal skole (1-10 kl.) 347 elever, 22 klasser	3 min 2.3 km
Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 222 elever, 17 klasser	6 min 4.1 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	5 min 4.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 8.1 km

Ladepunkt for el-bil

Returkraft	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

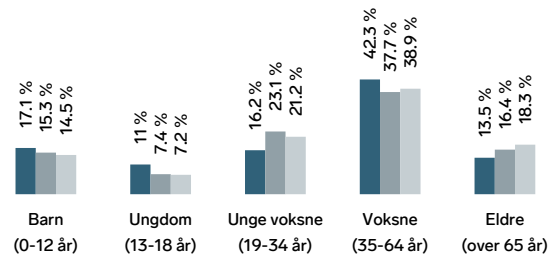
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strai	1 807	722
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strai barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Eventyrskogen barnehage Helleland (1-5 ... 24 barn	13 min 1.1 km
Mosby barnehage (0-5 år) 105 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Bunnpris Strai Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	4 min 3.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

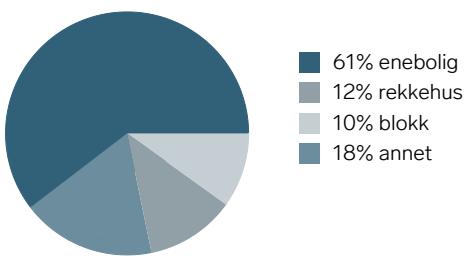
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Gangdalslia balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Hommeren ballbane Fotball	28 min 1.9 km
Friskis & Svettis	9 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	10 min

Boligmasse



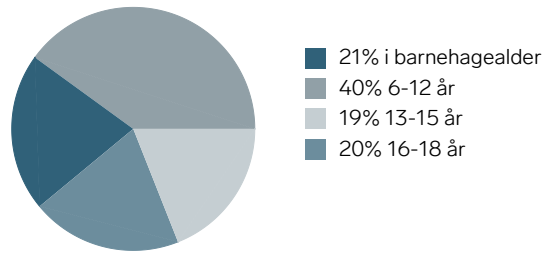
«Bra miljø, mange fritidsaktiviteter»

Sitat fra en lokalkjent

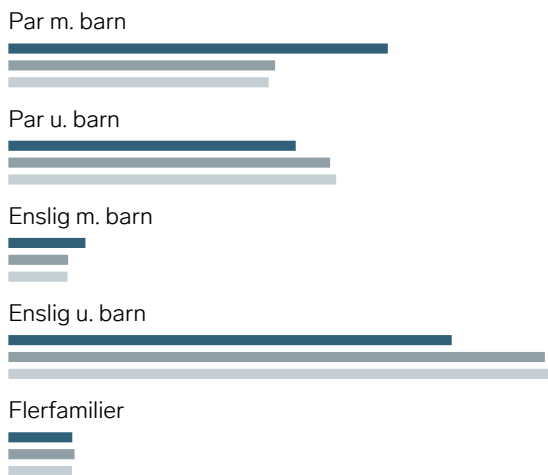
Varer/Tjenester

Slotts Quartalet	10 min
Apotek 1 Grim	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



