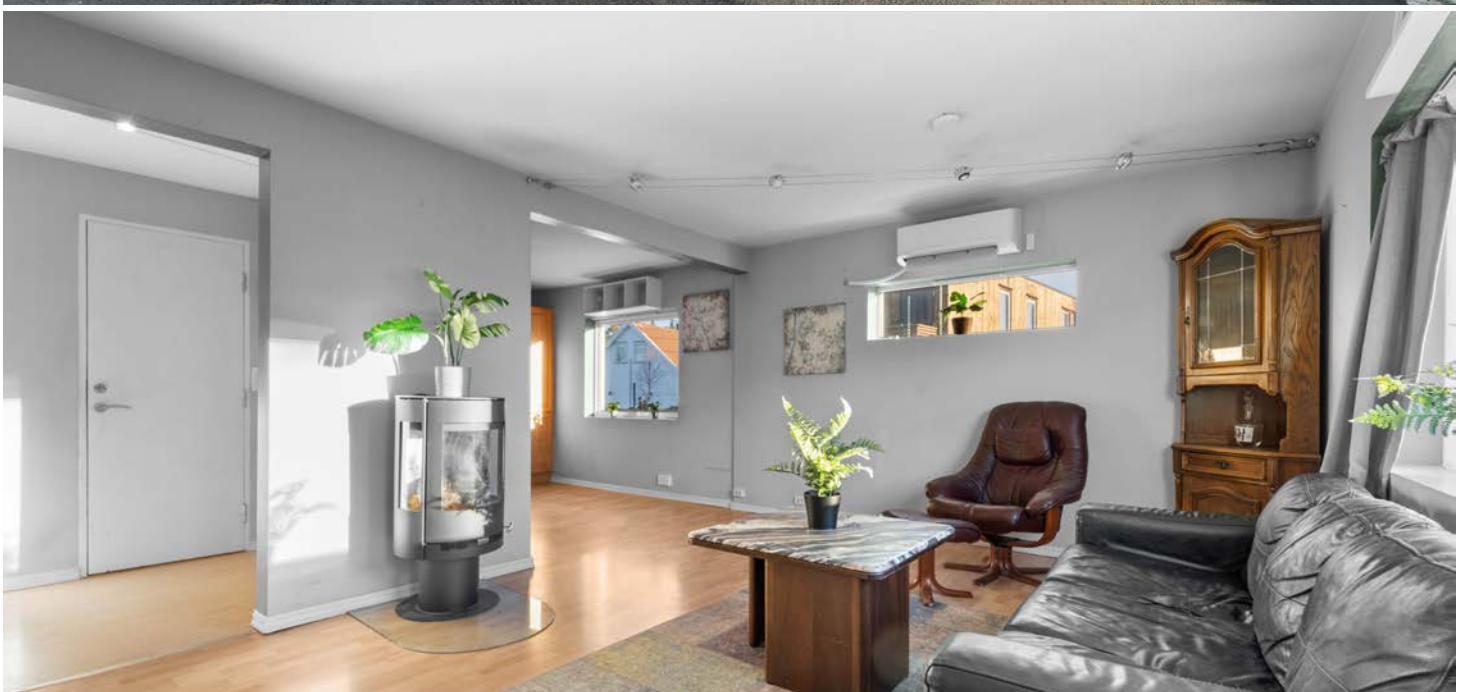
NYGÅRDSHEIA

NYGÅRDSHEIA 5A, 4640 SØGNE

Sentralt plassert hel tomannsbolig med romslig tomt og 32 kvm garasje | Kort vei til sentrum/buss





Prisantydning: 3 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Nygårdsheia 5A for salg! Dette er en hel horisontaldelt tomannsbolig med frittstående garasje. Eiendommen er romslig med god gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Boligen fikk fornyet taket i 2021 og garasje er bygget i 2018.

Eiendommen ligger pent plassert med kort vei til Tangvall, med bussholdeplass like ved, og med barneskole i nabolaget (Nygård skole). Det er i tillegg flere barnehager i området, samt mange sentrumstilbud i oppgraderte Søgne sentrum, Tangvall. Høllen, skjærgården, Helleviga, Hummerviga og mange flere områder er svært populære til rekreasjon. Søgne har også et levende tilbud av idrettsklubber og lag.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse	Nygårdsheia 5A
Prisantydning	3 290 000,- + omk.
Omkostning	98 040,-
Totalpris	3 388 040,-
BRA-i/BRA Total	112/204 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1949
Tomt	891.1 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo



Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

33 Egenerklæring

38 Tilstandsrapport

81 Nabolagsprofil

86 Boligkjøperforsikring

88 Budskjema

Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 112 kvm
BRA - e: 92 kvm
BRA totalt: 204 kvm
TBA: 39 kvm

Bolighuset

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 60 kvm.
1. etasje
BRA-i: 70 kvm.
2. etasje
BRA-i: 42 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 kvm

2. etasje
7 kvm

Garasje frittstående

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:
Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,05 - 2,10 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er av eldre dato og har stedvise skjevheter og ujevnheter i gulv, vegger og himlinger. Dette kan medføre mindre unøyaktigheter ved arealmålingen, og oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige. Det er også veldig mange små rom som gjør arealmålingen vanskelig.

Lovlighet bolig:
Fremlagte byggesaksdokumenter viser at boligen ble omsøkt som tomannsbolig med to leiligheter i 1948.
Bygget ble godkjent av bygningsrådet 2. juli 1948. Eiendommen er registrert i matrikkelen med en horisontaldelt tomannsbolig og to boenheter.
Matrikkelen oppgir at bygningen ble tatt i bruk i 1949.

Det foreligger ikke plantegninger for boligen i det gjennomgåtte materialet. Dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Godkjenningsforholdene for senere endringer, herunder verandaer og eventuelle endringer i rominndeling eller bruk, er ikke avklart gjennom fremlagt dokumentasjon. Godkjente boligtegninger og eventuelle senere byggesaker bør innhentes fra kommunen for å avklare samsvar med dagens utførelse. Manglende dokumentasjon gir i seg selv ikke grunnlag for å konkludere med at tiltakene er ulovlige.

Ifølge eiendomsmegler og kommunen finnes det ikke tegninger i kommunens arkiver.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er etablert ny terrasse med utvendig trapp og ny inngang til leiligheten i loftsetasjen. På spørsmål om tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene, er det svart nei. Eier opplyser samtidig at terrasse er vist på opprinnelige tegninger. Tegningene er ikke fremlagt, og samsvar mellom eventuell tidligere godkjenning og dagens utførelse er ikke kontrollert. Dokumentasjon på tiltakene bør innhentes.

Lovlighet garasje:
Dagens garasje er ifølge eier oppført i 2018. Det foreligger leverandørtegninger, men ingen kommunal byggesaksbehandling i mottatt dokumentasjon. Eier opplyser at garasjen ble oppført som et tiltak unntatt søknadsplikt, og at den ble meldt til daværende Søgne kommune. Innmeldingen er ikke

dokumentert.

Det er ikke kontrollert om samtlige vilkår for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Dokumentasjon på innmelding bør innhentes,
og forholdet avklares med kommunen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
891.1 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten består av gårdsplass med adkomstvei delt med naboen. Det er i tillegg romslig med uteområde med gressplen, diverse utearealer og hekk.

Beliggenhet
Eiendommen ligger pent plassert med kort vei til Tangvall, med bussholdeplass like ved, og med barneskole i nabolaget (Nygård skole). Det er i tillegg flere barnehager i området, samt mange sentrumstilbud i oppgraderte Søgne sentrum, Tangvall. Høllen, skjærgården, Helleviga, Hummerviga og mange flere områder er svært populære til rekreasjon. Søgne har også et levende tilbud av idrettsklubber og lag.

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

Bygningssakkyndig
Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Torbjørg Malja Byklum
Tore Dagfinn Malja

Innhold
Boligen inneholder:
1. etg.: Vindfang, trapperom, bod, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken
Loft: Trapperom/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom/gang, stue, kjøkken
Kjeller: Trapperom, bod/verksted, bod/teknisk rom, vedbod, 3 boder

Boligen er endret fra opprinnelig godkjente tegninger, men det er vanskelig å påpeke hvordan boligen opprinnelig ble godkjent da det ikke foreligger byggetegninger hos kommunen. Rommene er derfor beskrevet slik takstmannen beskriver disse. Det betyr ikke at kommunen anser rommene som godkjente. Kommunen opplyser at boligen ble godkjent i 1948 som tomannsbolig og har registrert i matrikkelen at boligen skal være en horisontaldelt tomannsbolig.

Endringer gjort i senere tid (listen er ikke uttømmende):
- Garasjen er bygget uten søknad. Dette kan være lovlig innafor gitte regler, men vi har ikke ettergått om reglene er oppfylt. Dette blir neste eiers ansvar. Tiltak som bygges etter reglene for bygge-uten-å-søke skal uansett meldes til kommunen når tiltaket er ferdigstilt. Det foreligger ikke byggemelding for garasjen, men den ser ut til å være tegnet inn i kommunens kart.
- Det er også bygget utvendig trapp, samt balkong, til loftsetasjen. Her er i praksis det ene soverommet brukt som gang for å komme inn på loftet. Disse tiltakene er søknadspliktige, men det foreligger ikke søknad eller godkjenning fra kommunen.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

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.

Oppvaskmaskin på loftet medfølger ikke. Fryseboks i kjelleren medfølger i salget.

Parkering
Parkering i egen gårdsplass og i garasjen på eiendommen.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
684821

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.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Vedovn i stuen og varmepumpe fra 2024. Strøm til oppvarming ellers.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

Energikarakter
F

Energifarge
Ikke angitt

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 290 000

Kommunale avgifter
Kr 14 633

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr. 14 633,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. nov 2026). Dette omfatter: Abonnementsgebyrer og forbruk vann og avløp, feiing, målergebyr, eiendomsskatt. Vann og avløp varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 3 919,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. nov 2026).

Renovasjon utgjør kr. 6 048,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Formuesverdi primær
Kr 858 139

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 432 557

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 418, bruksnummer 62 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:

Bestemmelse om gjerde (1948) lar seg ikke innhente fra Kartverket og megler har ikke lyktes i å innhente denne via Digitalarkivet heller. Rettigheter og plikter i denne er dermed ukjent. Kartverket klarer heller ikke oppdrive Bestemmelse om veg/skjønn fra 1970. Det kan være plikter og rettigheter, både positive og negative rettigheter/plikter, i disse tinglyst avtalene. Kjøper må påregne at de følger med eiendommen allikevel.

Det foreligger bestemmelse om vann/kloakk fra 2026 med rettigheter og plikter ift rørsystemet under bakken. Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven. Rørledninger i bakken kan begrense utviklingsmuligheter der disse forekommer.

4204/418/62:
26.07.1948 - Dokumentnr: 501323 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1970 - Dokumentnr: 398 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2002 - Dokumentnr: 7666 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:61

15.06.2026 - Dokumentnr: 663645 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:522
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om sletting

03.03.2008 - Dokumentnr: 180614 - Målebrev
Det fradelte arealet går direkte inn i Rv 456 Staulandsveien, gnr. 201 bnr. 14 som kun er registrert i GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger godkjenning av byggesøknad og byggemeldelse fra 1948, men ingen brukstillatelser.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og kloakk.

Siste stikkvei er delt mellom 5A og 3B. 3B eier størsteparten av veien.

Det foreligger en avtale om veirett fra 2013 på veien 5A deler med nærmeste nabo, men den er ikke tinglyst. Megler har heller ikke fått mulighet til å verifisere at partene hadde signaturretten for sine respektive eiendommer på signaturtidspunktet. Om gyldig gir avtalen gjensidig veirett og plikt til sin del av vedlikeholdet.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Eiendommen ligger under reguleringsbestemmelser for Nygård Syd, detaljregulering, plan-ID: 19900615.
Sist endret: 05.11.2021

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

det høyeste budet på eiendommen.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
82 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

83 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 373 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 388 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 45 000,- 1,30 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/ tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer 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: 92 033,-

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
ijj@exbo.no
Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.11.2026







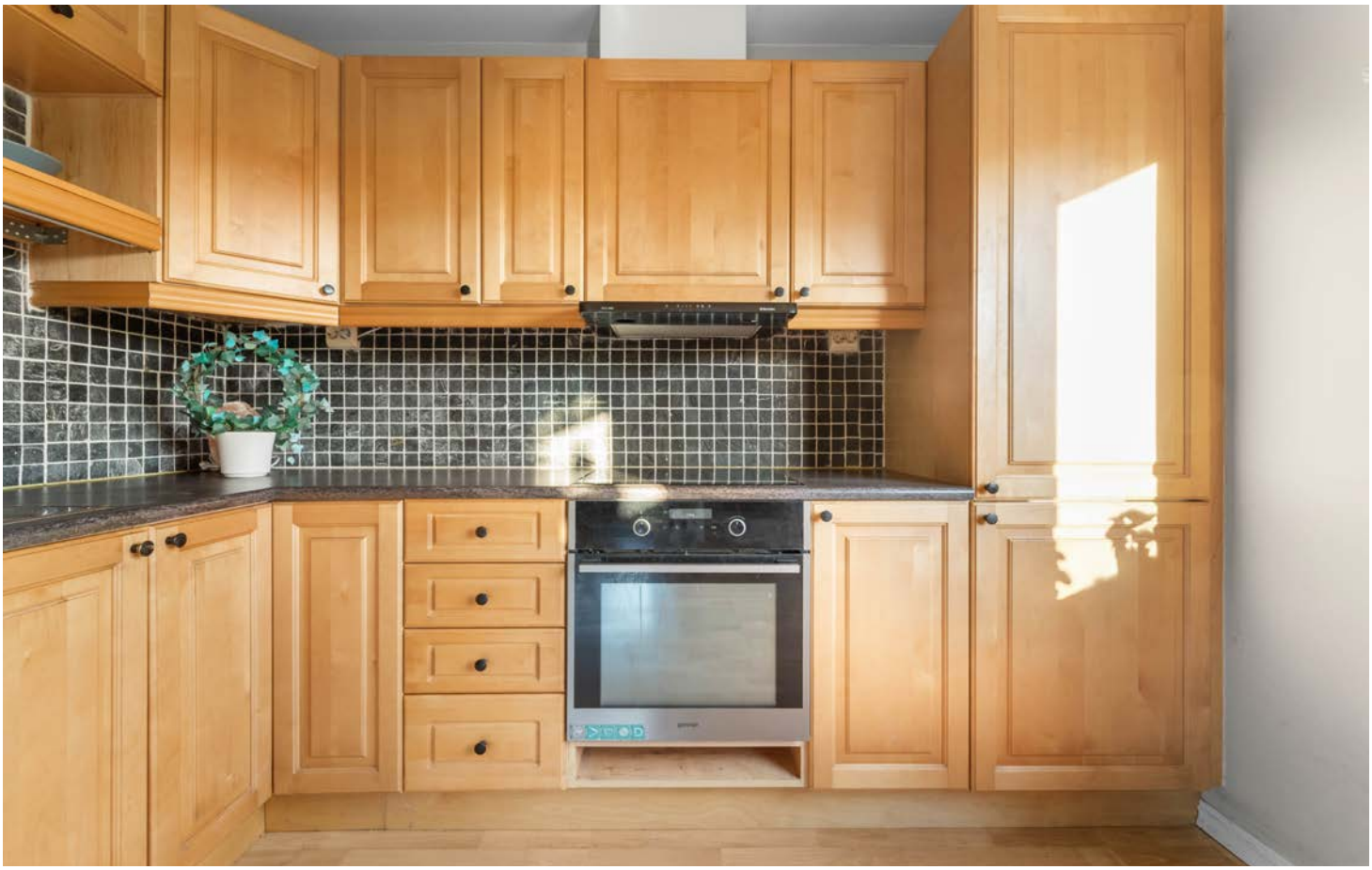




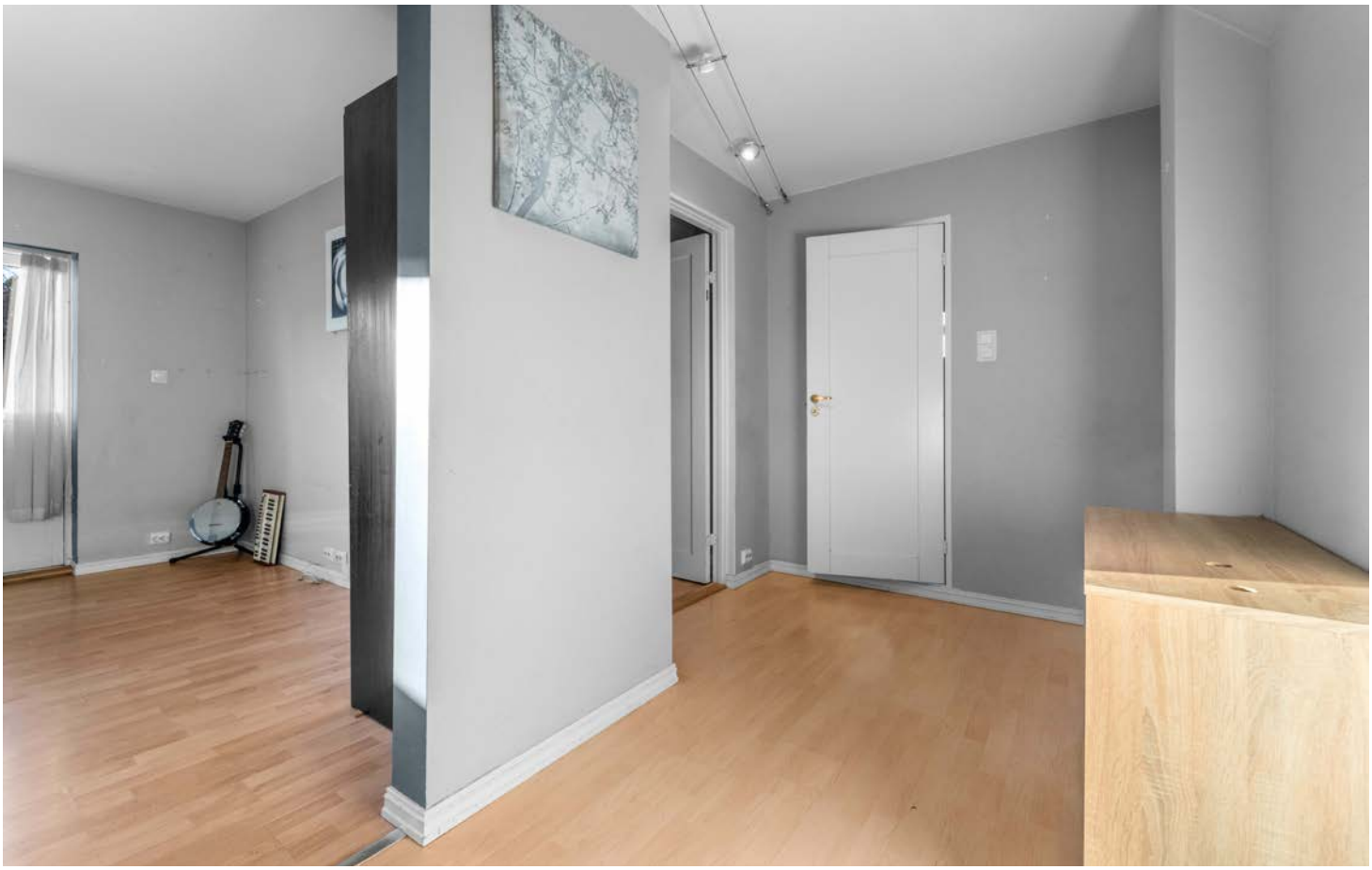






























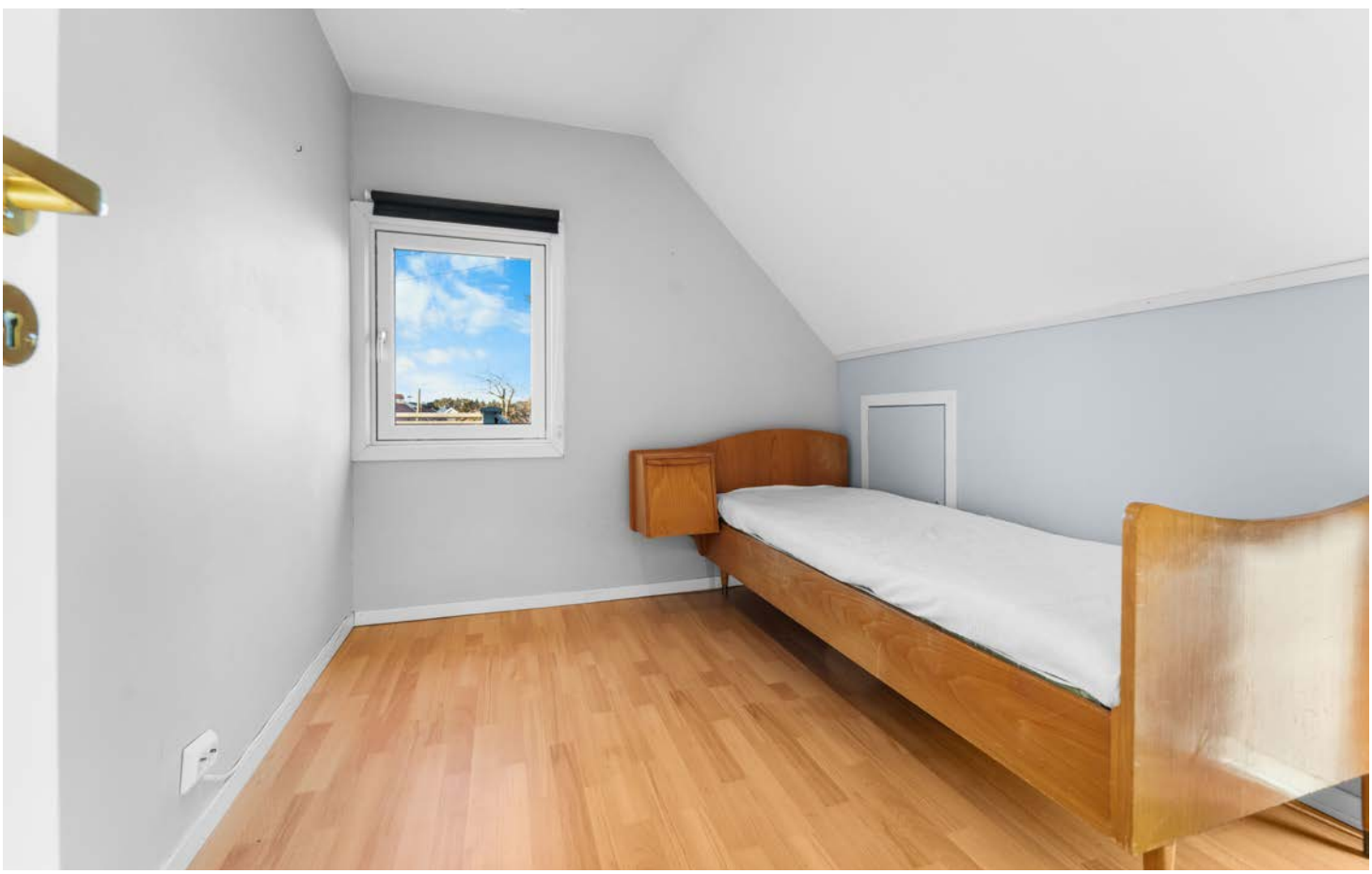




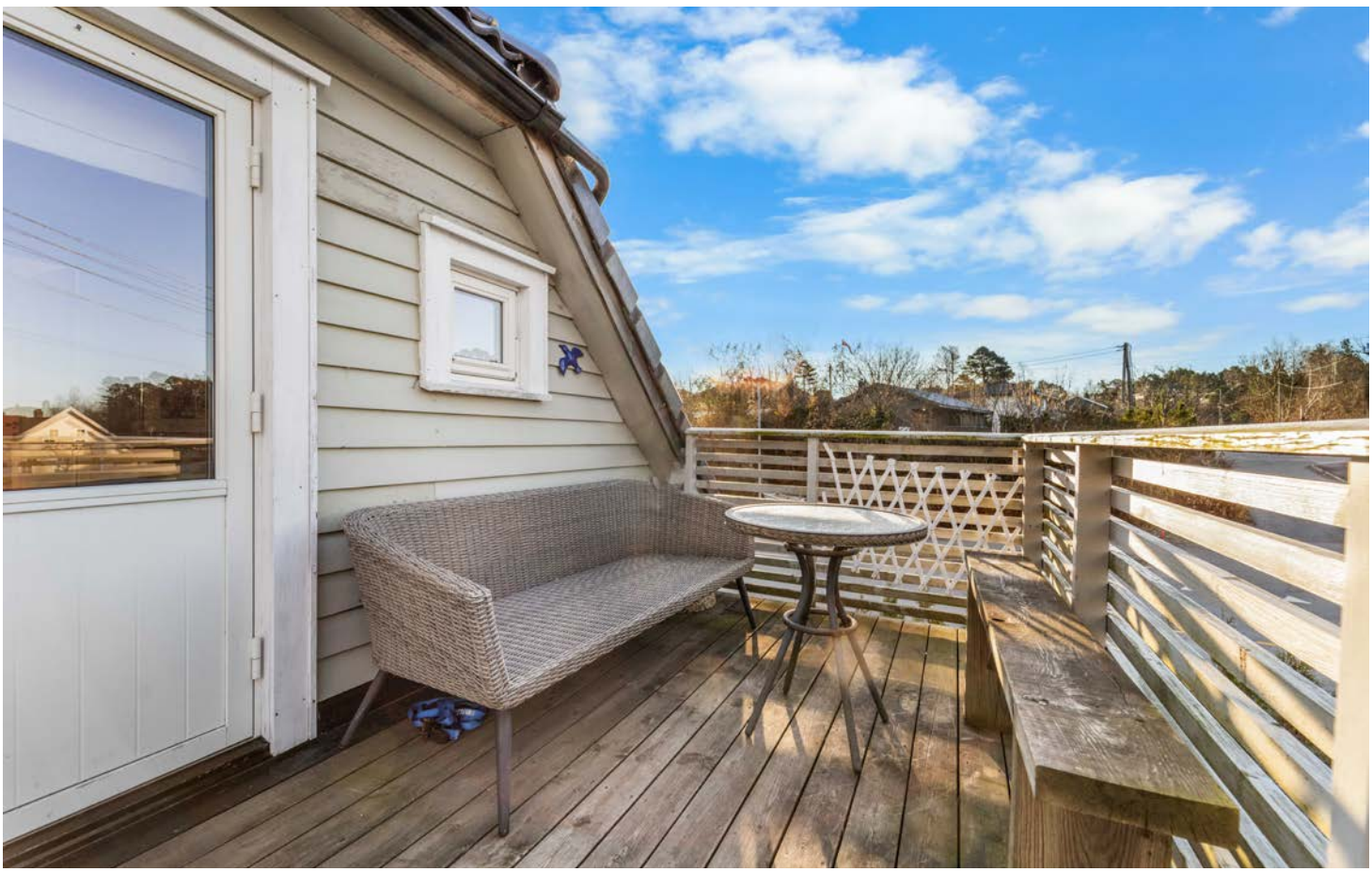
























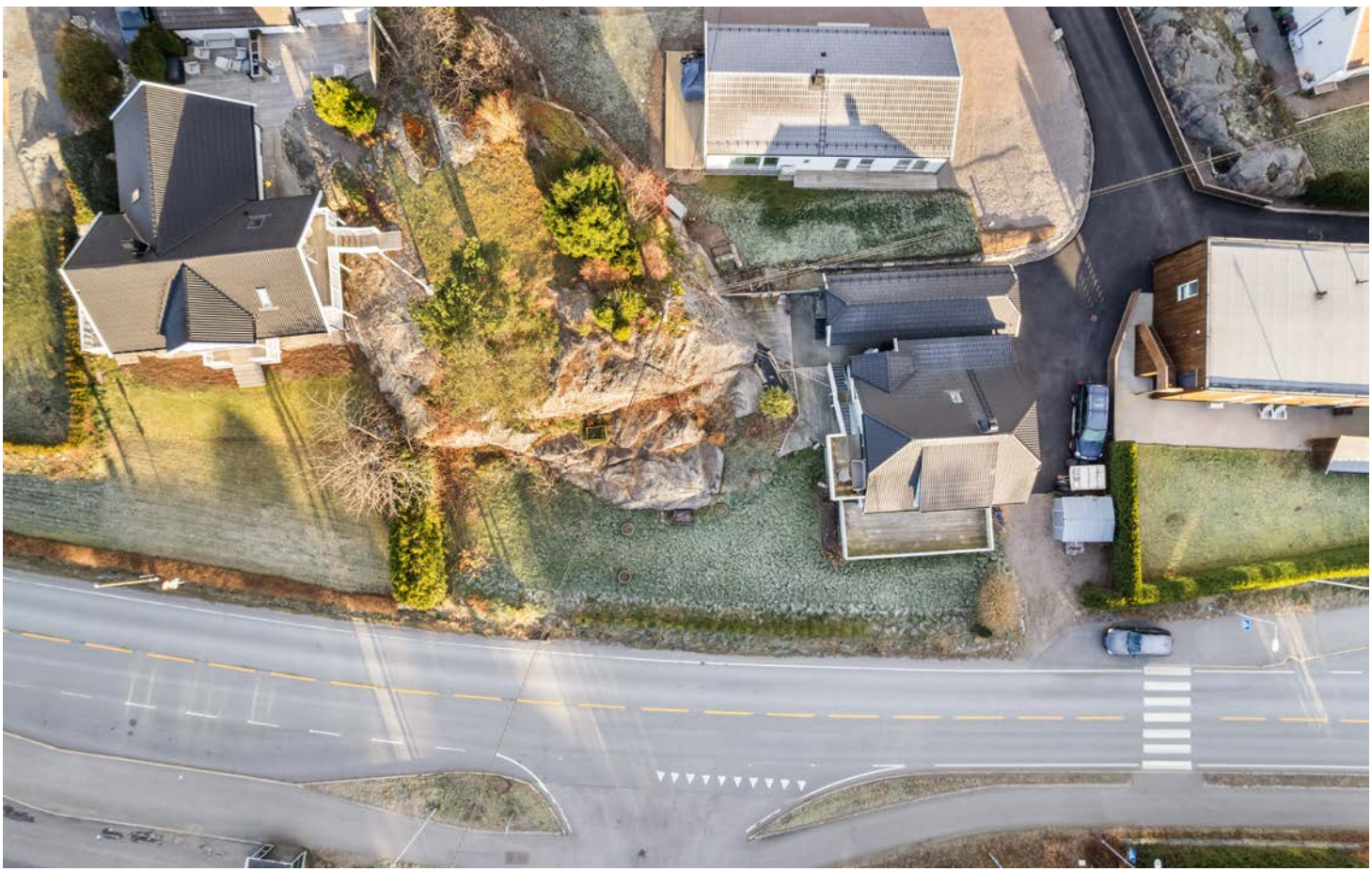
















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Søgne

Oppdragsnr.
1007260078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tore Dagfinn Malja	Torbjørg Malja Byklum