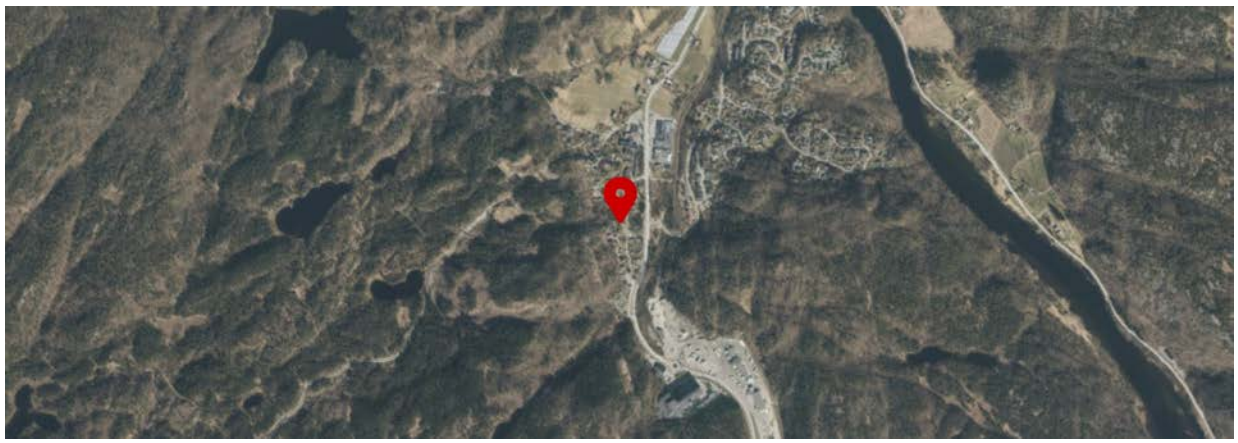
Familiesammensetning

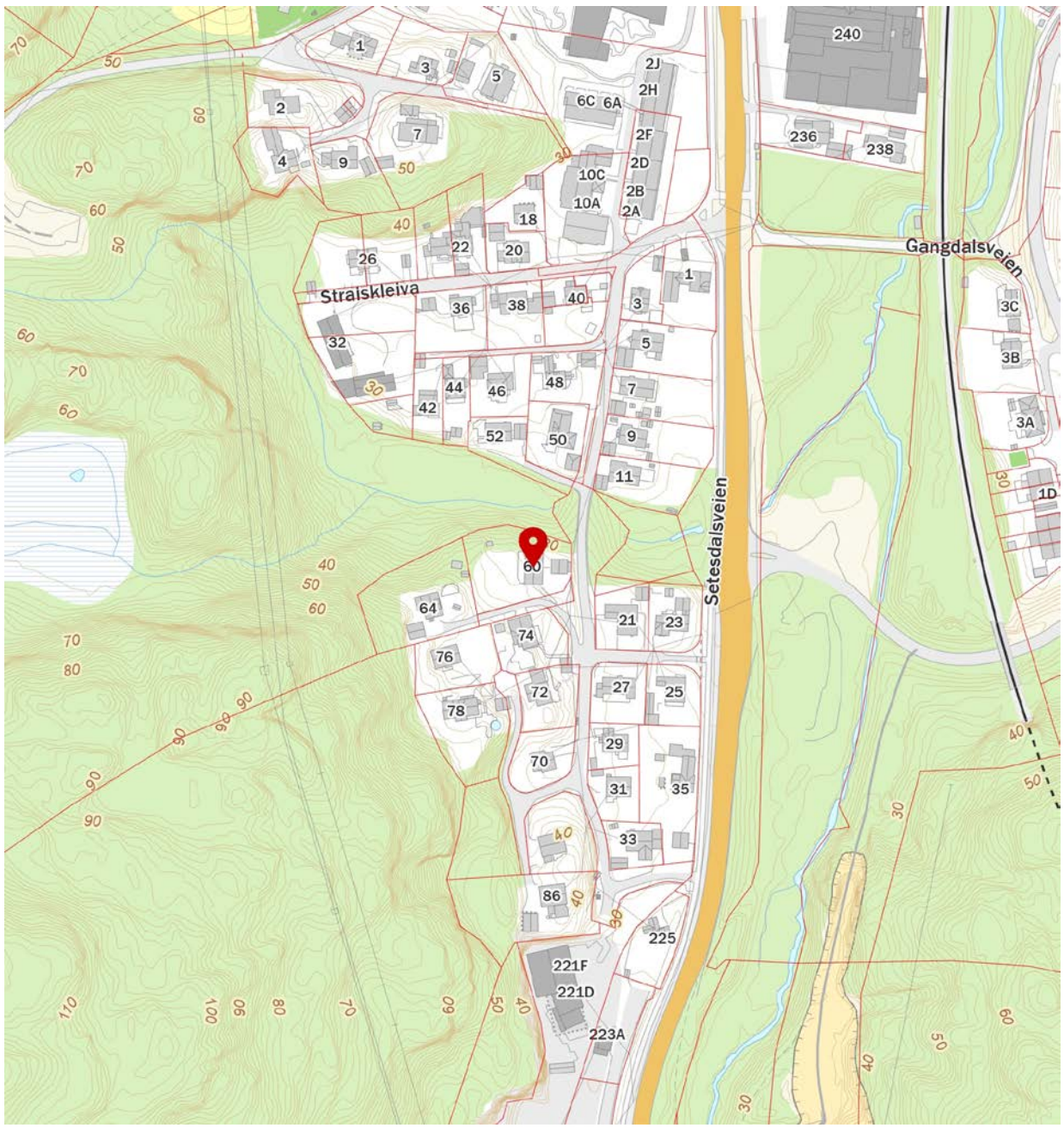


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 18 **Bnr.: 217** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Straiskleiva 60

Areal i m2: 1730

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 28.10.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Hildur Elisabeth Brøvig	Doknr: 2810938 Tinglyst: 30.07.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Setesdalsveien 289	
Postnummer: 4618 | Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 081278[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hege Brøvig Grundetjern	290872[redacted]