Gateadresse
Nygårdsheia 5A

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 684821

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

Document reference: 1007260078

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fukt i golv i grovkjeller. Det har kommet inn vann i kjeller i forbindelse med arbeid på VA i Stauslandveien og en gang ved brudd på vannledning i Stauslandsveien. Det er satt ned kum med pumpe for å forebygge

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt tak i 2021. Det meste av undertak var i orden. Enkelte steder ble det byttet ut plank. Ny pustende duk, lekter, sløyfer, takstein og nye takrenner Gjort av Byggfirma Jakob AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt skjevheter i gulv. Satte opp to nye støttebjelker i kjeller, da de gamle var begynt å bli dårlige. Noe sprekker i støp på vegger i grovkjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde en rotte som kom inn i kjelleren i 2023 i forbindelse med graving i Stauslandsveien. Kom opp av ett hull vi fant i gulv, det er støpt igjen. Hadde Rentokil her i den forbindelse Det ble sett noen rundt her etter graving langs veien. Ingen problemer etter dette. Ikke mus heller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet med 4 nye kurser til garasje og kjeller. Eier er faglært innen 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: Det var kontroll i leilighet i 2 etg. i 2026. Ingen avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee Home

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260078

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny garasje 2018/ Nytt tak på bolig 2021
Arbeid utført av	Igland garasjen Byggfirma Jacob AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en seksjonert tomannsbolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er seksjonert i matrikkelen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny Terrasse med trapp utvendig til leiligheten med ny inngang der. Står terrasse på orinaltegningene

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

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

Document reference: 1007260078

Tilleggskommentar

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: 1007260078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Dagfinn Malja	6e005b1952e036620a76 a6184eac50432ec52065	28.10.2026 20:43:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørg Malja Byklum	246a6fd558475d19d2677 5a62e8ddc1ed7747d2f	28.10.2026 20:48:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260078

→ 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

Tomannsbolig

Nygårdsheia 5 A, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 418, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 12.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20038-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** WM3130

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS **Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:** Frank Severinsen

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.

Rapportansvarlig



Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

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

Boligen har varierende standard og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Taktekking ble fornyet i 2021, og flere vinduer er skiftet. Innvendig er det slitte overflater, sprekker i vegger og himlinger samt gulv med gliper, knirk og ujevnheter.

De vesentligste forholdene gjelder fukt og tidligere vanninntrenging i kjelleren, mangelfull håndtering av overflatevann og behov for tiltak knyttet til drenering og fuktsikring. Det er registrert en eldre råteskade i treverk mot kjelleren og skjevheter i etasjeskillerne. Våtrommene har flere avvik og behov for rehabilitering, særlig loftsbadet med motfall på gulvet. Tekniske installasjoner har stedvis mangelfull utførelse og dokumentasjon.

Garasjen er oppført i 2018 ifølge eier og har enkelte vedlikeholdsbehov samt tydelig røyklukt, særlig i datarommet. Lagrede gjenstander begrenset deler av besiktigelsen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein av typen Skarpnes Edel sort. Ifølge fremlagt faktura og materialbeskrivelse fra Byggfirma Jakob AS ble taktekkingen fornyet i 2021. Entreprenøren opplyser at det ble lagt diffusjonsåpen undertaksduk av typen Tyvek Pro Super over hele undertaket, samt nye sløyfer og lekter for lufting under taksteinen. Det er også opplyst om montering av møne-/valmbånd, vindskier, takrenner og nedløp.

Arbeidene er dokumentert med faktura nr. 11173, datert 25.10.2021, samt e-post fra entreprenøren datert 05.11.2021 og bilder fra utførelsen. Fakturaen omfatter også lokal utskifting av dårlige takbord, forsterkning av taksperre samt løfting av eksisterende Velux-takvindu og montering av ny utvendig beslagpakke.

Taktekkingen er besiktiget fra stige ved takfot. Vurderingen er begrenset til det som var synlig fra denne posisjonen.
Takrenner, nedløp og synlige beslag er av metall. Skorsteinen er beslått over tak og avsluttet med pipehatt. Ifølge fremlagt materialbeskrivelse fra Byggfirma Jakob AS ble takrenner og nedløp fornyet i forbindelse med takarbeidene i 2021. Besiktigelsen er utført fra bakken og fra stige ved takfot.
Taket er halvvalmet og utført med sperrekonstruksjon av tre og undertak av rupanel. Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og isolerte skråhimlinger. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble det i forbindelse med takarbeider i 2021 utført lokal utskifting av takbord og forsterkning av taksperre.
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er tilsynelatende skiftet av tidligere eiere, og deler av arbeidet fremstår som utført av ufaglærte.
Boligen har trevinduer av varierende alder. Vinduene i hovedetasjen er i hovedsak fra 2006. Ifølge eier ble enkelte vinduer på gavlen skiftet i forbindelse med oppføring av veranda i 2017–2018, og tre vinduer på loftet ble skiftet av byggefirma i 2024.

Det er også et Velux-takvindu på loftet. Ifølge fremlagt faktura ble dette løftet og påmontert ny utvendig beslagpakke i forbindelse med takarbeidene i 2021. Det er montert innvendige lister og avslutninger rundt takvinduet siden første befaring. Kjelleren har eldre trevinduer.
Kjellervinduer med enkle glass fra byggetiden.
Boligen har malte ytterdører og balkongdører av tre, med og uten glassfelt.
Boligen har verandaer i trekonstruksjon ved hovedetasjen på ca. 28 m² og 4 m² ved inngangsparti, samt balkong ved loftsetasjen på ca. 7 m². Konstruksjonene har terrassebord og rekkverk med liggende trespiler. Balkongen har utvendig trapp til terreng. Det er også etablert terrasseplatting ved terreng. Denne er ikke medtatt i arealene.

Rekkverkshøydene er ca. 0,91–0,93 m ved hovedetasjen og ca. 1,0 m ved loftsetasjen.
Boligen har utvendig tretrapp med tretrinn til overbygd inngangsparti. Fra balkongen ved loftsetasjen er det trapp med trevanger og åpne gittertrinn av metall ned til terrasse ved terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har varierende overflater, alder og utførelse. Gulv i våtrom og kjeller er omtalt under egne punkter.
Veggene har malte plater, panel og tapet. Himlingene har malte plater og panel. Overflatene er fra ulike oppussingsperioder og har varierende utførelse og vedlikehold.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner over kjelleren består i hovedsak av trebjelkelag fra byggetiden. Konstruksjonene er delvis tilgjengelige for inspeksjon fra kjelleren. Det er utført stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller på gulvene.

Eier opplyser at det er montert to nye støttebjelker i kjelleren fordi de tidligere var begynt å bli dårlige. Tidspunkt, nærmere omfang og dokumentasjon på arbeidene er ikke oppgitt.
Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.
Boligen har murt skorstein fra byggetiden med tilknyttede vedovner. Skorsteinen er delvis innkledd enkelte steder, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Det foreligger tilsynsdokumentasjon fra Kristiansandregionen brann og redning IKS for fyringsanlegget i bruksenhet H0101. Tilsynet ble avsluttet uten avdekkede avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen.
Kjelleren benyttes hovedsakelig til boder og tekniske rom. Gulvene er i hovedsak av betong, og veggene består av synlig mur og betong. Deler av kjellergulvet er ifølge eier påstøpt med ca. 5 cm betong. Det er montert avfukter og etablert kum med pumpe.

Eier opplyser at det tidligere har kommet vann inn i kjelleren i forbindelse med VA-arbeider i Stauslandsveien og ved et brudd på vannledningen i samme vei. Kummen med pumpe er ifølge eier etablert for å forebygge nye hendelser.
Innvendig trapp til loftet er en malt tretrapp med belegg på inntrinnene og håndløpere på begge sider. I kjelleren er det en støpt betongtrapp ved kjellerinngangen.
Dørene har karmer og dørblad av tre.
Det er tidligere registrert gnagerfeller og avføring på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært kjent aktivitet den siste tiden, og at sporene kan være gamle. Det er tidligere funnet en rotte i kjelleren. Ved ny befaring ble ikke den samme syrlige lukten som ved første

Beskrivelse av eiendommen

befaring registrert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet har ukjent byggeår og oppgraderingshistorikk. Enkelte deler av sanitærutstyret fremstår som nyere, men det er ikke dokumentert når rommets overflater og tettesjikt ble etablert eller sist fornyet. Rommet har flislagt gulv og vegger samt malt himling/skråhimling. Det er servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførte våtromsarbeider.
Veggene er flislagt. Himling og skråhimling har malte overflater.
Rommet har takvindu.
Gulvet er flislagt og har sluk under dusjkabinettet.
Sluket under dusjkabinettet er besiktiget med risten fjernet.
Tettesjiktets type, alder og utførelse er ikke dokumentert.
Rommet har servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Deler av utstyret fremstår som nyere enn rommets øvrige utførelse.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg og åpningsbart takvindu.

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet har ukjent byggeår og oppgraderingshistorikk. Det legges til grunn at våtrommet er etablert før år 2000.
Sanitærutstyr og innredning fremstår som nyere, uten at dette dokumenterer fornyelse av våtrommets øvrige konstruksjoner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførte våtromsarbeider.
Veggene er flislagt, og himlingen har malte overflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggene.
Gulvet er flislagt og har sluk under dusjkabinettet.
Sluket er besiktiget med slukristen fjernet. Membranens type og alder er ikke kjent. Vurderingen bygger på antatt etablering før år 2000 og synlige forhold ved sluket.
Rommet har servantinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår som nyere enn våtrommets øvrige utførelse.
Utskiftingsår er ikke dokumentert.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft › Kjøkken
Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen er skiftet av tidligere eiere på ukjent tidspunkt.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen er skiftet av tidligere eiere på ukjent tidspunkt. Nåværende eier opplyser at det ble skiftet en del hvitevarer i 2017, da de overtok boligen.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består i hovedsak av plastrør, delvis utført som rør-i-rør, samt enkelte synlige kobberrør og metallkoblinger. Rørføringer og fordelere er synlige i kjelleren. Det er også registrert fordelerskap på bad. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjelleren. Anlegget fremstår som fornyet i flere omganger, men alder og omfang er ikke nærmere dokumentert.
Innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Deler av anlegget er synlig i kjelleren og ved sanitærutstyr. Det er registrert vakuumventil i kott. Ifølge eier er avløpsarbeider utført av tidligere eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.
Boligen har naturlig tilluft via ventiler i flere vinduer og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Seiya 25, med veggmontert innedel i hovedetasjen og utedel på veggbraketter. Levering og montering er dokumentert med faktura nr. 229925 fra Aamodt Rør i Sør AS, datert 02.12.2024, med oppgitt leveringsdato 28.11.2024.
Boligen har to varmtvannsberedere. Berederen i kjelleren er en OSO Saga S 200 med vannvolum på 194 liter og produksjonsdato 02.01.2018. Denne er plassert i rom med sluk.

Leiligheten på loftet har egen varmtvannsbereder plassert i kott. Berederen står i et oppsamlingskar med sluk. Produksjonsår er ikke kjent.
Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap i hver av leilighetene, utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater og tilhørende kursfortegnelser. Anlegget er oppgradert i flere omganger.

Eier opplyser i egenerklæringen at anlegget er utvidet med fire nye kurser til garasje og kjeller. Arbeidene er oppgitt utført som egeninnsats av eier, som opplyser å være faglært innen elektro. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremlagt.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak fra Rejlers Elsikkerhet AS etter kontroll 07.02.2025. Kontrollen var en stikkprøvekontroll uten registrerte avvik. I egenerklæringen oppgis kontroll av leiligheten i andre etasje i 2026. Det er ikke avklart om dette gjelder samme kontroll eller en senere kontroll.
Boligen benyttes som tomannsbolig med to boenheter. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i form av pulverapparat. Eier opplyser at røykvarslere er seriekoblede. Ved visuell besiktigelse fremstår skillet mellom boenhetene som tett, uten synlige åpninger eller åpenbare utettheter. Det er registrert gipsplater i leiligheten i første etasje. Den fullstendige oppbygningen av brannskillende konstruksjoner er imidlertid ikke kjent eller dokumentert, og brannmotstanden kan ikke fastslås ved visuell besiktigelse alene.

Det foreligger tilbakemelding fra Kristiansandregionen brann og redning IKS etter tilsyn med fyringsanlegget i bruksenhet H0101. Tilsynet ble avsluttet uten avdekkede avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen. Tilsynet gjelder fyringsanlegget og dokumenterer ikke brannskillet mellom boenhetene eller boligens samlede brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Dreneringens alder, utførelse og omfang er ukjent. Ifølge nåværende eier har tidligere eiere utført enkelte

Beskrivelse av eiendommen

dreneringsarbeider, men det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på disse. Det er synlig grunnmursplate langs deler av grunnmuren. Drensledninger og øvrig fuktsikring under terreng er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Grunnmuren består av betong og murverk med pussede overflater. Det er stedvis synlig tegl og blokkmurverk. Fundamentenes utførelse og byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Fundamentene ligger i hovedsak skjult og er ikke kontrollert.
Terrenget rundt boligen består av asfalterte og gruslagte arealer, plen og partier med synlig fjell. Under terrassen er det jordmasser og ujevnt terreng. Terrassen begrenser tilkomsten for kontroll.

Eier opplyser at det ikke er observert vannansamlinger under terrassen, heller ikke ved kraftig nedbør. Opplysningen endrer ikke de registrerte fallforholdene mot bygningen.
Utvendige ledninger ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Fremlagt dokumentasjon viser utskifting av utvendig vannledning og etablering av nytt tilkoblingspunkt til kommunalt vannnett, ferdigstilt 03.06.2024. Dokumentasjonen omfatter vannledning i PE100, dimensjon 32 mm.

Omfanget av eventuelle gjenværende eldre vannledningsstrekk er ikke avklart. Alder og utførelse på utvendige avløps-, overvanns- og drensledninger er ukjent.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Fremlagte byggesaksdokumenter viser at boligen ble omsøkt som tomannsbolig med to leiligheter i 1948. Bygget ble godkjent av bygningsrådet 2. juli 1948. Eiendommen er registrert i matrikkelen med en horisontaldelt tomannsbolig og to boenheter. Matrikkelen oppgir at bygningen ble tatt i bruk i 1949.

Det foreligger ikke plantegninger for boligen i det gjennomgåtte materialet. Dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Godkjenningsforholdene for senere endringer, herunder verandaer og eventuelle endringer i rominndeling eller bruk, er ikke avklart gjennom fremlagt dokumentasjon. Godkjente boligtegninger og eventuelle senere byggesaker bør innhentes fra kommunen for å avklare samsvar med dagens utførelse. Manglende dokumentasjon gir i seg selv ikke grunnlag for å konkludere med at tiltakene er ulovlige.

Ifølge eiendomsmegler og kommunen finnes det ikke tegninger i kommunens arkiver.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er etablert ny terrasse med utvendig trapp og ny inngang til leiligheten i loftsetasjen. På spørsmål om tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene, er det svart nei. Eier opplyser samtidig at terrasse er vist på opprinnelige tegninger. Tegningene er ikke fremlagt, og samsvar mellom eventuell tidligere godkjenning og dagens utførelse er ikke kontrollert. Dokumentasjon på tiltakene bør innhentes.

Garasje

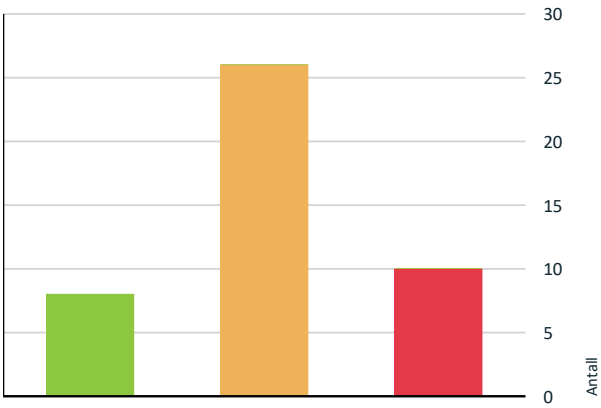
• Det foreligger ikke tegninger

Dagens garasje er ifølge eier oppført i 2018. Det foreligger leverandørtegninger, men ingen kommunal byggesaksbehandling i mottatt dokumentasjon. Eier opplyser at garasjen ble oppført som et tiltak unntatt søknadsplikt, og at den ble meldt til daværende Søgne kommune. Innmeldingen er ikke dokumentert.

Det er ikke kontrollert om samtlige vilkår for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Dokumentasjon på innmelding bør innhentes, og forholdet avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

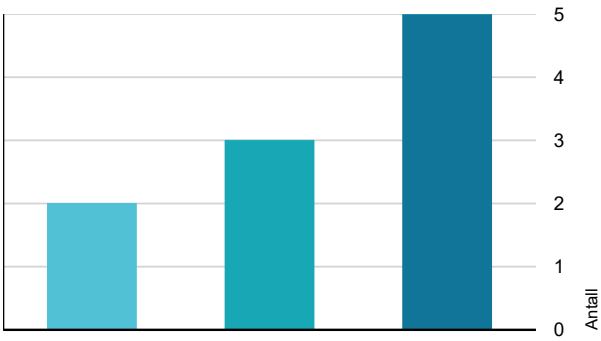
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvindu	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de fire nye kursene som eier opplyser å ha etablert til garasje og kjeller. Oppgitt kontroll i 2026 er ikke dokumentert i mottatt materiale. Fremlagt kontrollrapport gjelder kontroll 07.02.2025.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har varierende standard. Utførelsen av tidligere arbeider varierer, og dokumentasjonen er mangelfull. Det må påregnes både overflateoppussing og mer omfattende tekniske utbedringer.
-

Vedlikehold
Boligen har varierende standard og vedlikehold, med oppgraderinger utført i ulike perioder. Taktekking og flere vinduer er skiftet, og deler av sanitærutstyret og innredningen er av nyere dato. Samtidig har boligen et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Adkomstvei og gårdstun asfaltert. Arbeidet er dokumentert med faktura fra Sørlandsasfalt.
2024	Modernisering	Utvendig vannledning og tilkoblingspunkt til kommunalt vannnett fornyet, ifølge fremlagt dokumentasjon.
2024	Modernisering	Luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Seiya 25 montert. Arbeidet er dokumentert med faktura fra Aamodt Rør i Sør AS.
2024	Modernisering	Tre vinduer på loftet skiftet av byggefirma, ifølge eier.
2021	Modernisering	Taktekking skiftet. Utvendige beslag rundt takvinduet ble samtidig fornyet.
2018	Modernisering	Veranda oppført og enkelte vinduer i gavlen skiftet, ifølge eier.
2018	Modernisering	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra dette året.
2006	Modernisering	Vinduer i hovedetasjen er i hovedsak fra dette året, ifølge opplysningene som er gitt.
	Modernisering	Ukjent år: Sanitærutstyr og innredning på badene delvis fornyet.
	Modernisering	Ukjent år: Deler av utvendig kledning skiftet av tidligere eiere.
	Modernisering	Ukjent år: Utført endringer og oppgraderinger på elektrisk anlegg og innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Omfang og utførelse er ikke fullstendig dokumentert.
	Modernisering	Ukjent år: Tidligere eiere har utført dreneringsarbeider. Omfang og utførelse er ukjent.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongtakstein av typen Skarpnes Edel sort. Ifølge fremlagt faktura og materialbeskrivelse fra Byggfirma Jakob AS ble taktekkingen fornyet i 2021. Entreprenøren opplyser at det ble lagt diffusjonsåpen undertaksduk av typen Tyvek Pro Super over hele undertaket, samt nye sløyfer og lekter for lufting under taksteinen. Det er også opplyst om montering av møne-/valmbånd, vindskier, takrenner og nedløp.

Arbeidene er dokumentert med faktura nr. 11173, datert 25.10.2021, samt e-post fra entreprenøren datert 05.11.2021 og bilder fra utførelsen. Fakturaen omfatter også lokal utskifting av dårlige takbord, forsterkning av taksperre samt løfting av eksisterende Velux-takvindu og montering av ny utvendig beslagpakke.

Taktekkingen er besiktiget fra stige ved takfot. Vurderingen er begrenset til det som var synlig fra denne posisjonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og synlige beslag er av metall. Skorsteinen er beslått over tak og avsluttet med pipehatt. Ifølge fremlagt materialbeskrivelse fra Byggfirma Jakob AS ble takrenner og nedløp fornyet i forbindelse med takarbeidene i 2021. Besiktigelsen er utført fra bakken og fra stige ved takfot.



Snøfangere

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet og utført med sperrekonstruksjon av tre og undertak av rupanel. Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og isolerte skråhimlinger. Ifølge fremlagt dokumentasjon ble det i forbindelse med takarbeider i 2021 utført lokal utskifting av takbord og forsterkning av taksperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldloftet. Isolasjonen på loftet ligger stedvis ujevnt og er forskjøvet. Det er synlige misfarginger og skjolder på undertaket.

Det er registrert gnagerfeller og avføring på loftet. Funnene indikerer tidligere eller pågående gnageraktivitet. Eier opplyser at det ikke har vært registrert aktivitet den siste tiden, men at det tidligere er funnet en rotte i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dampsperre øker risikoen for at varm, fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og kondenserer mot kalde flater.

Det anbefales å etablere et sammenhengende luft- og damptett sjikt mot oppvarmede rom. Løsningen må tilpasses eksisterende konstruksjon og overgangen til skråhimlingene. Isolasjonen bør fordeles jevnt og kompletteres der det er mangler, samtidig som nødvendige luftespalter holdes åpne.

Mulige inngangsveier for gnagere bør undersøkes og tettes uten å hindre ventilasjonen. Avføring og rester etter gnageraktivitet bør fjernes, og eventuell tilsmusset eller skadet isolasjon skiftes. Ved nye tegn til aktivitet anbefales kontroll av skadedyrfirma.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er tilsynelatende skiftet av tidligere eiere, og deler av arbeidet fremstår som utført av ufaglærte.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert varierende håndverksmessig utførelse med ujevne skjøter og mangelfulle tilpasninger ved enkelte avslutninger og overganger. Det mangler synlige vannbrettbeslag under flere vinduer. Kledning og listverk har stedvis oppsprekking, malingsavflassing og slitt overflatebehandling. Enkelte steder er det liten avstand mellom treverk og terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle avslutninger og beslag kan gi økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging bak kledningen. Liten avstand til terrassegulv kan redusere uttørkingen og øke risikoen for råteskader.

Overganger rundt vinduer og dører bør gjennomgås og utbedres med egnede beslag og tilpassede avslutninger. Lufting og drenering bak kledningen bør kontrolleres, særlig ved nedre kant og mot terrasser. Overflatene må vedlikeholdes, og eventuelt skadet treverk skiftes.



TG 2 Vinduer og takvindu

Beskrivelse
Boligen har trevinduer av varierende alder. Vinduene i hovedetasjen er i hovedsak fra 2006. Ifølge eier ble enkelte vinduer på gavlen skiftet i forbindelse med oppføring av veranda i 2017–2018, og tre vinduer på loftet ble skiftet av byggefirma i 2024.

Det er også et Velux-takvindu på loftet. Ifølge fremlagt faktura ble dette løftet og påmontert ny utvendig beslagpakke i forbindelse med takarbeidene i 2021. Det er montert innvendige lister og avslutninger rundt takvinduet siden første befaring. Kjelleren har eldre trevinduer.

Vurdering av avvik:
• Flere av de eldre vinduene har slitt overflatebehandling, malingsavflassing og behov for vedlikehold. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Avslutningen er tilpasset eksisterende åpning og har ujevn utførelse. Tilfredsstillende isolering og sammenhengende luft- og damptetting rundt karmen er ikke dokumentert eller bekreftet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull overflatebehandling øker risikoen for fuktopptak og nedbrytning av treverket. Vinduene bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og maling. Hengsler og lukkebeslag bør kontrolleres, smøres og justeres. Slitte tetningslister skiftes ved behov.

Isolering og luft- og damptetting rundt vinduet bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Innvendige avslutninger bør tilpasses etter at tettingen er kontrollert.



TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse
Kjellervinduer med enkle glass fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Kjellervinduene har betydelig vedlikeholdsetterslep med oppsprukket og avflasset maling samt registrerte lokale råteskader i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene kan utvikle seg videre og svekke vinduenes tetthet og funksjon. Skadeomfanget må avklares nærmere. Utskifting av kjellervinduene bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malte ytterdører og balkongdører av tre, med og uten glassfelt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dørene har varierende slitasje og vedlikeholdsbehov. Balkongdørene på sydsiden er værslitte med oppsprukket og avflasset overflatebehandling, særlig i nedre deler. Eier opplyser at det i kuldeperioder kan forekomme is på innsiden ved tersklene. Årsaken er ikke avklart.

Kjellerdøren tar i karmen ved åpning og lukking og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Slitt overflatebehandling øker risikoen for fuktopptak og nedbrytning av treverket. Dørene bør vedlikeholdes med skraping og maling. Hengsler, lukkebeslag og tetningslister bør kontrolleres og justeres eller skiftes ved behov.

Opplysningen om isdannelse ved tersklene tilsier nærmere kontroll av dørenes tetthet, terskelløsning og isolering rundt karm og terskel. Isdannelsen kan skyldes luftlekkasjer og/eller kalde flater hvor inneluft kondenserer og fryser. Utbedring må tilpasses årsaken. Dersom tilfredsstillende tetthet og funksjon ikke oppnås ved vedlikehold og justering, bør utskifting vurderes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har verandaer i trekonstruksjon ved hovedetasjen på ca. 28 m² og 4 m² ved inngangsparti, samt balkong ved loftsetasjen på ca. 7 m². Konstruksjonene har terrassebord og rekkverk med liggende trespiler. Balkongen har utvendig trapp til terreng. Det er også etablert terrasseplatting ved terreng. Denne er ikke medtatt i arealene.

Rekkverkshøydene er ca. 0,91–0,93 m ved hovedetasjen og ca. 1,0 m ved loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Terrassebord og rekkverk har værslitasje, oppsprekking, stedvis begroing og slitt overflatebehandling. Enkelte terrassebord har større sprekker og lokale skader.

Rekkverkene ved hovedetasjen er lavere enn dagens høydekrav på minimum 1,0 m. Rekkverkenes liggende spiler gir klatremuligheter for barn. Dette avviker fra dagens krav til utforming som skal forhindre klatring.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og oppsprekking gir behov for vedlikehold og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av treverket. Overflatene bør rengjøres og behandles, og skadede terrassebord skiftes. Synlige bærende deler, forbindelser og innfestinger bør kontrolleres i forbindelse med arbeidene.

Lave og klatrevennlige rekkverk gir redusert sikkerhet mot fall, særlig for barn. Rekkverkene bør utbedres med tilstrekkelig høyde og en utforming som motvirker klatring.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har utvendig tretrapp med tretrinn til overbygd inngangsparti. Fra balkongen ved loftsetasjen er det trapp med trevanger og åpne gittertrinn av metall ned til terrasse ved terreng.

Vurdering av avvik:
• Trappen ved inngangspartiet mangler rekkverk og håndløper på én side. Eksisterende rekkverk har store åpninger. Balkongtrappen mangler håndløper på veggsiden og har rekkverk med liggende spiler som gir klatremuligheter for barn.