Øyvind Grundetjern	130769[redacted]
Arne Brøvig	181248[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1001	Kristiansand	18	247		
1001	Kristiansand	18	217		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1001	Kristiansand	18	12		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27.07.2020	Arne Brøvig, Øyvind Grundetjern, Hege Grundetjern

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den til enhver tid eier av gnr. 18 bnr 12 har rett til å anlegge vei i grensen mellom gnr. 18 bnr 217 og 247 som markert i vedlagte kart. Gnr. 18 bnr. 12 har alminnelig veirett over det markerte stykket.
Veien kan også benyttes i landbruksdriften på gården, for eksempel ved avvirkning av skog.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Dersom det anlegges vei som markert i vedlagte kart, er gnr. 18 bnr. 217 og 247 ikke ansvarlig for kostnader knyttet til dette og heller ikke til senere vedlikehold.

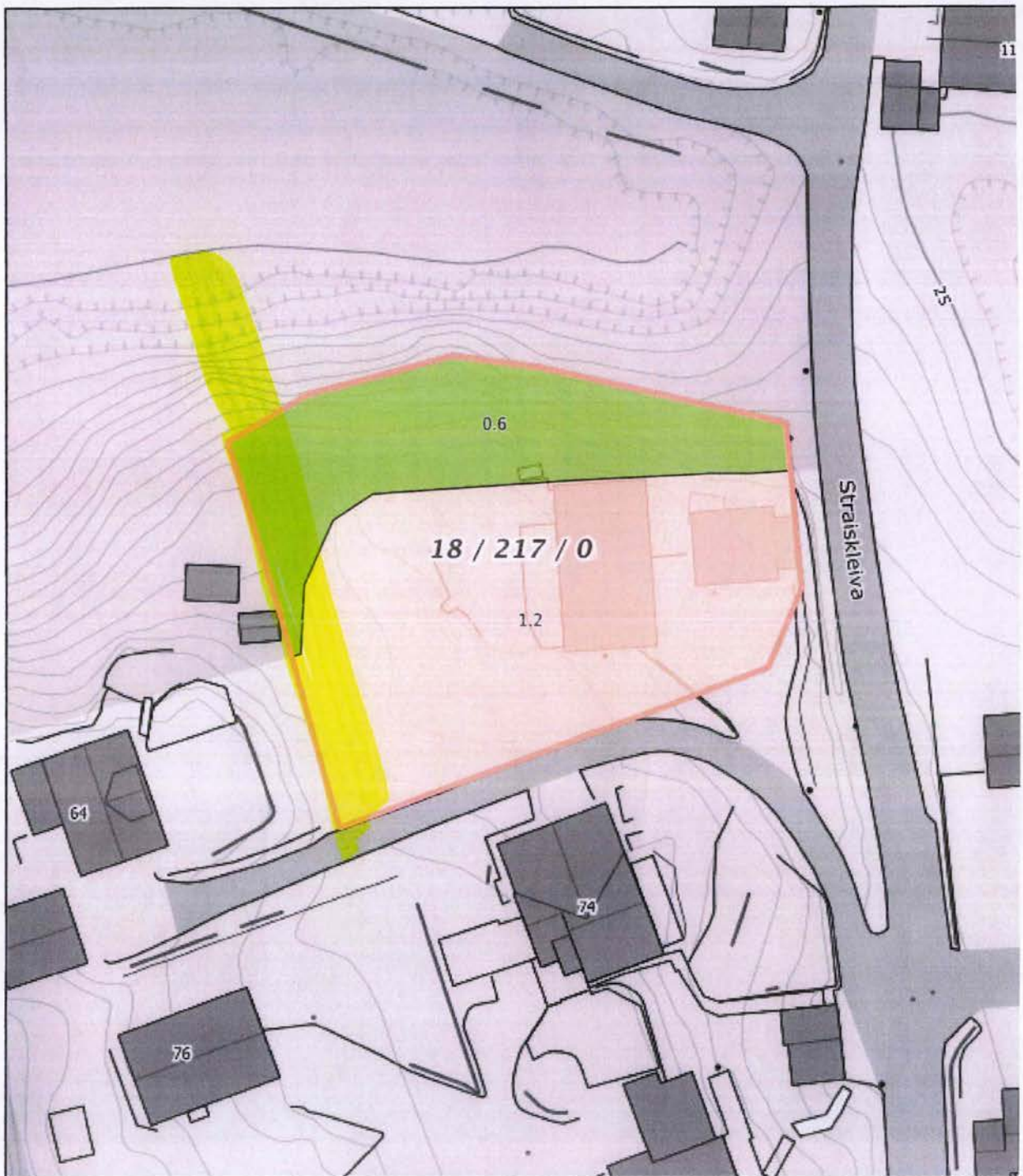
Gnr 18 bnr 12 kan gi denne veiretten videre til eiendommer som senere fradeles.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Strai, 27.07.2020	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 30.06.2020 13:48
Eiendomsdata verifisert: 30.06.2020 13:48