Det er registrert værslitasje, begroing og stedvis avflasset overflatebehandling på treverk og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring og begrensede støttemuligheter øker risikoen for fall. Det bør monteres rekkverk på den åpne siden av inngangstrappen, og eksisterende rekkverk bør utbedres med mindre åpninger. Balkongtrappen bør få håndløper på veggsiden og rekkverk som motvirker klatring.

Trappene bør rengjøres og treverket overflatebehandles. Trinn, vanger og rekkverksinnfestinger bør kontrolleres, og eventuelt skadet treverk skiftes.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har varierende overflater, alder og utførelse. Gulv i våtrom og kjeller er omtalt under egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Gulvene har betydelig slitasje, gliper i skjøter og stedvis ujevnheter. Det er registrert mye knirk. Flere gulvflater vurderes som modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av gulv med betydelig slitasje, gliper og ujevnheter for å sikre tilfredsstillende funksjon og komfort.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, panel og tapet. Himlingene har malte plater og panel. Overflatene er fra ulike oppussingsperioder og har varierende utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i plater, skjøter og overganger, blant annet over døråpninger. Flere veggflater har tydelig slitasje, merker og lokale skader med avrevet tapet eller avskallet overflatebehandling. Det er stedvis ujevne skjøter og avslutninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes reparasjon av skadde overflater, sparkling og maling eller ny tapetsering. Løse overflatesjikt må fjernes, og underlaget kontrolleres før behandling. Årsaken til sprekkene bør vurderes i sammenheng med registrerte skjevheter i boligen. Ved fortsatt bevegelse kan sprekkene komme tilbake etter utbedring.



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner over kjelleren består i hovedsak av trebjelkelag fra byggetiden. Konstruksjonene er delvis tilgjengelige for inspeksjon fra kjelleren. Det er utført stikkprøvevise målinger av høydeforskjeller på gulvene.

Eier opplyser at det er montert to nye støttebjelker i kjelleren fordi de tidligere var begynt å bli dårlige. Tidspunkt, nærmere omfang og dokumentasjon på arbeidene er ikke oppgitt.

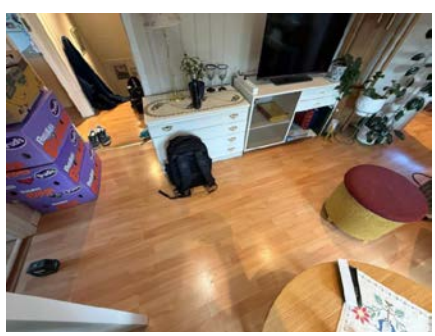
Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter med målte høydeforskjeller på ca. 20–30 mm flere steder i boligen i begge etasjene. Det er også registrert en eldre råteskade i treverk langs ytterveggen mot sør/veien. Fuktinnholdet i undersøkt treverk i kjelleren er målt til ca. 17–18,5 %. Råteskadens fulle omfang og betydning for bæreevnen er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan påvirke bruk og møblering og medføre behov for oppretting ved gulvfornyelse. Årsaken til skjevhetene bør avklares før slike arbeider utføres. Råteskadet treverk kan ha redusert styrke og må undersøkes nærmere for å avklare behov for utskifting eller forsterkning. Fuktårsaken må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Tiltakene må ses i sammenheng med fuktforholdene i kjelleren, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt skorstein fra byggetiden med tilknyttede vedovner. Skorsteinen er delvis innkledd enkelte steder, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll. Det foreligger tilsynsdokumentasjon fra Kristiansandregionen brann og redning IKS for fyringsanlegget i bruksenhet H0101. Tilsynet ble avsluttet uten avdekkede avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i ildfast stein i en av vedovnene. Skorsteinen har høy alder, og tilstanden på innkledde flater samt avstanden til eventuelle brennbare materialer er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Skadde ildfaste steiner bør vurderes av fagkyndig og skiftes ved behov etter produsentens anvisninger. Innkledningen rundt skorsteinen bør undersøkes for å avklare kontrollmuligheter og avstand til brennbare materialer. Innkledningen må tilpasses eller fjernes dersom den hindrer nødvendig kontroll eller medfører utilstrekkelig avstand. Behov for ytterligere undersøkelse av skorsteinen bør avklares med brann- og feiervesenet.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren benyttes hovedsakelig til boder og tekniske rom. Gulvene er i hovedsak av betong, og veggene består av synlig mur og betong. Deler av kjellergulvet er ifølge eier påstøpt med ca. 5 cm betong. Det er montert avfukter og etablert kum med pumpe.

Eier opplyser at det tidligere har kommet vann inn i kjelleren i forbindelse med VA-arbeider i Stauslandsveien og ved et brudd på vannledningen i samme vei. Kummen med pumpe er ifølge eier etablert for å forebygge nye hendelser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktindikasjoner og stedvis saltutslag på murflatene. Eier opplyser om fukt i kjellergulvet og tidligere vanninntrenging. Gulvet antas å mangle fuktsperre mot grunnen, med risiko for oppstigende grunnfukt.

Eiers opplysninger om hendelser ved vannledningsnettet avklarer ikke alene årsaken til den registrerte fuktbelastningen. Tidligere dreneringsarbeider har ukjent omfang og utførelse. Avfukter og pumpe håndterer fukt og vann, men dokumenterer ikke tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skader.
Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fuktsikringen, som etablering av fuktsperre og eventuell forbedring av drenering rundt bygget, for å redusere risikoen for oppstigende grunnfukt og fremtidige fuktskader på konstruksjonene.
Manglende dokumentasjon på tidligere dreneringsarbeider og fuktsikring medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte eller fremtidige skader.

Opppigging og fjerning av eksisterende kjellergulv, nødvendige grunnarbeider, kapillærbrytende sjikt, fuktsperre og nytt betonggulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til loftet er en malt tretrapp med belegg på inntrinnene og håndløpere på begge sider. I kjelleren er det en støpt betongtrapp ved kjellerinngangen.

Vurdering av avvik:

• Tretrappen har slitasje på overflater og trinnforkanter. Betongtrappen har ujevne trinn, sprekker og stedvis avskalling. Det mangler håndløper i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

• Ujevne og skadde trinn samt manglende håndløper øker risikoen for snubling og fall. Betongtrinnene bør repareres, og håndløper monteres. Slitte overflater og trinnforkanter i tretrappen bør vedlikeholdes. Trappene må holdes fri for lagrede gjenstander for å sikre trygg ferdsel.



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er tidligere registrert gnagerfeller og avføring på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært kjent aktivitet den siste tiden, og at sporene kan være gamle. Det er tidligere funnet en rotte i kjelleren. Ved ny befaring ble ikke den samme syrlige lukten som ved første befaring registrert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger spor etter gnageraktivitet. Sporenes alder og omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Avføring og rester etter tidligere aktivitet bør fjernes forsvarlig. Berørte områder bør kontrolleres for skader, og mulige adkomståpninger kartlegges og sikres. Ved nye tegn til aktivitet bør skadedyrfirma kontaktes.

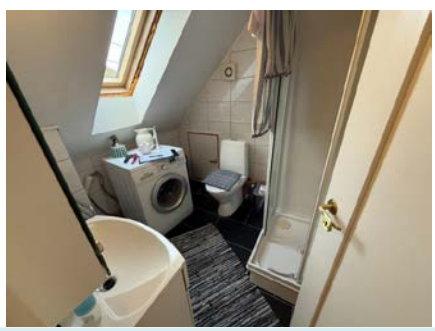
VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet har ukjent byggeår og oppgraderingshistorikk. Enkelte deler av sanitærutstyret fremstår som nyere, men det er ikke dokumentert når rommets overflater og tettesjikt ble etablert eller sist fornyet. Rommet har flislagt gulv og vegger samt malt himling/skråhimling. Det er servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførte våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets oppbygging og utførelse og begrenser muligheten for å kontrollere tidligere arbeider. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes. Videre undersøkelser og tiltak må vurderes i sammenheng med registrerte avvik ved gulv, sluk og tettesjikt.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himling og skråhimling har malte overflater. Rommet har takvindu.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i himlingen og i fuger på veggene, blant annet over døråpningen. Ved ny befaring ble sprekkene vurdert som hovedsakelig kosmetiske.

Det er montert innvendige lister og avslutninger rundt takvinduet siden første befaring. Avslutningene er tilpasset eksisterende åpning og har ujevn utførelse. Tilfredsstillende isolering og sammenhengende luft- og damptetting rundt karmen er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fuger og overflater bør utbedres. Ved fortsatt bevegelse kan sprekkene komme tilbake etter reparasjon.

Isolering og luft- og damptetting rundt takvinduet bør kontrolleres og utbedres ved behov. Innvendige avslutninger tilpasses etter at tettingen er kontrollert. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense direkte vannbelastning på veggene..





LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert motfall på gulvet, slik at vann ledes bort fra sluket. Gulvet har også tilnærmet flate partier.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje eller vannsøl kan vann samle seg på gulvet og spre seg mot døråpningen fremfor å renne til sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Gulvet må bygges om med tilfredsstillende fall mot sluk. Arbeidet må ses i sammenheng med fornyelse av tettesjikt og slukløsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket under dusjkabinettet er besiktiget med risten fjernet. Tettesjiktets type, alder og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og ujevn utførelse ved slukåpningen. En sikker tilslutning mellom tettesjiktet og sluket kunne ikke bekreftes. Det er også synlig åpning rundt avløpsrørets gjennomføring i veggen under servanten. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Usikker tetting ved sluk og rørgjennomføringer gir risiko for at vann trenger inn i konstruksjonene.

Det må etableres dokumenterbare, tette overganger ved rehabilitering. Utbedringen må samordnes med ombygging av gulvet. Sluket må rengjøres og holdes tilgjengelig for kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Deler av utstyret fremstår som nyere enn rommets øvrige utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk i dusjkabinettets bakplate.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken kan medføre lekkasje til gulvet. Bakplaten eller dusjkabinettet må skiftes. Dette er særlig viktig fordi gulvet har motfall og tettesjiktets utførelse er usikker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg og åpningsbart takvindu.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er undersøkt fra tilgjengelig åpning i kott. Det er utført fuktmåling i tilgjengelig treverk uten å påvise unormale forhold ved fuktmåling i topp av bunnsvill med pigger i treverket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet har ukjent byggeår og oppgraderingshistorikk. Det legges til grunn at våtrommet er etablert før år 2000. Sanitærutstyr og innredning fremstår som nyere, uten at dette dokumenterer fornyelse av våtrommets øvrige konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførte våtromsarbeider.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets oppbygging og utførelse og begrenser muligheten for å kontrollere tidligere arbeider. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes. Videre undersøkelser og tiltak må vurderes i sammenheng med registrerte avvik ved gulv, sluk og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malte overflater. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis ujevne avslutninger og slitasje i fuger og overganger.

Konsekvens/tiltak

• Fuger og overganger bør vedlikeholdes. Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense fuktbelastningen på de eldre overflatene.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Gulvet er tilnærmet flatt og har utilstrekkelig fall mot sluk. Det er heller ikke tilstrekkelig oppkant eller høydeforskjell ved døråpningen til å holde eventuelt lekkasjevann inne i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje kan vann bli stående på gulvet eller renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader. Fallforhold og sikring ved døråpningen må utbedres ved rehabilitering. Tiltakene må ses i sammenheng med fornyelse av tettesjikt og sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er besiktiget med slukristen fjernet. Membranens type og alder er ikke kjent. Vurderingen bygger på antatt etablering før år 2000 og synlige forhold ved sluket.

Vurdering av avvik:

• Ved sluket er det synlig en ujevn tetting med påført tettemasse. En sikker og sammenhengende tilslutning mellom gulvets tettesjikt og sluket kunne ikke bekreftes. Tettesjiktet har dessuten betydelig alder ut fra antatt byggeår. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker tetting ved sluket gir risiko for at vann trenger ned i gulvkonstruksjonen. Sluktilslutningen bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Fornyelse av membran og slukløsning må påregnes ved rehabilitering. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes, men gir ikke sikkerhet mot lekkasjer fra andre installasjoner eller vann på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår som nyere enn våtrommets øvrige utførelse. Utskiftingsår er ikke dokumentert.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom for kontroll av konstruksjonen mot badet. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert unormale fuktforhold i det undersøkte området.

Undersøkelsen gjelder kun det tilgjengelige kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen er skiftet av tidligere eiere på ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte små skader i benkeplaten og på frontene, samt en del slitasje på innredningen og gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes lokal utbedring eller utskifting av skadede og slitte deler av benkeplate, fronter og innredning for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt slitasje og risiko for fuktskader, spesielt i benkeplaten.



LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har ventilator over komfyren med avtrekkskanal gjennom kott. Ved ny befaring var den tidligere løse avtrekksslangen koblet til igjen. Ventilatorens alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Synlige kanalstrekk i kottet er uisolerte. Ventilatoren fremstår som eldre, men produksjons- og monteringsår er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Kanalens innfesting, tetthet og egnethet for kjøkkenavtrekk bør kontrolleres. Behovet for kondensisolering gjennom kalde rom må vurderes. Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig. Utskifting må påregnes ved funksjonssvikt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen er skiftet av tidligere eiere på ukjent tidspunkt. Nåværende eier opplyser at det ble skiftet en del hvitevarer i 2017, da de overtok boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte små skader i benkeplaten og på frontene, samt en del slitasje på innredningen og gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes lokal utbedring eller utskifting av skadede og slitte deler av benkeplate, fronter og innredning for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå økt slitasje og risiko for fuktskader, spesielt i benkeplaten.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting ved funksjonssvikt. Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger består i hovedsak av plastrør, delvis utført som rør-i-rør, samt enkelte synlige kobberrør og metallkoblinger. Rørføringer og fordelere er synlige i kjelleren. Det er også registrert fordelerskap på bad. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i kjelleren. Anlegget fremstår som fornyet i flere omganger, men alder og omfang er ikke nærmere dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Røranlegget har stedvis mangelfull håndverksmessig utførelse, med utilstrekkelig innfesting, ufullstendig isolering og åpne varerørsavslutninger ved fordelere i kjelleren. Det er ikke påvist en samlet løsning for oppsamling og kontrollert bortledning av lekkasjevann fra disse punktene.

Det er registrert irr og avleiringer på enkelte koblinger og ventiler. Fordelerkursene mangler synlig merking, og dreneringsløsningen fra fordelerskapet er ikke avklart. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen av skjulte deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse kan øke risikoen for lekkasjer og medføre at lekkasjevann ikke oppdages eller ledes bort på en sikker måte. Det anbefales en gjennomgang av røranlegget ved kvalifisert rørlegger. Innfesting, isolering, koblinger og lekkasjehåndtering må kontrolleres og utbedres ved behov. Fordelerkursene bør merkes, og utførte utbedringer dokumenteres.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør. Deler av anlegget er synlig i kjelleren og ved sanitærutstyr. Det er registrert vakuumventil i kott. Ifølge eier er avløpsarbeider utført av tidligere eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

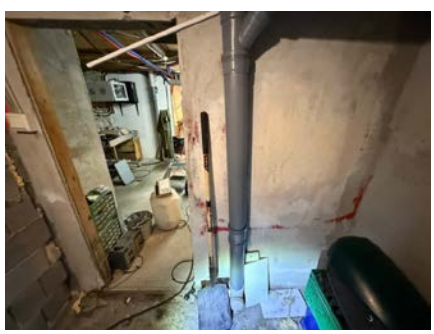
• Avløpsanlegget har stedvis mangelfull håndverksmessig utførelse med skjeve rørføringer, varierende sammenkoblinger og mangelfull understøttelse i kjelleren. Det er benyttet ulike rørdeler og overganger, og korrekt sammenkobling og tilstrekkelig fall kan ikke bekreftes alle steder.

Luftingen er avsluttet med vakuumventil i kott. Det er ikke påvist avløpslufting ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull innfesting, skjeve rørføringer og usikkert fall kan gi belastning på skjøter, lekkasjer og tilstopping. Utilstrekkelig lufting kan medføre trykkproblemer, klukking og tømming av vannlåser med påfølgende avløpslukt.

Det anbefales kontroll av anlegget ved kvalifisert rørlegger. Fall, innfesting og sammenkoblinger bør gjennomgås og utbedres. Lufteløsningen må vurderes, herunder behovet for lufting over tak. Vakuumventilen må være tilgjengelig for kontroll og utskifting og ha tilstrekkelig lufttilførsel.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig tilluft via ventiler i flere vinduer og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer mangler tilluftsventiler, og tilstrekkelig tilluft er ikke påvist i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsventiler i alle oppholdsrom hvor dette mangler, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og optimal funksjon av avtrekksanlegget.
Manglende tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt luftfuktighet og risiko for kondens, som igjen kan gi fuktskader og dårligere bokomfort.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Seiya 25, med veggmontert innedel i hovedetasjen og utedel på veggbraketter. Levering og montering er dokumentert med faktura nr. 229925 fra Aamodt Rør i Sør AS, datert 02.12.2024, med oppgitt leveringsdato 28.11.2024.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere. Berederen i kjelleren er en OSO Saga S 200 med vannvolum på 194 liter og produksjonsdato 02.01.2018. Denne er plassert i rom med sluk.

Leiligheten på loftet har egen varmtvannsbereder plassert i kott. Berederen står i et oppsamlingskar med sluk. Produksjonsår er ikke kjent.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert smuss og spor etter gnagere på toppen av kjellerberederen. Loftberederens alder er ukjent. Oppsamlingskarets tetthet og slukets funksjon er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Kjellerberederen og området rundt bør rengjøres. Synlige ledninger og isolasjon bør kontrolleres for gnagerskader. Loftberederens alder bør avklares, og oppsamlingskar og sluk kontrolleres for sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap i hver av leilighetene, utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater og tilhørende kursfortegnelser. Anlegget er oppgradert i flere omganger.

Eier opplyser i egenerklæringen at anlegget er utvidet med fire nye kurser til garasje og kjeller. Arbeidene er oppgitt utført som egeninnsats av eier, som opplyser å være faglært innen elektro. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremlagt.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak fra Rejlers Elsikkerhet AS etter kontroll 07.02.2025. Kontrollen var en stikkprøvekontroll uten registrerte avvik. I egenerklæringen oppgis kontroll av leiligheten i andre etasje i 2026. Det er ikke avklart om dette gjelder samme kontroll eller en senere kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de fire nye kursene som eier opplyser å ha etablert til garasje og kjeller. Oppgitt kontroll i 2026 er ikke dokumentert i mottatt materiale. Fremlagt kontrollrapport gjelder kontroll 07.02.2025.

Konsekvens/tiltak

• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen benyttes som tomannsbolig med to boenheter. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i form av pulverapparat. Eier opplyser at røykvarslere er seriekoblede. Ved visuell besiktigelse fremstår skillet mellom boenhetene som tett, uten synlige åpninger eller åpenbare utettheter. Det er registrert gipsplater i leiligheten i første etasje. Den fullstendige oppbygningen av brannskillende konstruksjoner er imidlertid ikke kjent eller dokumentert, og brannmotstanden kan ikke fastslås ved visuell besiktigelse alene.

Det foreligger tilbakemelding fra Kristiansandregionen brann og redning IKS etter tilsyn med fyringsanlegget i bruksenhet H0101. Tilsynet ble avsluttet uten avdekkede avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen. Tilsynet gjelder fyringsanlegget og dokumenterer ikke brannskillet mellom boenhetene eller boligens samlede brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringens alder, utførelse og omfang er ukjent. Ifølge nåværende eier har tidligere eiere utført enkelte dreneringsarbeider, men det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på disse. Det er synlig grunnmursplate langs deler av grunnmuren. Drensledninger og øvrig fuktsikring under terreng er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tydelige tegn på fuktbelastning i kjelleren, med fuktmerker, saltutslag og stedvis avskalling på innvendige murflater.

Eier opplyser at det tidligere har kommet vann inn ved VA-arbeider i Stauslandsveien og ved et vannledningsbrudd i samme vei. Det er etablert kum med pumpe for å forebygge nye hendelser. Det er også montert avfukter.

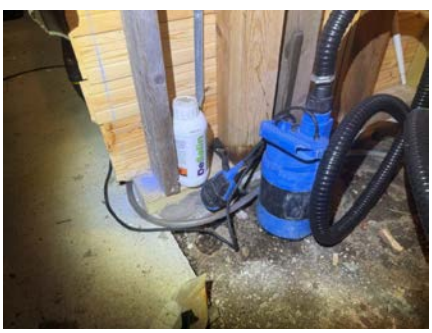
Dreneringens alder, omfang og utførelse er ukjent. Eiers forklaring om tidligere vanninntrenging avklarer ikke dreneringens funksjon eller årsaken til den øvrige fuktbelastningen. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrert fuktbelastning, opplyst vanninntrenging og behov for nærmere undersøkelser og tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det er risiko for gjentatt vanninntrenging og videre fuktskader. Årsaken må undersøkes nærmere, herunder dreneringens funksjon, utvendig fuktsikring og håndtering av tak- og overflatevann. Utbedring må påregnes og kan omfatte fornyelse av drenering og fuktsikring. Endelig omfang og kostnader må avklares etter nærmere undersøkelser.

Utvendig oppgraving, fornyelse av drensledning og fuktsikring på grunnmur, drenerende masser og tilbakefylling langs berørte vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av betong og murverk med pussede overflater. Det er stedvis synlig tegl og blokkmurverk. Fundamentenes utførelse og byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Fundamentene ligger i hovedsak skjult og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og riss i grunnmur og innvendige murvegger, blant annet ved vindus- og døråpninger. Pussen har stedvis avskalling, løse partier og lokale skader med eksponert murverk.

Ved enkelte innvendige døråpninger er det sprekker og mangelfullt murverk rundt overdekningene. Tilfredsstillende opplegg og understøttelse kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Det er ikke avklart om sprekkene er stabile eller skyldes pågående bevegelser.

Fuktmerker og saltutslag er nærmere omtalt under fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og skadet puss kan gi økt vanninntrenging og videre nedbrytning av murverket. Løs puss bør fjernes, og skadede partier repareres med materialer tilpasset eksisterende mur.

Overdekninger og opplegg ved de aktuelle døråpningene bør undersøkes av bygningsingeniør eller annen fagkyndig for å avklare bæreevne og eventuelt behov for forsterkning. Sprekkene bør kartlegges og følges opp før endelig reparasjon, slik at eventuell videre bevegelse avdekkes.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen består av asfalterte og gruslagte arealer, plen og partier med synlig fjell. Under terrassen er det jordmasser og ujevnt terreng. Terrassen begrenser tilkomsten for kontroll.

Eier opplyser at det ikke er observert vannansamlinger under terrassen, heller ikke ved kraftig nedbør. Opplysningen endrer ikke de registrerte fallforholdene mot bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfullt fall bort fra grunnmuren under terrassen. Terrengutformingen kan lede overflatevann mot bygningen. Sett i sammenheng med opplyst vanninntrenging i kjelleren vurderes forholdet som et alvorlig avvik med behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende fall og sikker bortledning av overflatevann. Arbeidene kan kreve delvis demontering av terrassen og må samordnes med tiltak for drenering og fuktsikring.

Nødvendig demontering og remontering av terrasse, lokal terrengjustering og etablering av fall og bortledning av overflatevann. Graving som inngår i dreneringsarbeidet, holdes utenfor.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Beskrivelse
Utvendige ledninger ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Fremlagt dokumentasjon viser utskifting av utvendig vannledning og etablering av nytt tilkoblingspunkt til kommunalt vannnett, ferdigstilt 03.06.2024. Dokumentasjonen omfatter vannledning i PE100, dimensjon 32 mm.

Omfanget av eventuelle gjenværende eldre vannledningsstrekk er ikke avklart. Alder og utførelse på utvendige avløps-, overvanns- og drensledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Tilstand og gjenværende brukstid for eventuelle eldre vannledningsstrekk og utvendige avløpsledninger er ikke avklart. Utførelse og funksjon for bortledning av overvann og drensvann er heller ikke dokumentert. Den dokumenterte vannledningen fra 2024 omfattes ikke av vurderingen om høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Omfanget av fornyelsen i 2024 og eventuelle gjenværende eldre ledningsstrekk bør avklares gjennom tilgjengelig dokumentasjon. Ved tegn til funksjonssvikt bør det utføres nærmere undersøkelser, herunder kamerainspeksjon av avløpsledningene. Eventuell fornyelse bør samordnes med øvrige grave- og dreneringsarbeider.

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 hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de fire nye kursene som eier opplyser å ha etablert til garasje og kjeller. Oppgitt kontroll i 2026 er ikke dokumentert i mottatt materiale. Fremlagt kontrollrapport gjelder kontroll 07.02.2025.

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

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

• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2018 ifølge eier, med støpt betonggulv og ringmur. Ytterveggene har trekonstruksjon med liggende, malt bordkledning. Bygningen har halvvalmet tak med tretakstoler, undertaksplater og betongtakstein samt takrenner og nedløp. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, separat inngangsdør og vindu. Innvendig er det garasjerom og et avdelt rom benyttet som datarom. Loftet benyttes til lagring.

Det er stedvis liten avstand mellom utvendig treverk og asfalt/terreng, samt misfarging og slitasje nederst ved portåpningen. Det ble registrert tydelig røyklukt i bygningen, særlig i datarommet. Rengjøring og luktreduserende tiltak må påregnes. Lagrede gjenstander begrenset muligheten for kontroll av deler av gulv, vegger og konstruksjoner.

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

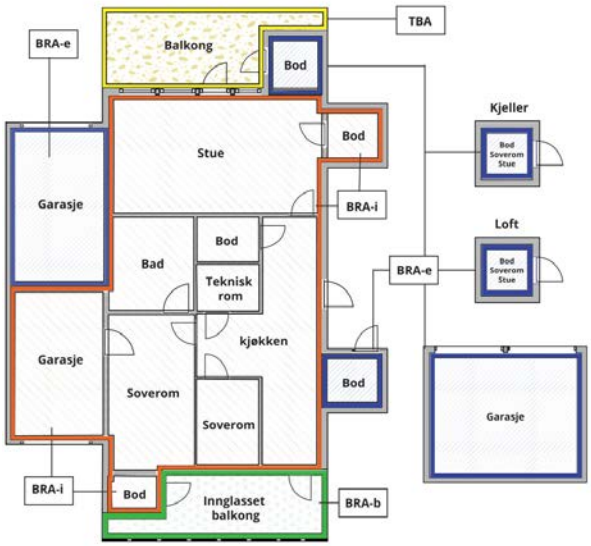
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	42			42	7	6	48
1. etasje	70			70	32		70
Kjeller		60		60			60
SUM	**112**	**60**			**39**	**6**	**178**
SUM BRA	**172**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2/gang, stue, kjøkken		
1. etasje	Vindfang, trapperom, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Trapperom, bod/verksted, bod/teknisk-rom, vedbod, bod 4, bod 5, bod 6	

Kommentar

Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,05 - 2,10 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er av eldre dato og har stedvise skjevheter og ujevnheter i gulv, vegger og himlinger. Dette kan medføre mindre unøyaktigheter ved arealmålingen, og oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige. Det er også veldig mange små rom som gjør arealmålingen vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Fremlagte byggesaksdokumenter viser at boligen ble omsøkt som tomannsbolig med to leiligheter i 1948. Bygget ble godkjent av bygningsrådet 2. juli 1948. Eiendommen er registrert i matrikkelen med en horisontaldelt tomannsbolig og to boenheter. Matrikkelen oppgir at bygningen ble tatt i bruk i 1949.

Det foreligger ikke plantegninger for boligen i det gjennomgåtte materialet. Dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Godkjenningsforholdene for senere endringer, herunder verandaer og eventuelle endringer i rominndeling eller bruk, er ikke avklart gjennom fremlagt dokumentasjon. Godkjente boligtegninger og eventuelle senere byggesaker bør innhentes fra kommunen for å avklare samsvar med dagens utførelse. Manglende dokumentasjon gir i seg selv ikke grunnlag for å konkludere med at tiltakene er ulovlige.

Ifølge eiendomsmegler og kommunen finnes det ikke tegninger i kommunens arkiver.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er etablert ny terrasse med utvendig trapp og ny inngang til leiligheten i loftsetasjen. På spørsmål om tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene, er det svart nei. Eier opplyser samtidig at terrasse er vist på opprinnelige tegninger. Tegningene er ikke fremlagt, og samsvar mellom eventuell tidligere godkjenning og dagens utførelse er ikke kontrollert. Dokumentasjon på tiltakene bør innhentes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dagens garasje er ifølge eier oppført i 2018. Det foreligger leverandørtegninger, men ingen kommunal byggesaksbehandling i mottatt dokumentasjon. Eier opplyser at garasjen ble oppført som et tiltak unntatt søknadsplikt, og at den ble meldt til daværende Søgne kommune. Innmeldingen er ikke dokumentert.