GÅRDSKART 4204-18/217/0
Tilknyttede grunneiendommer:
18/217/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IV	Produktiv skog	0.6	0.6
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	1.8	1.8

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser
● Driftssenterpunkt

Kristiansandsregionen brann og redning IKS

ARNE AUGUST BRØVIG
Straiskleiva 60
4618 KRISTIANSAND S

Saksnummer	26/16998
Dokumentdato	15.09.2026
Kontrolldato	14.07.2026
Saksbehandler	Rune Jørgensen
Gnr/bnr.	18/217
Adresse	Straiskleiva 60
Leilighet	H0101

Utelatt tilbakemelding

Gjelder adresse: Straiskleiva 60, bruksenhet H0101, 4618 KRISTIANSAND S, 4618 KRISTIANSAND S

Påminnelse

Vi kan ikke se å ha mottatt tilfredsstillende tilbakemelding på avdekkede avvik etter gjennomført tilsyn/feiing den14.07.2026.

Eier av fyringsanlegget skal innen 1 måned etter mottatt purring gi Kristiansandsregionen brann og redning IKS en ny skriftlig tilbakemelding på plan om utbedring. fristen er satt til14.12.2026.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med saksnummer 26/16998, og sende oss på e-post: brannforebygging@kbr.no

Det er mulig å søke om utsatt frist
Dersom det er vanskelig å rette forholdet innen fristen, kan du søke om å få fristen utsatt. Du må i så fall begrunne søknaden og foreslå en ny, rimelig frist.

Varsel om pålegg om utbedring
Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg om retting av de avvik som er angitt i tilsynsrapporten i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 1.ledd, dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan, jf. samme lov § 33, 1.ledd.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 23 90 65 eller e-post brannforebygging@kbr.no dersom noe er uklart.