Det er ikke kontrollert om samtlige vilkår for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Dokumentasjon på innmelding bør innhentes, og forholdet avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Torbjørg Malja Byklum	Kunde
23.10.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Torbjørg Malja Byklum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	62		0	891.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygårdsheia 5 A

Hjemmelshaver
Byklum Torbjørg Malja, Malja Tore Dagfinn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesaksdokumenter – bolig, garasje og utvendig vannarbeid	22.10.2026	Diverse datoer: 1948, 1971 og 2024	Gjennomgått	18	Nei
Matrikkelkart og -rapport	19.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg – Kristiansandregionen brann og redning IKS	28.10.2026	Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Avsluttet tilsynssak – elektrisk anlegg, Rejlers Elsikkerhet AS	07.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsannonse – FINN, innlimt tekst	04.03.2017	Sist endret 04.03.2017	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring	28.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Aamodt Rør i Sør AS – faktura nr. 229925, Toshiba Seiya 25 varmepumpe med montering	02.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Igland Garasjen AS – leveringsbekreftelse, ordre SO-137191, modell Imenes 320 × 980 cm	21.12.2017		Gjennomgått	5	Nei
Byggfirma Jakob AS – faktura nr. 11173, nytt tak og tilleggsarbeider	25.10.2021		Gjennomgått	1	Nei
Byggfirma Jakob AS – e-post med materialbeskrivelse for takarbeidene	05.11.2021		Gjennomgått	1	Nei
Fotodokumentasjon fra takarbeidene -Ikke datert	28.10.2026	Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Sørlandsasfalt – faktura nr. 16172, asfaltering av adkomstvei og gårdstun	24.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	
2	18.11.2026	

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.»*

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring, tilgjengelige

Forutsetninger

konstruksjoner, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Byggeår og tidspunkt for enkelte oppgraderinger er basert på dokumentasjon, eieropplysninger eller antatt alder ut fra utførelse. Antatte årstall er ikke bekreftet. Manglende dokumentasjon begrenser vurderingen av tidligere arbeider.

Godkjente plantegninger for boligen ikke mottatt. Dagens rominndeling og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. For dagens garasje foreligger leverandørtegninger, men det er ikke avklart om vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Kostnadsanslag er grove overslag. Endelig omfang og pris må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra utførende foretak.

Ved første befaring 23.10.2026 var boligen, kjelleren og garasjen preget av store mengder løsøre og lagrede gjenstander. Dette begrenset tilgangen til flere overflater og konstruksjoner.

Det ble gjennomført supplerende befaring 12.11.2026 etter rydding. Tidligere utilgjengelige områder ble undersøkt i den utstrekning de var tilgjengelige, men det var fortsatt en del løsøre i kjeller og i garasje. Rapporten bygger på observasjoner fra begge befaringene og supplerende opplysninger fra eier. Flater og konstruksjoner som fortsatt var tildekket eller utilgjengelige, er ikke undersøkt.

Fullmakt.

TINGLYST
03 MAI 2002
KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 7666

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

OVERENSKOMST

MELLOM EIER AV **Gnr** 18 **bnr** 61 **Adresse** Stauslandsveien 35 (senere kalt ledningseier)
OG EIER AV **Gnr** 18 **bnr** 62 **Adresse** Nygårdsheia 5 (senere kalt grunneier)

ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPRETTET:

Eier av gnr. 18, bnr. 61 gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 18, bnr. 62.

Ledningene legges etter følgende trasé: Gjennom hage i søndre del av eiendom gnr. 18 bnr., 62, mellom boligen og Stauslandsveien, frem til ny kum på stikkledning i oppkjørsel for Nygårdsheia 5, grøftelengde ca 40 meter.

Grunneieren gir for ettertiden ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier i ettertid ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen gnr. 18, bnr. 61 tilknytning til hovedledninger. Kostnadene ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger bekostes i så tilfelle av grunneier.

Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av ingeniørvesenet i Søgne kommune. Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til byggesaksavdeling i Søgne kommune.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg i ettertid til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Det innbetales kr. 11.000,- til kontonummer 3000.15.21736 før arbeidet påbegynnes. Dette som en engangserstatning for plommetre og for oppussing av eventuelle setninger i ledningstraseen som foretas av grunneier.

Eventuell tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres med bindende virkning for begge parter av en voldgiftsrett bestående av 3 medlemmer som alle oppnevnes av justitiarius ved Kristiansand byrett. Formann skal være jurist.

Nåværende overenskomst skal tinglyses som hefte på gnr. 18, bnr. 62 i Søgne.

Sted/dato: Kr.sand 20/04-02 Sted/dato: Søgne 23/4-02

Sign. Kari M. Sødefjed Sign. .....

Eier av gnr. 18, bnr. 62 *Eier av gnr. 18, bnr. 61*

Påskrift:
I anleggsperioden vil Søgne kommune stå ansvarlig for ledningseier og har sådan ansvaret frem til anlegget er sluttført og overtatt av ledningseier.

Sign. .....
For Søgne kommune SØGNE KOMMUNE Ingeniørvesenet

Doknr: 7666 Tinglyst: 03.05.2002 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Innsender/rekvirent
Per Try AS
Kleplandsveien 80, 4640 Søgne
Org. nr: 982124670

Avtale om stikkledninger over annen eiers grunn

Denne avtalen gjelder for eierne av:
Grunneier:
Gnr/bnr: 418/62 i Kristiansand Kommune

Doknr: 663645 Tinglyst: 15.06.2026
STATENS KARTVERK

Eier av:
Gnr/bnr: 418/522 i Kristiansand Kommune

gis rett til å legge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr/bnr 418/62
Ledningene legges i følgende trasé: Se vedlagte kart.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskiftning av ledningene i eksisterende trasé. Om ledningseieren ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig..

Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger.

Dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene, plikter grunneieren i samråd med ledningseieren å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger. Kostnadene forbundet med beskyttelse eller flytting av ledningene skal dekkes av grunneieren. Dersom flyttingen av ledningene medfører total utskiftning av ledningene, skal ledningseieren dekke den delen av kostnadene som tilsvarer fordelen ved å få ny ledning.

Både grunneieren og ledningseieren blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra de berørte parter som har signert under

Innsender/rekvirent
Per Try AS
Kleplandsveien 80, 4640 Søgne
Org. nr: 982124670

For eiendom Gnr/bnr: 418/62
Thorbjørg Malja Byklum F.nr: 121278 [redacted]
Tore Dagfinn Malja F.nr 270471 [redacted]

Søgne 9/6-2026 — Tore D. Malja, Torbjørg Malja Byklum
Sted Dato Underskrift

For eiendom Gnr/bnr: 418/522
Terje Sangvik F.nr 020145 [redacted]
Jofrid Sangvik F.nr: 181153 [redacted]

Sted Jøa Dato 10/6 Underskrift Terje Sangvik, Jofrid Sangvik.



MÅLEBREV

☐ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune
Søgne kommune
Postboks 1051
4682 Søgne

J.nr. 17/08

Målebrev nr. 5/67

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	201	14	
	Bruksnavn/adresse: Rv. 456 - Stauslandsveien		
Areal	5984.2 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.2.2008
Rekvirent	Statens vegvesen - Region sør v/Arild Pedersen (Gnr. / Bnr. / Fnr.)
Bestyrer	Vidar Heggem
Forretning	Kart- og delingsforretning over grunn til veiformål. Følgende eiendommer har avstått grunn som går direkte inn i eksisterende eiendom; -gnr.201, bnr.14 (Jfr. Delingsloven § 3-1 og forskr. kap.26.1) : Gnr.18, bnr.67, 242 og 394 samt gnr.19, bnr.19, 42, 65, 99, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 278, 279 og 288. Areal avstått fra den enkelte eiendom er vist på neste side. Statens vegvesen har utbetalt erstatningsbeløpet til berørte grunneiere. Eiendommen gnr.18, bnr.82 har ved forretningen ensidig fått overført 4 m2 fra gnr.201, bnr.14 vederlagsfritt. Målebrevet tinglyses også på følgende eiendommer som ikke har avstått grunn: Gnr. 18, bnr.4, 61, 62, 80, 83 og 271. Oppmåling og beregninger er utført av Statens vegvesen v/Arild Pedersen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Søgne	13.2.2008	Vidar Heggem	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 180614 Tinglyst: 03.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

RV456 GANG- OG SYKKELVEG
HØLLEVEIEN – TORVMOEN
OVERSIKT OVER AVSTÅTT AREAL

Følgende eiendommer har avstått areal eller er nabo til gnr. 201 bnr. 14:

Gnr. 18 bnr. 4	0 m2
Gnr. 18 bnr. 61	0 m2
Gnr. 18 bnr. 62	0 m2
Gnr. 18 bnr. 67	58 m2
Gnr. 18 bnr. 80	0 m2
Gnr. 18 bnr. 82	-4 m2
Gnr. 18 bnr. 83	0 m2
Gnr. 18 bnr. 242	42 m2
Gnr. 18 bnr. 271	0 m2
Gnr. 18 bnr. 394	68 m2
Gnr. 19 bnr. 19	4 m2
Gnr. 19 bnr. 42	97 m2
Gnr. 19 bnr. 65	109 m2
Gnr. 19 bnr. 99	69 m2
Gnr. 19 bnr. 266	61 m2
Gnr. 19 bnr. 267	40 m2
Gnr. 19 bnr. 268	22 m2
Gnr. 19 bnr. 269	11 m2
Gnr. 19 bnr. 270	11 m2
Gnr. 19 bnr. 271	11 m2
Gnr. 19 bnr. 272	11 m2
Gnr. 19 bnr. 273	11 m2
Gnr. 19 bnr. 278	58 m2
Gnr. 19 bnr. 279	666 m2
Gnr. 19 bnr. 288	5 m2

48	6438961.56	430379.81			"
			1.33	6.65	
47	6438962.88	430379.95			kantstein
			12.00	308.35	
46	6438964.45	430368.05			"
			1.12	311.01	
45	6438964.64	430366.95			"
			1.06	317.52	
44	6438964.93	430365.93			"
			1.05	321.69	
43	6438965.28	430364.94			"
			4.98	323.22	
42	6438967.06	430360.29			"
			14.22	310.73	
41	6438969.45	430346.27			umerka pkt.
			2.81	312.63	
40	6438970.00	430343.52			"
			19.23	311.57	
39	6438973.47	430324.60			kantstein
			56.56	311.97	
38	6438984.04	430269.05			"
			36.30	311.94	
37	6438990.81	430233.39			"
			.97	213.12	
36	6438989.86	430233.19			vegside mur
			15.26	312.51	
35	6438992.84	430218.22			"
			8.28	310.99	
34	6438994.26	430210.07			"
			14.36	299.13	
33	6438994.06	430195.71			"
			6.04	313.98	
32	6438995.38	430189.82			"
			12.85	321.84	
33A	6438999.70	430177.72			"
			11.05	321.84	
32A	6439003.42	430167.31			"
			11.23	321.84	
31	6439007.19	430156.74			umerka pkt.
			11.01	312.45	
31A	6439009.33	430145.93			"
			10.94	312.24	
30	6439011.43	430135.19			"
			10.96	311.98	
30A	6439013.48	430124.42			"
			6.72	311.92	
29	6439014.73	430117.81			"
			4.23	312.71	
29A	6439015.57	430113.67			"
			10.81	312.71	
27	6439017.71	430103.07			ytterkant mur
			1.16	322.56	
27A	6439018.11	430101.98			"
			2.43	322.57	
26	6439018.96	430099.70			"
			1.33	270.14	
25	6439018.36	430098.51			"
			3.08	323.84	
24	6439019.48	430095.64			"
			1.01	354.27	
24A	6439020.25	430094.98			"
			18.17	373.81	
205	6439036.90	430087.71			umerka pkt.

Representasjonspunkt for gnr. 201 bnr. 14 er:

X = 6438997 Y = 430276

OPPGAVE OVER KOORDINATER OG SIDELENGDER FOR
RV456 GANG- OG SYKKELVEG HØLLEVEIEN - FURUMOEN

TOMTENAVN: DEL AV GNR. 201 BNR. 14

Punkt	X	Y	Side	Retn.	Merking
205	6439036.90	430087.71			umerka pkt.
			9.11	120.26	"
204	6439034.05	430096.36			
			22.16	115.03	"
203	6439028.87	430117.90			
			71.81	112.26	"
202	6439015.13	430188.38			
			58.52	112.21	"
201A	6439003.98	430245.83			
			11.03	109.62	"
70	6439002.32	430256.73			
			4.04	107.43	r›r i jord
71	6439001.85	430260.74			
			24.01	111.87	"
72	6438997.40	430284.33			
			4.58	109.35	"
73	6438996.73	430288.86			
			8.14	109.61	umerka pkt.
74	6438995.51	430296.90			
			1.29	209.19	bolt i jord
75	6438994.23	430296.72			
			15.94	112.08	umerka pkt.
76	6438991.22	430312.37			
			24.03	112.05	"
77	6438986.70	430335.97			
			1.28	111.98	"
78	6438986.46	430337.23			
			6.30	112.09	bolt i jord
79	6438985.27	430343.42			
			47.43	110.12	grensemerke
80	6438977.76	430390.25			
			19.52	105.06	umerka pkt.
81	6438976.21	430409.71			
			15.27	102.46	"
82	6438975.62	430424.97			
			2.48	85.21	grensemerke
83	6438976.19	430427.38			
			5.44	85.60	umerka pkt.
84	6438977.41	430432.68			
			2.90	1.96	"
216	6438980.31	430432.77			
			17.06	95.28	"
217	6438981.57	430449.78			
			.99	83.81	"
217A	6438981.82	430450.74			
			8.66	83.78	"
218	6438984.00	430459.12			
			6.24	203.36	"
160	6438977.77	430458.79			
			15.24	176.33	vegside gjerde
102A	6438963.57	430464.33			
			17.12	300.40	"
101A	6438963.68	430447.21			
			12.91	300.31	"
100A	6438963.74	430434.31			
			7.24	289.68	umerka pkt.
52	6438962.57	430427.17			
			18.73	283.02	"
51A	6438957.64	430409.10			
			2.48	284.55	"
51	6438957.04	430406.69			
			9.49	308.13	"
50	6438958.25	430397.27			
			1.20	315.70	"
49A	6438958.54	430396.11			
			13.82	312.35	"
49	6438961.21	430382.56			
			2.77	308.09	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/180614/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-27 11:47