Med vennlig hilsen
Rune Jørgensen
Kristiansandregionen brann og redning IKS

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kristiansandsregionen brann og redning IKS

ARNE AUGUST BRØVIG
Straiskleiva 60
4618 KRISTIANSAND S

Saksnummer	26/16998
Dokumentdato	14.07.2026
Kontrolldato	14.07.2026
Saksbehandler	Rune Jørgensen
Gnr/bnr.	18/217
Adresse	Straiskleiva 60
Leilighet	H0101

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsrapport for fyringsanlegg på adresse: Straiskleiva 60, bruksenhet H0101, 4618 KRISTIANSAND S, 4618 KRISTIANSAND S
Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 14.07.2026.
Under tilsynet fant vi avvik på fyringsanlegget ditt. Med avvik menes brudd på krav i lov eller forskrift.

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Omfang
Tilsyn omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Disse avvikene avdekket vi:

Ildsted - Peisinnsats - Stue (Jøtul)
1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf*. Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse av avvik:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet under ildstedet som strekker seg minimum 30 cm ut ifra døren på ildstede.

Send oss en skriftlig tilbakemelding innen fristen
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet. Tilbakemeldingen merkes med saksnummer 26/16998 og sendes til brannforebygging@kbr.no innen 13.08.2026.

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener har betydning for brannsikkerheten, men som ikke nødvendigvis omfattes av definisjonen for avvik.

Skorsteinsløp - 245069

1. Det er ingen inspeksjonsmulighet i neddforing av tak i gang. Det gjør det vanskelig å se avstand fra skorsteinen til brennbart I etasjeskiller.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med saksnummer 26/16998, og sende oss på e-post: brannforebygging@kbr.no

Saksoppfølging ved unnlatt tilbakemelding
Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristens utløp, vil KBR kunne fatte vedtak om pålegg med frist for utbedring med følgende reaksjonsmidler:

1. Pålegg om utbedring

2. Fyringsforbud

Eventuelle vedtak vil alltid bli forhåndsvarslet.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 23 90 65 eller e-post brannforebygging@kbr.no dersom noe er uklart.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6

Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.

- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.

Med vennlig hilsen
Rune Jørgensen
Kristiansandregionen brann og redning IKS

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Straiskleiva 60

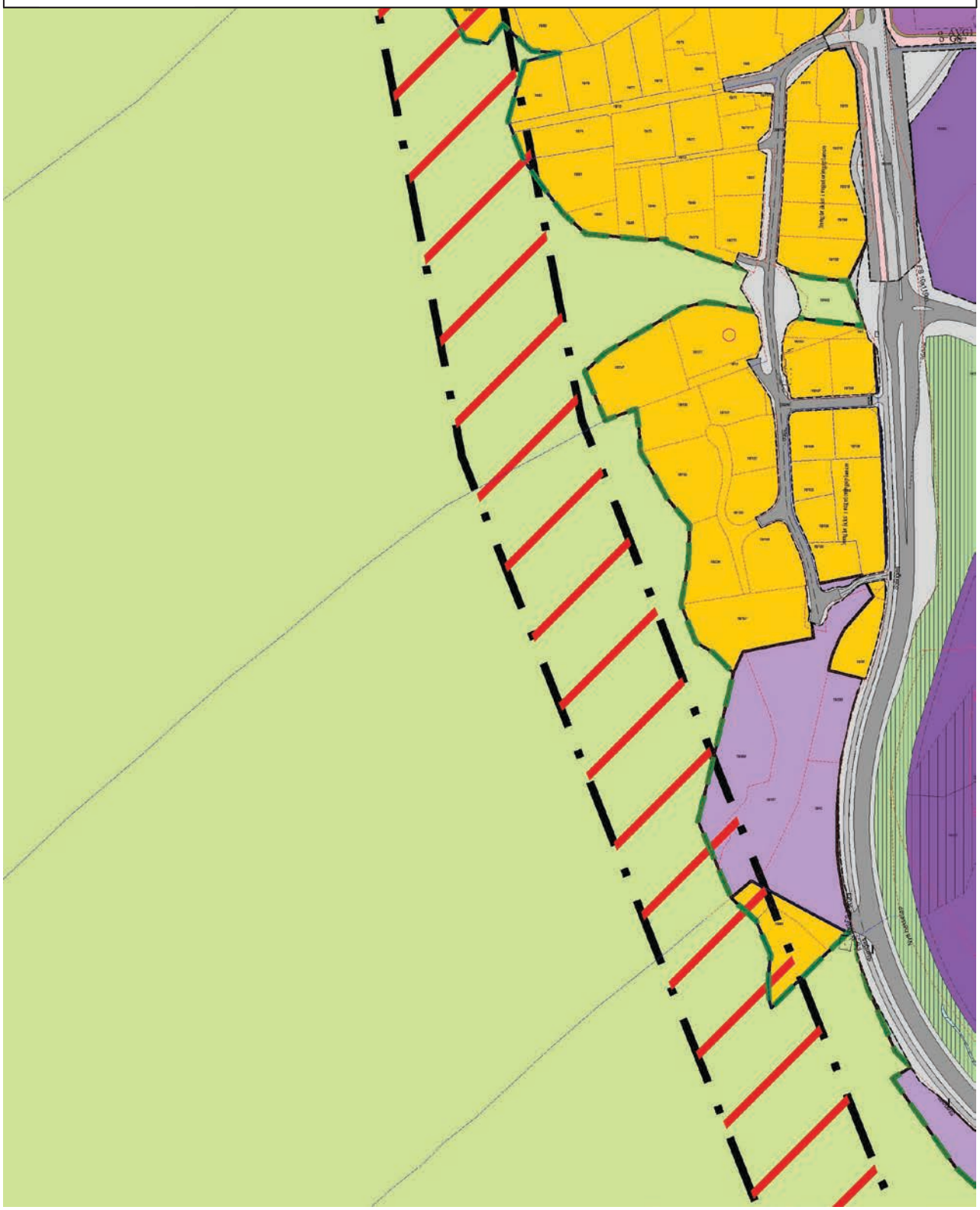
Dato: 28.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje veg
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grense > 400 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Røys
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Jernbane bro - eksisterende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Temakart

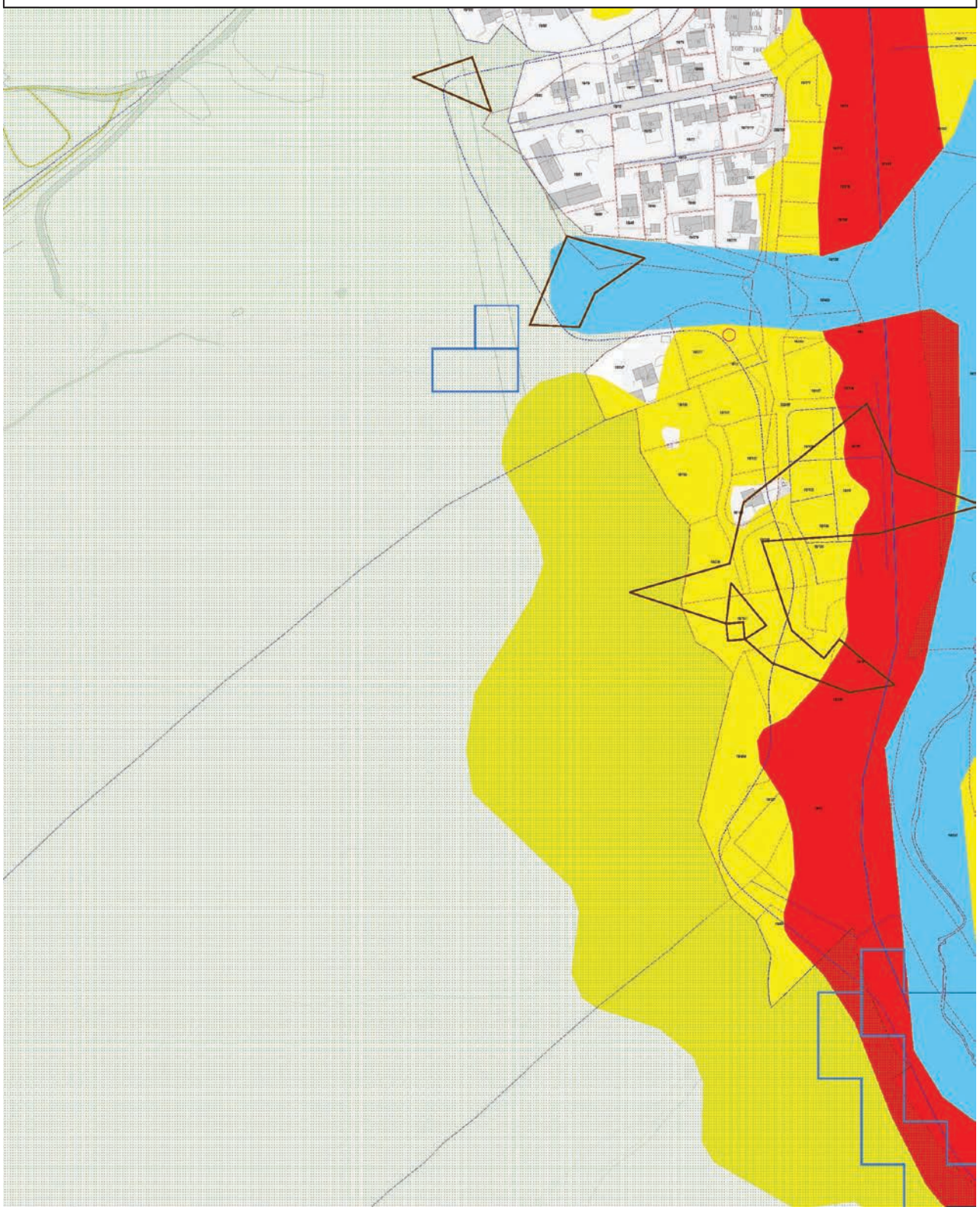
Dato: 28.10.2026

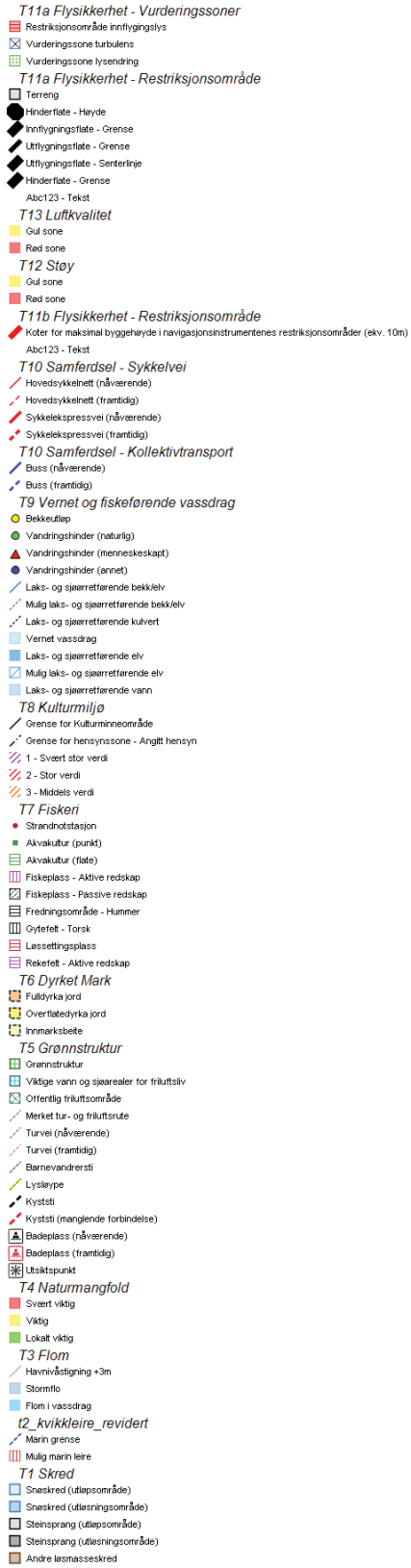
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - 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)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
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

Kristiansand kommune
Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
Telefon: 38075000
E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;
Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;
Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 28.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	18	Bnr:	217	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Straiskleiva 60, 4618 KRISTIANSAND S**						

Kommuneplan	x
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	
Bebyggelseplan	

Formål: bebyggelse og anlegg

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne 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

HELE LIVET

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

Flekkefjord Sparebank