Gnr	Bnr	Festenr
201	14	

Representasjonspunkt
X 6439003 Y 430679

Kartblad | Landsnett

Målestokk 1:1000 | Areal 5984.2 m²

MÅLEBREVKART

Jnr 17/08

Målebrev nummer 5/67

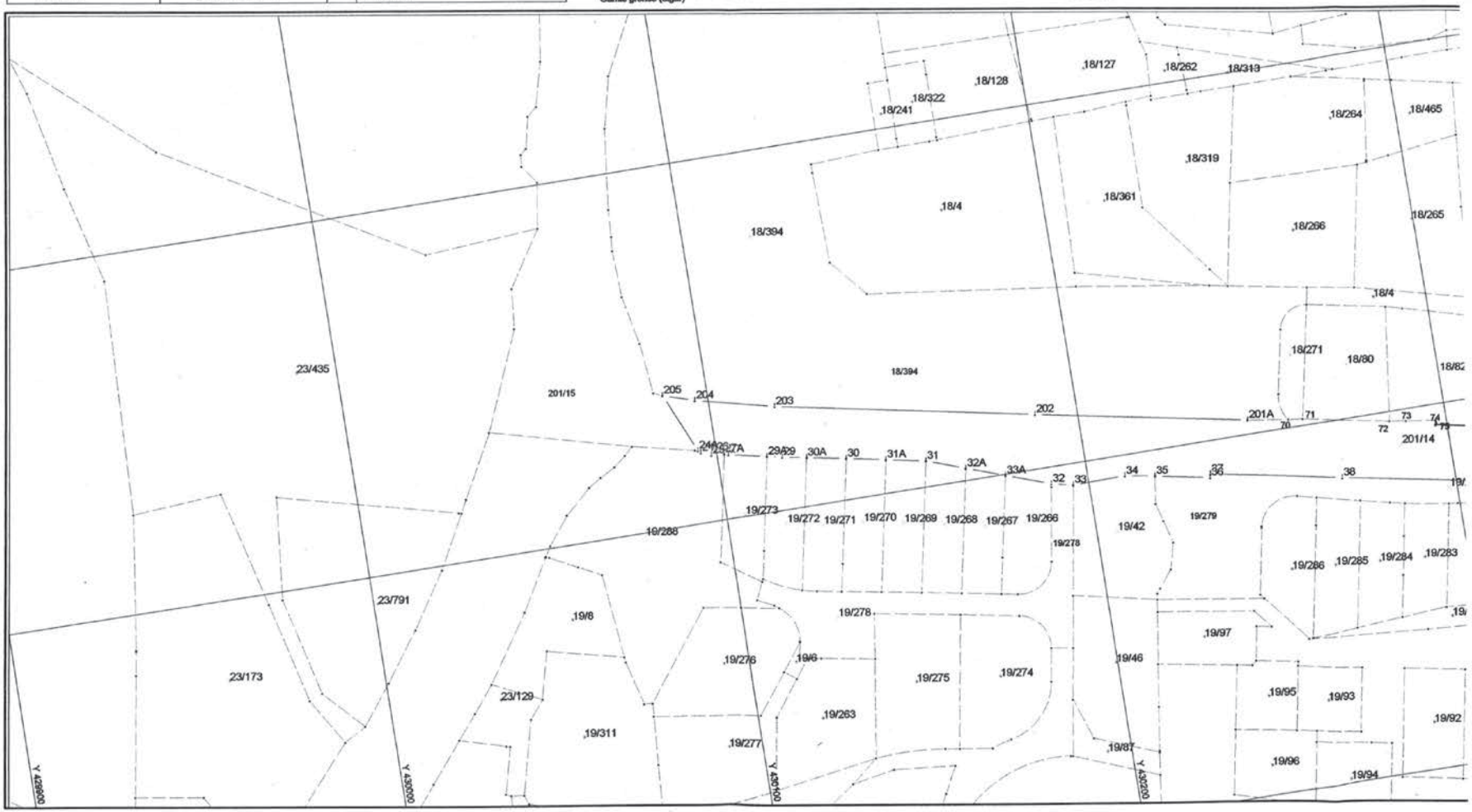
Vegnummer Rv456

Kartblad av

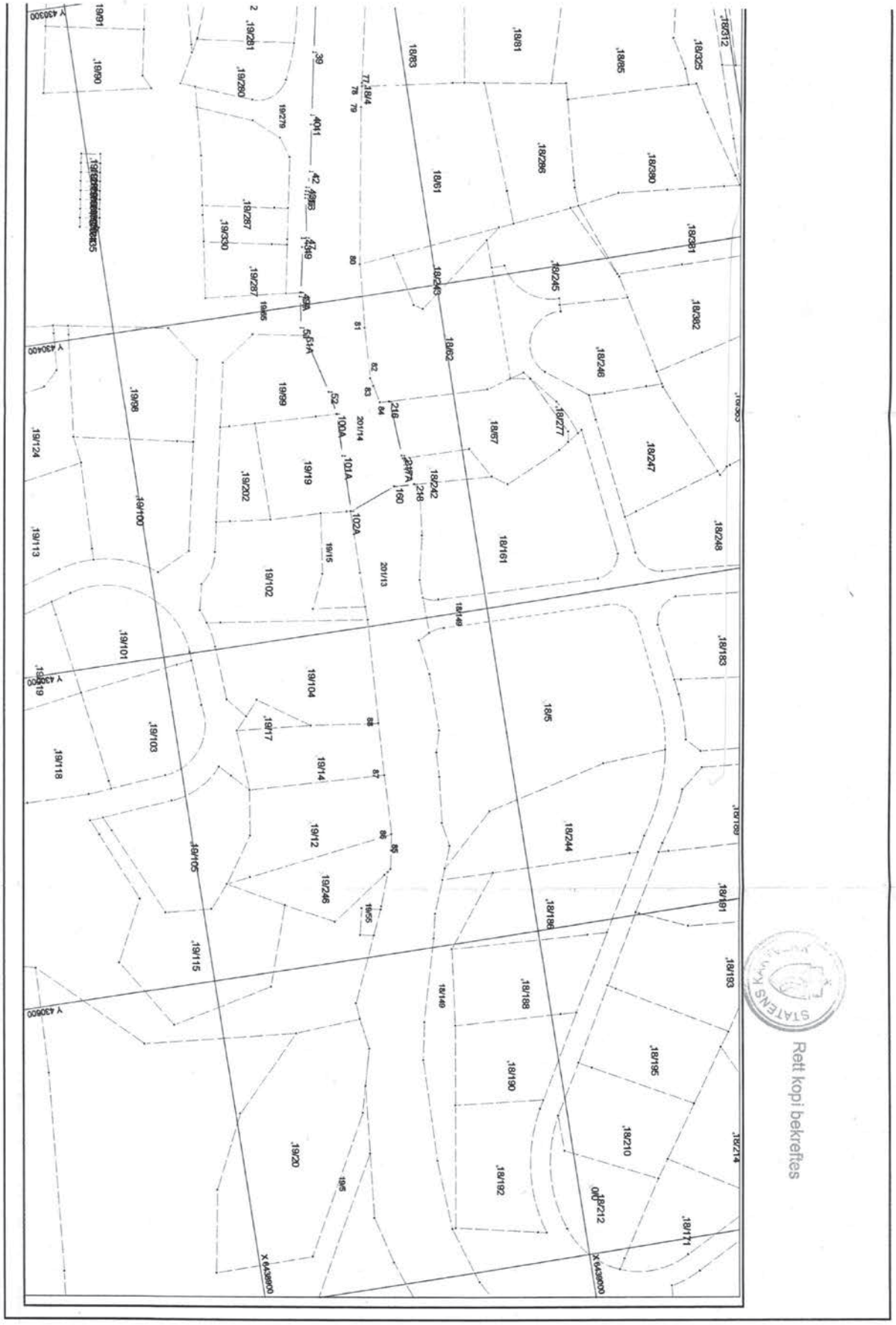
Røys/grensestein
Grensemerke i jord
Grensepunkt i fjell/stein
Kors - grense
Umerket målt
Umerket teoretisk
Grenser for vegparsell
Uendrede grenser
Gamle grense (utgår)

N

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes



GIS/LINE Målebrev


Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Nabolagsprofil

Nygårdsheia 5A - Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Stauslandsveien/Nygårdsheia Linje 40E, 42	0 min 0 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	18 min 1.7 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 1.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 9.7 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	19 min 1.8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	19 min 1.8 km

«Veldig tilrettelagt med grøntanlegg, lekeplass og benker. Forholdsvis stille.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

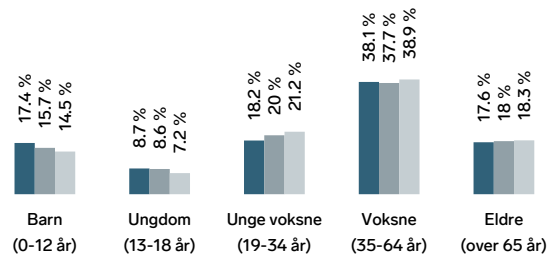
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdsheia/Torvmoen	1 197	528
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.6 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år) 19 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	13 min 1.1 km
Coop Mega Søgne	17 min

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

Gateparkering
Lett 89/100

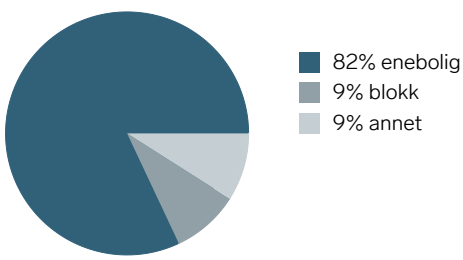
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Nygårdsheia Myggis Ballspill	5 min 0.4 km
Nygård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 0.6 km
Family Sports Club Søgne	18 min
Fresh Fitness Søgne	19 min

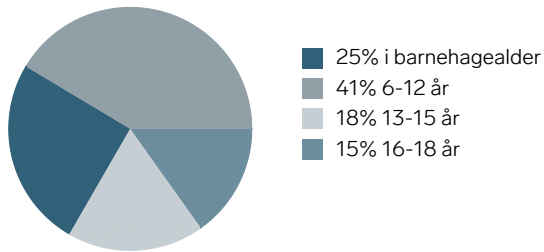
Boligmasse



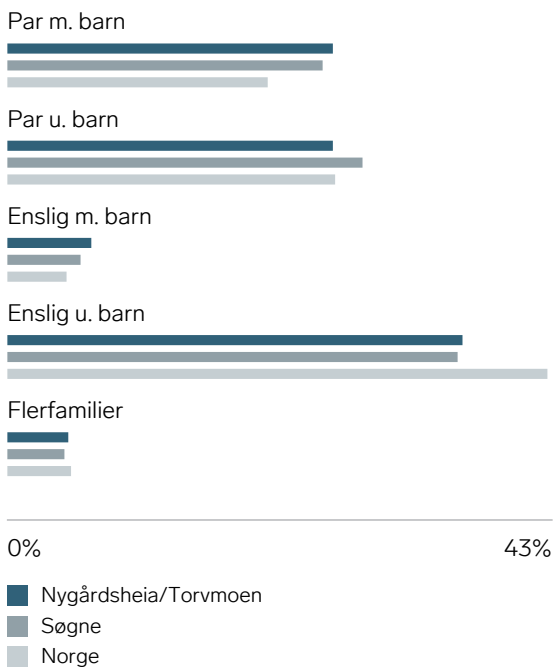
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	9 min
Vitusapotek Søgne	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

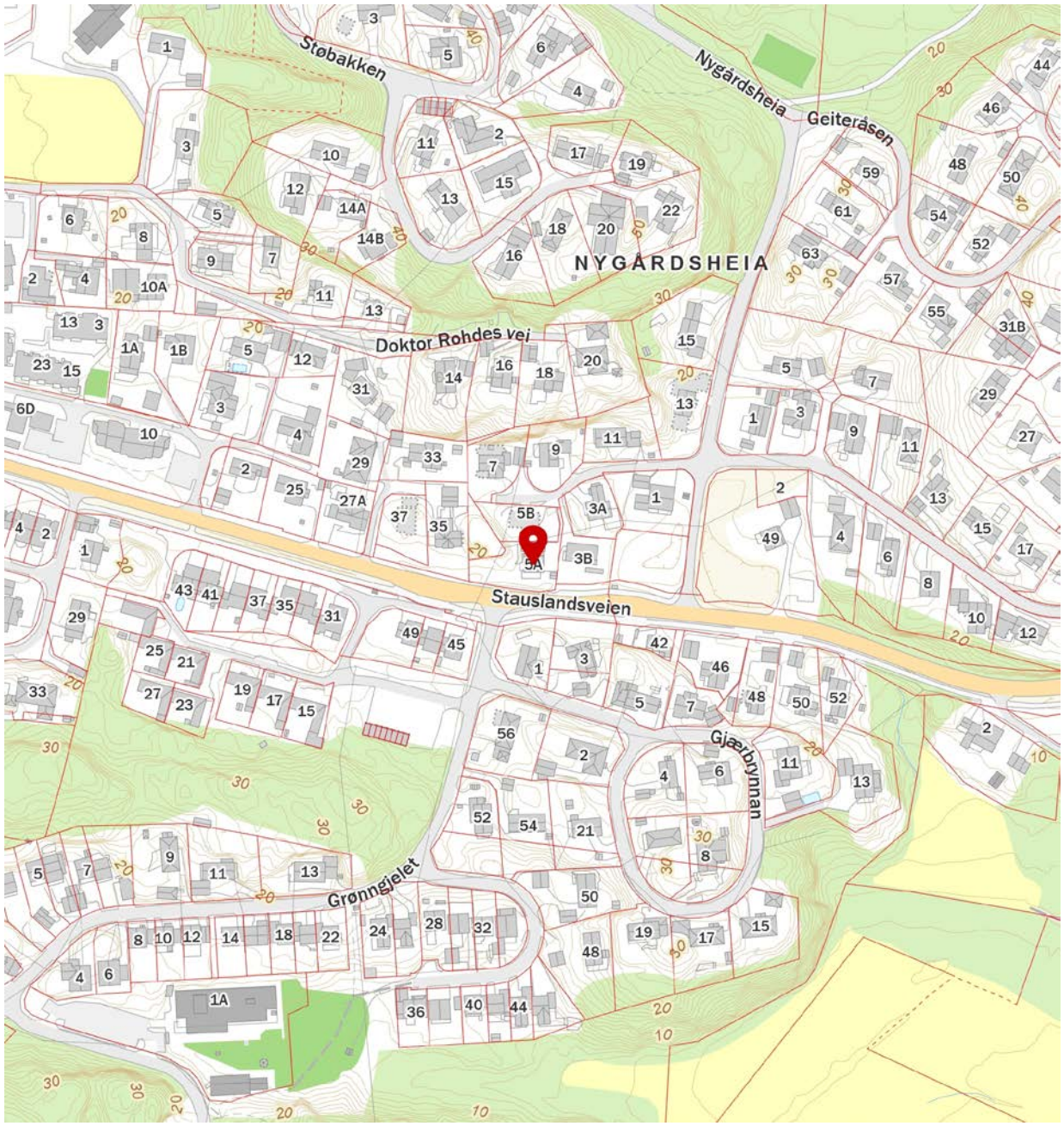


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	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

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

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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen
T: 464 25 438
ijj@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank