

PROAKTIV

Landlig idyll!



DJUPESLANDSVEGEN 544





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

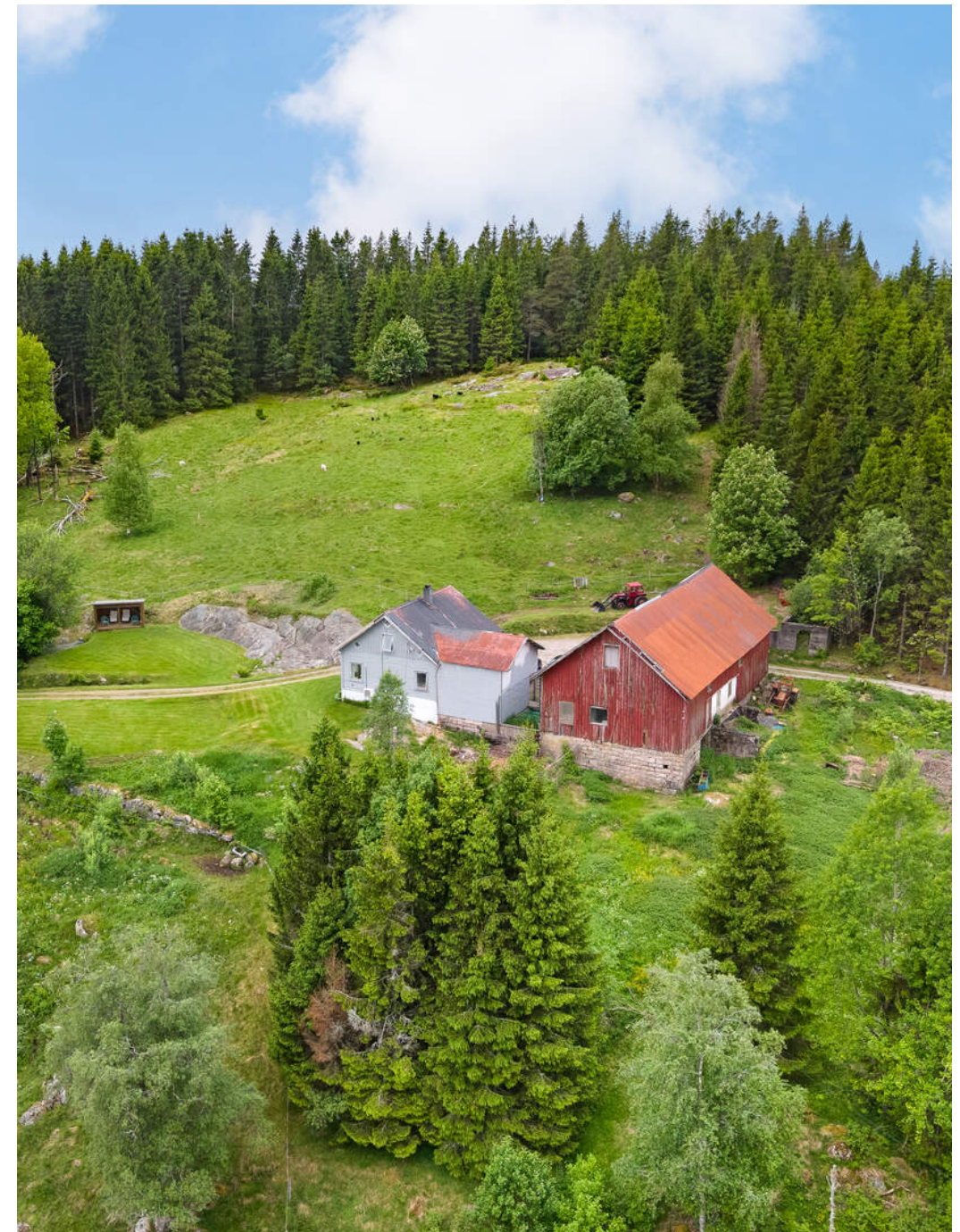
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FINSLAND/HØNEMYR

Småbruksidyll på sitt beste | Hele 4380 kvm eiertomt | Stort uthus/låve
| Landlig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Djupeslandsvegen 544, 4646
FINSLAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 510, bnr. 13, i Kristiansand
kommune

Prisantydning: 1.790.000,-

Omkostninger: 63.740,-

Totalpris: 1.853.740,-

Kommunale avgifter: 4.652,-

Boligtype: Enebolig

Rom/soverom: 4/3

BRA: 128 m²

BRA-i: 128 m²

Garasje/Parkering: Det er gode
parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt: 4380 m²

INNHold

2	4	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
27	31	33	38
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
128			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

LANDLIG IDYLL !

Vi har her gleden av å presentere for salg en landlig og flott beliggende eiendom på Hønemyr/Finsland i Kristiansand kommune. Her får man virkelig den gode småbruksidyllen!

Eiendommen er på hele 4380 kvm og ligger luftig og fint til i landbruksområde på heia mellom Kilen i Finsland og Hægeland, men der det kun tar ca 10 minutter med bil til Kilen der man har både dagligvare og barnehage, og videre kort vei derfra til skole.

Boligen inneholder gang, spisestue, stue, kjøkken, soverom, wc, bad og vaskerom i 1.etg, samt gang og 2 soverom på loft. Stort uthus/låve med mye muligheter. Det må påregnes renoveringsbehov av bygningsmassen.

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



FINSLAND/HØNEMYR

Kommune: Kristiansand / **Område:** Finsland/Hønemyr

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Dette er landlig beliggenhet på sitt beste! Her ligger man helt for seg selv i idylliske, landlige omgivelser på heia mellom Kilen i Finsland og Hægeland. Eiendommen ligger flott og luftig til på en fin høyde med utsyn utover landbruksområdene rundt. Herfra er det kun litt i overkant av 10 minutter med bil til Kilen der man i dag har både dagligvareforretning og barnehage, og derfra er det en kort kjøretur videre til skolen som ligger på Lauvslandsmoen (1.-10.klasse). Videre er det kun i underkant av 20 minutter til Hægeland der man også finner dagligvareforretning. Avstand fra Kristiansand er ca 45 min med bil.

Bebyggelse

Enebolig og tilhørende uthus/låve.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚢 Buås Linje 583T	4 min 🚗 4.7 km
🚉 Marnardal stasjon Linje F5	15 min 🚗 17.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	43 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Finsland Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 7.1 km
Spar Hægeland Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 12.5 km

VARER/TJENESTER

📺 Brennåsen senter	28 min 🚗
🏪 Vitusapotek Nodeland	25 min 🚗

SPORT

⚽ Finsland Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 🚗 7.2 km
⚽ Eikeland skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚗 13.2 km
🏊 Lifechange treningssenter	17 min 🚗
🏊 Shapes Brennåsen	28 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL DJUPESLANDSVEGEN 544

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomtestørrelse

4 380 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på hele 4380 kvm i henhold til målebrev av 18.05.2000. Flott tomt med store plenarealer, rengjort åpent fjell, prydbeplantning og ellers noe naturtomt/dyrket mark. Her er det ypperlige forhold for egen dyrking av grønnsaker m.v slik at man får en skikkelig småbruksidyll! Trivelig utestue i utkant av hage/tomt.

I tillegg til eget tomteareal har selger inngått en jordleieavtale for leie av ytterligere 7,5 dekar med beite som ligger ved eiendommen. Det er beiteplikt i avtalen. Avtalen gjelder i 10 år fra 01.01.2021. I følge selger er leie betalt for hele leieperioden så det er således ikke noe forpliktelser til å betale leie for kjøper om man ønsker å bruke arealet. Avtalen har 1 års oppsigelse. Kopi av leieavtalen fås ved henvendelse til megler.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Beskrivelse av eiendommen:
Enebolig fra 1898 ca. Landlig beliggenhet, mulighet for den rette. Boligen fremstår med vesentlig etterslep på vedlikehold og moderniseringer. Man må medta bygningskyndig for å forstå omfang av vedlikehold og kostnad som kreves. Om man skal ha denne boligen opp til dagens standard og byggeskikk så vil det være rasjonelt å vurdere nytt utfra de økte kvaliteter man da vil oppnå. De estimerte kostnadene oppgis i intervaller som 100-200k, 200-500k etc. Så enkelte avvik vil kunne være i nedre del av intervall kostnadmessig.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, kjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler. En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Låve/garasje er ikke vurdert, også den med vesentlig etteerslep vedlikehold og i svært dårlig stand. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen har fått følgende TG2 eller TG3:

Utvendig
Taktekking,TG3
Taktekking av blikkplater og eldre takstein.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Takteking over inngangsparti er av eldre betongstein. Ellers tekking av blikkplater. Enkelte plater er løsnet så de slår mot underlag når det er vind. Rundt pipe er det ingen undertekking slik at ved evt fukt inn under blikkplater så vil vann renne inn. Mangler undertak på tak generelt. På takutstikk mot låve så mangler det tekking som medfører skade på treverk. Det har tidligere vært lekkasjer.
- Tiltak:
- Undertekking/taktekking ansees moden for utskiftning til bedre varige løsninger.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Nedløp og beslag,TG3

Pipe beslått. Vannbord og vindski av tre. Takrenner mangler. Stigtrinn mangler.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Ikke tett undertak ved pipe. rennmerker pipe innvendig.
Mangler/dårlige vindski og vannbord. Mangler takrenner rundt om som medfører drypp og dårlige løsninger. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Vesentlig råte enkelte vannbord vinduer. Masse mer.
- Tiltak:
- Beslagsløsninger ansees modne for oppgradering.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Veggkonstruksjon,TG3
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mindre del av kledning er byttet, på bakside av bad/vaskerom, men det er ufagmessig utført. Ellers er kledning eldre og med avvik som lysåpninger (ingen vindtetting/bakenforliggende konstruksjon, åpninger tettet med byggsaum, dårlig kledning, vesentlig råte, oppsprekking mm. Må ikke forventes isolasjon i konstruksjoner. Tegn til lekkasje i gangen ved bad/vaskerom som er ufagmessig utvendig med byggsaum. Det må forventes bakenforliggende vesentlige avvik når kledning byttes. Det er mye tegn til aktivitet skadedyr.
- Tiltak:
- Kledning i sin helhet er modent for bytte til bedre løsninger samt for å få en helhetlig løsning med isolasjon, vindtetting, lufting og god kledning. Det må forventes avvik i bakenforliggende konstruksjoner som også krever utskiftninger.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er tegn til aktivitet borrebille, det bør sprøytes for aktivitet. Eldre konstruksjoner, enklere, tegn til skjevheter, tørr råte mm. Ingen isolasjon, godt med trekk oppleves. Svak dimensjonering.
- Tiltak:
- Utbedring/sprøyting. Ved bytte av taktekking så må det forventes utskiftninger av deler/undertak.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Vinduer,TG3
Trevinduer med enkel glass og isolerglass.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Enkelte av dem ikke til å åpne. Alder og værslitasje. Punkterte isolerglass. Vesentlig råte på enkelte. Masse mer.
- Tiltak:
- Utskiftninger/vedlikehold påregnes.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Dører,TG3
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdør, tredør med enkelt glass. - inngangsdør ved wc, tredør med isolerglass. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lysglimt på inngangsdør, trekk vil oppleves. Slitt. Redusert funksjon på døren ved bad mm. Vesentlig slitasje treverk og listverk.
- Tiltak:
- Utskiftninger.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG3
Murt trapp ved inngang.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Aldersslitasje som sprekker etc. Ingen håndløper.
- Tiltak:
- Håndløpere anbefales, ellers vedlikehold.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig
Overflater,TG3.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Generelt ufagmessig utførsel og slitt. Ut over normalt.
- Tiltak:
- Modernisering/vedlikehold.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det har vært en tidligere lekkasje eller maurangrep i tak på vaskerom, slik at her er det dårlig bjelkelag. Man vil trø igjenom ved vektpåkjønning. Målt nivåforskjell i stort rom oppe er ca 9cm fra dør mot yttervegg. Målt nivåforskjell i trapperom oppe ca 3cm. I stue er det målt ca 3cm nivåforskjell. I krypkjeller er det dårlig treverk bjelkelag som må påregnes vedlikehold.





Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
 - Bjelkelag over vaskerom må utbedres. Det samme i krypkjeller.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted,TG3

Teglsteinspipe. Vedovn i spisestue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Mangler/for liten ubrennbar flate foran vedovn. Skal minimum være 30cm foran. Ingen avstand fra feieluke til brennbart materiale på kjøkken, tg3.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Oppsyn alder. Ubrennbar flate foran vedovn bør etableres. Det bør etableres større avstand eller ubrennbar veggflate ved feieluke. Påregnes en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.
- Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3

Det er en potet/krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er trolig en krypdel med åpning mellom gulvdekke og grunnen, men ikke tilgjengelig. Liten tilgang ellers, kun utført observasjon fra luke. Det er malingglass/tegn til mer fukt i enn ønskelig treverk ved luke, stedvis dårlig treverk.
 - Tiltak:
 - Det må utføres ytterligere vurdering. Vedlikehold påregnes.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendige trapper,TG3

Eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Skjevhet i trinn/alderstegn. Håndløper har redusert funksjon pga liten avstand fra vegg. Dårlig treverk/trinn. Ingen håndløper i murt trapp ved bad/vaskerom.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider. Vedlikehold generelt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG3

Eldre tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre dører, enkelte fra byggeår. Skjevheter i boligen, tidens tann mm gjør at dørene har en redusert funksjon. Slark i håndtak, manglende lister, ufagmessig malt/vedlikehold, dårlig isolasjonsevne må forventes.

Tiltak

- Tiltak:

- Utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Våtrom

1 etasje > Bad

Generell,TG3

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

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

- Malt murgulv. Ingen fuksikringsløsning lik dagens standard.

Eldre sluk, denne må byttes ved renovering av rommet. Malte vegger, eldre slitt. Råte i vegg/dørsvill etter tidvis drypp fra rør. Innredning, nyere kabinett. Lufteventil.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1 etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Vaskerom

Generell,TG3.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre enkelt rom. Malt betonggulv. Ikke fall mot sluk og fuksikre løsninger ihht dagens krav og standard. Det har vært tidligere lekkasje fra tak og yttervegg slik at det er vesentlig skade på vegg og tak. Noe åpnet opp, mens annet er igjen. Badekar, jet dyser fungerer ifølge eier. Opplegg vaskemaskin, eldre, men funksjonelt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1 etasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Laminatgulv. Innredning noe nyere, trefronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe bruksslitasje.

- Tiltak:

- Vedlikehold må vurderes av kjøper.

1 etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Endel fett i filter etc.

- Tiltak:

- Trenger en god vask.

Spesialrom

1 etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Belegg på gulv og malte vegger. Wc og baderomsvask, eldre men funksjonelt. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avløp ledes gjennom vegg, enkel løsning. Eldre.

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Defekt flottørventil, renner i sisterne.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Brønnvann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en





risikokonstruksjon.
- Det er en stoppekran i boligen, men kjøkken går ikke på denne. Tg3 ikke kjent stoppekran til hele boligen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Utskiftning påregnes av alt røropplegg.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Ved modernisering av våtrom så må det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Varmepumpe,TG2
Varmepumpe i stue. Fra 2015/montert 16. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rengjøring av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og noe nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2
Automatsikringer i traperom oppe.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp.
Visuell observasjon utført.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak

- Andre tiltak:
- Drenering ansees moden for utbedring.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Gråsteinsmur.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort.
- Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre vannrør fra brønn til boligen, og eldre avløpsrør til septikktank, samt septikktank/spredegrøft er eldre. Brønnvann ikke kontrollert.
- Tiltak:
- Naturlig med modernisering.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Egeninnsats.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Torsdag, 4. juni 2026)





Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Tak bod del av vaskerom er vannskadet tidligere, har vært fukt fritt i mitt eie. Badet trenger renovering men kan brukes. vegger mot bad og bod vaskerom er fuktskadet fra gammelt av. alt mot yttervegg er byttet ut. kun innvendige plater vaskerom som er skadet som jeg vet. Jeg har ikke utført noen reparasjoner. Men gamle eier beskriver at det er utført arbeidet på rørene, av faglært, ufaglært og egeninnsats. sto heller ikke årstall, firmanavn eller hva som ble gjort

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja. Jeg byttet ut en takplate som var ødelagt, opp mot mønet ned mot vei. Den var opprevet og utett. Mens jeg har bodd her, har jeg ikke opplevd vannlekkasje inn i huset. Jeg byttet selv ut en takplate, opp mot mønet, som var opprevet ned mot vei/jorde. og gikk samtidig over tak del som heller inn mot uthuset, og tettet div hul med sikaflex. festet div takplater ekstra på del over vaskerom/bad.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Ifølge gamle eier ble mesteparten byttet ut i 2006.

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Brønn delt med han som eier eiendomen rundt, hytte på andre siden av veien v/innkjørsel. septisk ble tømt 26.04.26. han som tømte sa at alt så fint ut, bortsett fra lokket er skadet som ble rapportert inn. ingen endring siden sist gang han var her 2 år siden.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja. Eldre bolig er skjevheter flere plasser.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Gamle eier beskriver Maurangrep i veg mot vaskerom/bad, som er revet og byttet ut, og huset ble også gasset for biller. som jeg har forstått er dette for 20 år siden.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. I vegg som ble byttet ut i forbindelse med maurangrep, er også her det har vært lekkasje fra tak tidligere. som beskrevet

om bad/vaskerom.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja. Veirett for nabo og grunneier. Brønn fra grunneiers eiendom, kostnad 500kr per år. stort eldre uthus som trenger utbedringer/renovering.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.





VELKOMMEN!

Innhold

Boligen inneholder gang, spisestue, stue, kjøkken, soverom, wc, bad og vaskerom i 1.etg, samt gang og 2 soverom på loft. Uinnredet loft over tilbygg med adkomst via trapp. Det er masse lagringsplass i boligen i kott på loft.

Selger har inngått avtale om Norgespris for boligen. Dette er bindende ut 2026

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsprospektet.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

2. etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Råloft ca 17 kvm gulv. Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse av boligens standard. Det må påregnes renoveringsbehov av bygningsmassen.

Oppvarming

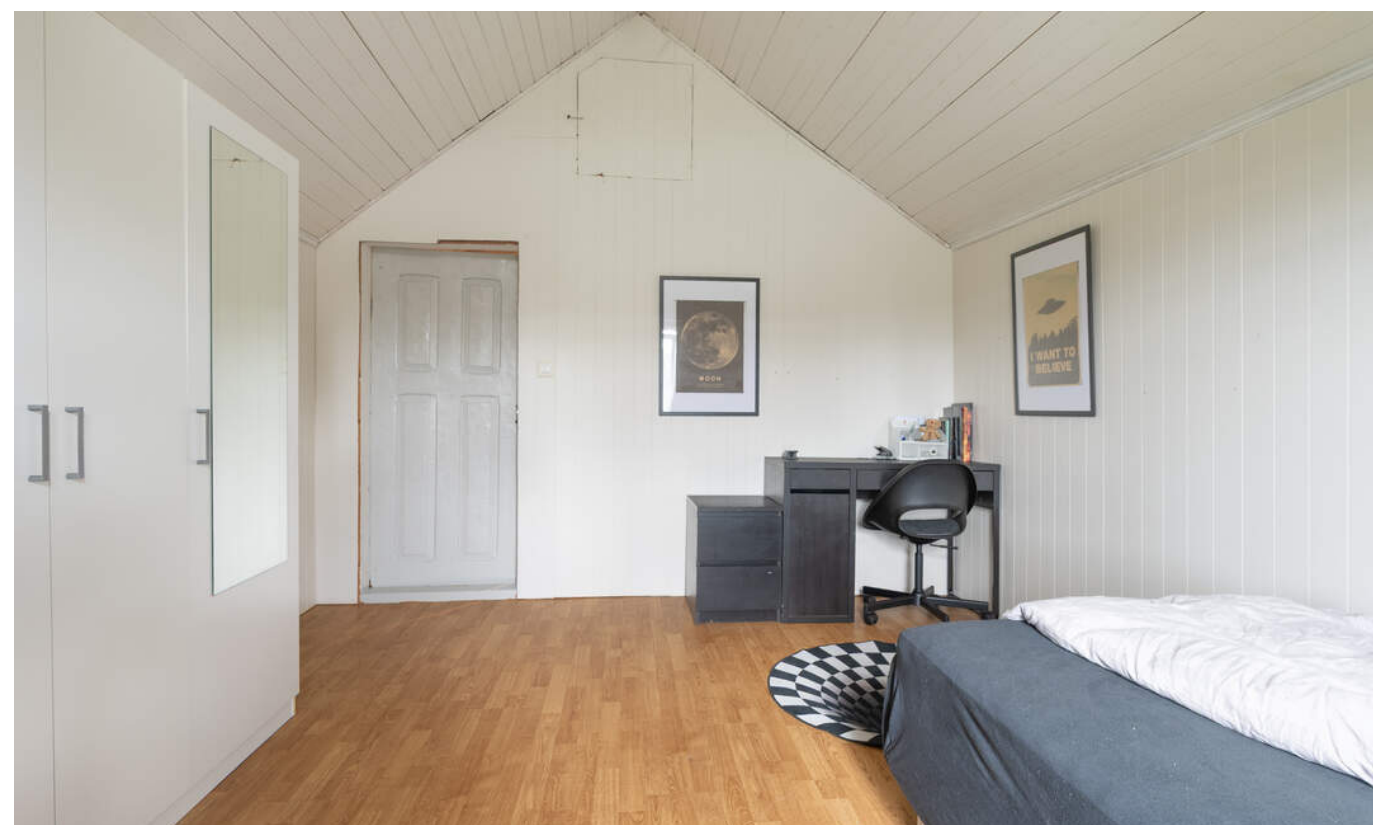
Vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er installert varmepumpe i stue.

Info strømforbruk

Hvitevarer

Det er som standard kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.





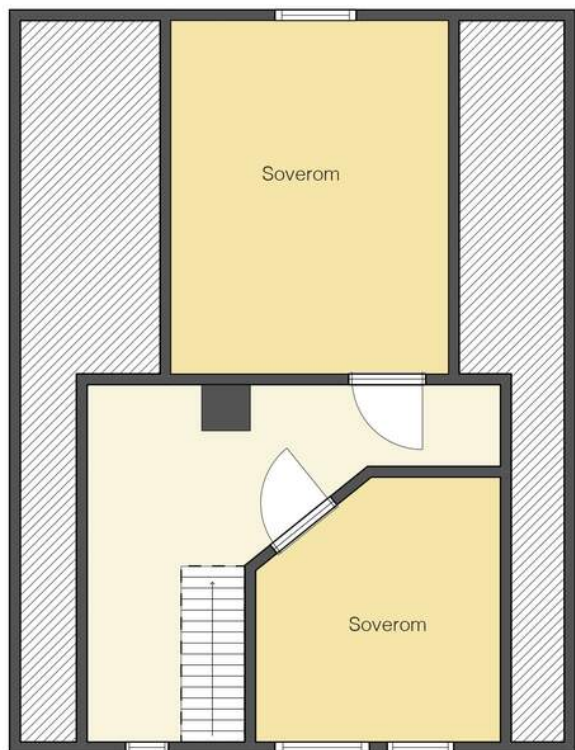


PLANTEGNINGER





Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

122.621,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer abonnementsgebyr privat anlegg, slamavskiller (annet hvert år), eiendomsskatt og kontroll/tilsyn privat avløp.

Videre betales renovasjon i henhold til gjeldende sats hos Avfall Sør. Gebyr for husholdninger består av fast årsgebyr for avfallsdunker kr 2156,49 pr år, fast årsgebyr for avfallsdunker papp og papir, fra kr 476,79 pr år, fast årsgebyr for avfallsdunker bioavfall, fra kr 455,16 pr år, variabelt gebyr for bioavfall fra kr 37,93 pr tømming, variabelt gebyr for restavfall, fra kr 100,08 pr tømming. Se avfallsor.no for utfyllende informasjon.

Renovasjonsgebyr varierer etter forbruk/tømminger og er ikke medtatt i oppsummering av kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

4.652,- for 2025

Eiendomsskatt

1.536,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er på kr 1536,- og inngår i kommunale avgifter.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat brønn med pumpehus som deles med en nærliggende eiendom (fritidseiendom). Brønnen ligger plassert like ved innkjøring/postkasse, på

naboeiendom. I følge selger foreligger det ikke noe skriftlig avtale knyttet til drift/vedlikehold/utskiftninger, men kjøper må påregne å ta sin del av slike kostnader.

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.

Andre utgifter

Det er privat vei inn til eiendommen fra fylkesvei. Selger opplyser at det ikke foreligger noe skriftlig avtale knyttet til drift og vedlikehold av vei, men at det har vært praktisert slik at man selv står for både sommer- og vintervedlikehold av vei inn til eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at utestue som er oppført i hagen er delvis plassert over grensen til naboeiendommen. Det foreligger ikke noe avtale knyttet til dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggesaksdokumenter for eiendommen i kommunens arkiv. Det foreligger således ingen tegninger av bolig/uthus. Det er derfor ikke kjent om det er foretatt ombygginger, utbygg e.l som ikke er søkt kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Med virkning fra 1. juli 2015 fikk pbl. § 21-10 et nytt femte ledd. Det lyder slik: ”Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Det ligger som forutsetning for lovendringen at byggverk det ikke lenger utstedes ferdigattest for, lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Kommunen kan ikke lenger kreve ferdigattest for de aktuelle tiltakene. Det innebærer imidlertid ikke at ulovlige tiltak ble lovlige med lovendringen. Et ulovlig bygg med byggesøknad før 1. januar 1998, uten ferdigattest, er fortsatt like ulovlig etter 1. juli 2015. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/510/13:
Grunndata:
24.12.1999 - Dokumentnr: 21185 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:510 Bnr:1

02.08.2000 - Dokumentnr: 12597 - Målebrev

Eiendommens rettigheter:
22.02.2000 - Dokumentnr: 2888 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:510 Bnr:1
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert LNFR-område under kommuneplanens arealdel 2024-2035 Kristiansand kommune, sist revidert 28.02.2024. Kopi av kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei fra fylkesvei og inn til eiendommen. Det foreligger tinglyst avtale om veirett, denne ligger vedlagt salgsprospektet. Det gjøres oppmerksom på at også eier av eiendommen som ligger innenfor, Gnr 510 bnr 6 også har veirett på veien som går gjennom eiendommen Gnr 510 Bnr 13 som her selges. Det er privat avløpsanlegg med septik, samt brønn som ligger

på naboeiendommen Gnr 510 Bnr 1. Det foreligger tinglyst rett til å anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger, denne ligger vedlagt salgsprospektet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret i henhold til kommunens WebMatrikkel. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et nasjonalt register over eldre bygninger, de fleste bygd før år 1900. Registreringene ble gjort i årene 1975-1995, og hver bygning er kartfestet, oppmålt og fotografert i et eget skjema. SEFRAK-registeringene gir et godt tidsbilde av byggeskikk og en oversikt over de eldre bygningene i kommunene. Registreringen innebærer ikke at bygningen har et formelt vern, men indikerer at bygningen har en verneverdi eller at den tilhører et verneverdig kulturmiljø eller kulturlandskap. Det bør/skal derfor gjøres en lokal individuell vurdering fra kommunens side av verneverdi før det eventuelt gis tillatelse til riving, flytting eller endring av SEFRAK-bygninger. Utskrift fra kommunens Webmatrikkel over Sefrakminne ligger vedlagt salgsprospektet.

Konsesjon

Ervervet er ikke konsesjonspliktig, men krever at kjøper undertegner egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er over 2 dekar.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
44 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

45 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
63 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 835 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 853 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Uthus/låve inneholder en god del løsøre / lagrede ting, og det ligger lagret en del utenfor uthus og på eiendommen. Selger har ikke kapasitet/mulighet til å foreta full rydding/tømming av uthus og området rundt uthus utvendig ved salg/overtakelse, og kjøper må derfor forvente at uthus og uteområde blir overlevert som forevist på visning, og at uthus/låve ikke tømmes/ryddes mer enn at selger tar med seg de eiendeler/gjenstander han ønsker og lar resterende være igjen ved overtagelse slik at kjøper overtar det gjenværende.

Eier

Tommy Adel Johannessen-Ei Maabdi

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 44 750 (beregnet av prisantydning). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 12 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. kr 1 950,00. Sum faste vederlag kr. 41 650. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Totale kostnader kr. 90 735

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Sørderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse

4 380 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på hele 4380 kvm i henhold til målebrev av 18.05.2000. Flott tomt med store plenarealer, rengjort åpent fjell, prydbeplantning og ellers noe naturtomt/dyrket mark. Her er det ypperlige forhold for egen dyrking av grønnsaker m.v slik at man får en skikkelig småbruksidyll! Trivelig utestue i utkant av hage/tomt.

I tillegg til eget tomteareal har selger inngått en jordleieavtale

for leie av ytterligere 7,5 dekar med beite som ligger ved eiendommen. Det er beiteplikt i avtalen. Avtalen gjelder i 10 år fra 01.01.2021. I følge selger er leie betalt for hele leieperioden så det er således ikke noe forpliktelser til å betale leie for kjøper om man ønsker å bruke arealet. Avtalen har 1 års oppsigelse. Kopi av leieavtalen fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
11.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND KRISTIANSAND kommune
gnr. 510, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5498 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HG3736
Foretak: M2 Takst AS



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

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

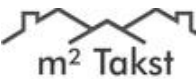
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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).

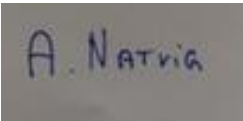
© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1898 ca. Landlig beliggenhet, mulighet for den rette.

Boligen fremstår med vesentlig etterslep på vedlikehold og moderniseringer. Man må medta bygningskyndig for å forstå omfang av vedlikehold og kostnad som kreves. Om man skal ha denne boligen opp til dagens standard og byggeskikk så vil det være rasjonelt å vurdere nytt utfra de økte kvaliteter man da vil oppnå.

De estimerte kostnadene oppgis i intervaller som 100-200k, 200-500k etc. Så enkelte avvik vil kunne være i nedre del av intervall kostnadsmessig.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Låve/garasje er ikke vurdert, også den med vesentlig etterslep vedlikehold og i svært dårlig stand.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom

8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer [Gå til side](#)

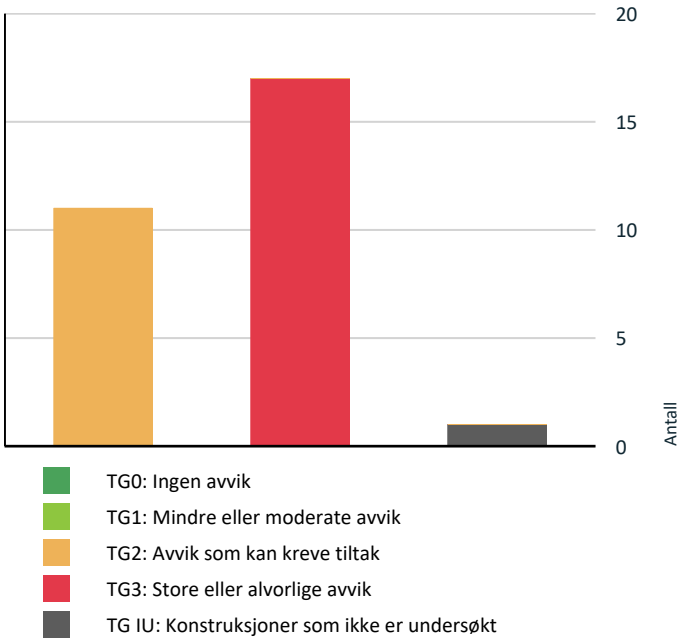
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger

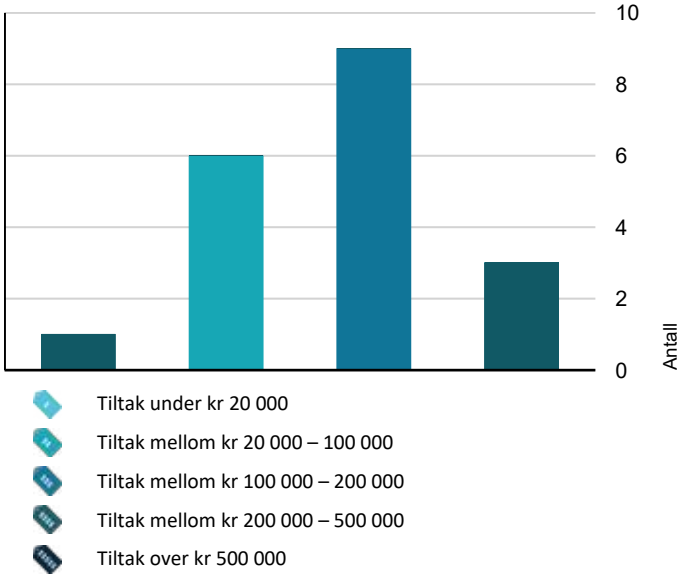
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1898	Kommentar Ref eier
Anvendelse Eiers bolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av blikkplater og eldre takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Takteking over inngangsparti er av eldre betongstein. Ellers tekking av blikkplater. Enkelte plater er løsnet så de slår mot underlag når det er vind. Rundt pipe er det ingen undertekking slik at ved evt fukt inn under blikkplater så vil vann renne inn. Mangler undertak på tak generelt. På takutstikk mot låve så mangler det tekking som medfører skade på treverk.

Det har tidligere vært lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Undertekking/taktekking ansees moden for utskiftning til bedre varige løsninger.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner mangler. Stigtrinn mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke tett undertak ved pipe. rennmerker pipe innvendig. Mangler/dårlige vindski og vannbord. Mangler takrenner rundt om som medfører drypp og dårlige løsninger. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Vesentlig råte enkelte vannbord vinduer. Masse mer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Beslagsløsninger ansees modne for oppgradering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

Kledning i sin helhet er modent for bytte til bedre løsninger samt for å få en helhetlig løsning med isolasjon, vindtetting, lufting og god kledning. Det må forventes avvik i bakenforliggende kosntruksjoner som også krever utskiftninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mindre del av kledning er byttet, på bakside av bad/vaskerom, men det er ufagmessig utført. Ellers er kledning eldre og med avvik som lysåpninger (ingen vindtetting/bakenforliggende konstruksjon, åpninger tettet med byggskum, dårlig kledning, vesentlig råte, oppsprekking mm. Må ikke forventes isolasjon i konstruksjoner. Tegn til lekkasje i gangen ved bad/vaskerom som er ufagmessig utvendig med byggskum.

Det må forventes bakenforliggende vesentlige avvik når kledning byttes.

Det er mye tegn til aktivitet skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse
Kun bilder.

Tilstandsrapport



Det er tegn til aktivitet borrebille, dette er undersøkt av Anticimex og ikke funnet aktivitet nå, men er eldre.

Eldre konstruksjoner, enklere, tegn til skjevheter, tørr råt mm.

Ingen isolasjon, godt med trekk oppleves. Svak dimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved bytte av taktekkning så må det forventes utskiftninger av deler/undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Aktivitet borrebille synlig.



Sig/skjevheter.



Aktiv intet borrebille.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



Råte bjelke.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med enkel glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av dem ikke til å åpne. Alder og værslitasje. Punkterte isolerglass. Vesentlig råt på enkelte. Masse mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger/vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinduer - 1

Beskrivelse

Kun bilder.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med enkelt glass.

- inngangsdør ved wc, tredør med isolerglass.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lysglimt på inngangsdør, trekk vil oppleves. Slitt. Redusert funksjon på døren ved bad mm. Vesentlig slitasje treverk og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Murt trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersslitasje som sprekker etc. Ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales, ellers vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt ufagmessig utførsel og slitt. Ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det har vært en tidligere lekkasje eller maurangrep i tak på vaskerom, slik at her er det dårlig bjelkelag. Man vil trø igjennom ved vektpåkjenning.

Målt nivåforskjell i stort rom oppe er ca 9cm fra dør mot yttervegg. Målt nivåforskjell i trapperom oppe ca 3cm.

I stue er det målt ca 3cm nivåforskjell.

I krypkjeller er det dårlig treverk bjelkelag som må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bjelkelag over vaskerom må utbedres. Det samme i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Vedovn i spisestue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mangler/for liten ubrennbar flate foran vedovn. Skal minimum være 30cm foran. Ingen avstand fra feieluke til brennbart materiale på kjøkken, tg3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn alder. Ubrennbar flate foran vedovn bør etableres. Det bør etableres større avstand eller ubrennbar veggflate ved feieluke.

Påregnes en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en potet/krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trolig en krypdel med åpning mellom gulvdekke og grunnen, men ikke tilgjengelig. Liten tilgang ellers, kun utført observasjon fra luke. Det er malinglass/tegn til mer fukt i enn ønskelig treverk ved luke, stedvis dårlig treverk.

Det er tegn til aktivitet borrebille, dette er undersøkt av Anticimex og ikke funnet aktivitet nå, men er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere vurdering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider
grunnet fallfare mm. Skjevhet i trinn/alderstegn. Håndløper har redusert
funksjon pga liten avstand fra vegg. Dårlig treverk/trinn.

Ingen håndløper i murt trapp ved bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider. Vedlikehold generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, enkelte fra byggeår. Skjevheter i boligen, tidens tann mm
gjør at dørene har en redusert funksjon. Slark i håndtak, manglende
lister, ufagmessig malt/vedlikehold, dårlig isolasjonsevne må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Malt murgulv. Ingen fuktsikringsløsning lik dagens standard. Eldre sluk,
denne må byttes ved renovering av rommet.

Malte vegger, eldre slitt. Råte i vegg/dørsvill etter tidvis drypp fra rør.

Innredning, nyere kabinett.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

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

Eldre enkelt rom. Malt betonggulv. Ikke fall mot sluk og fuktsikre løsninger ihht dagens krav og standard. Det har vært tidligere lekkasje fra tak og yttervegg slik at det er vesentlig skade på vegg og tak. Noe åpnet opp, mens annet er igjen.

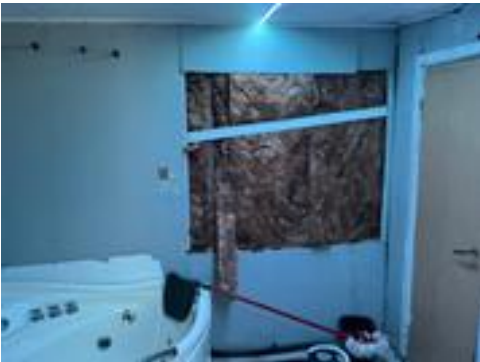
Badekar, jet dyser fungerer ifølge eier. Opplegg vaskemaskin, eldre, men funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning noe nyere, trefronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endel fett i filter etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger en god vask.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv og malte vegger. Wc og baderomsvask, eldre men funksjonelt. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp ledes gjennom vegg, enkel løsning. Eldre. NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Defekt flottørventil, renner i sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Brønnvann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er en stoppekran i boligen, men kjøkken går ikke på denne. Tg3 ikke kjent stoppekran til hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning påregnes av alt røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved modernisering av våtrom så må det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2015/montert 16. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmekabler

Beskrivelse

Gang, spisestue og stue. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og noe nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Automatsikringer i traperom oppe.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

Mangler dokumentasjon/historikk i skap. Stedvis ufagmessig utførsel, løse ledninger/koblinger mm. Det må påregens edlikehld.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men utfra datidens krav så var det enekrle,. Det må forventes å ha vært sig i grunn og fundamenter utfra tidens tann.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering ansees moden for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vannrør fra brønn til boligen, og eldre avløpsrør til septikktank, samt septikktank/spredegrøft er eldre.

Brønnvann ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig med modernisering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Generelt utfra boligens tilstand så ansees det helse skadelig å bo der over lengre tid.

Ingen håndløper i trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vedlikehold påregnes.

Areal, 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

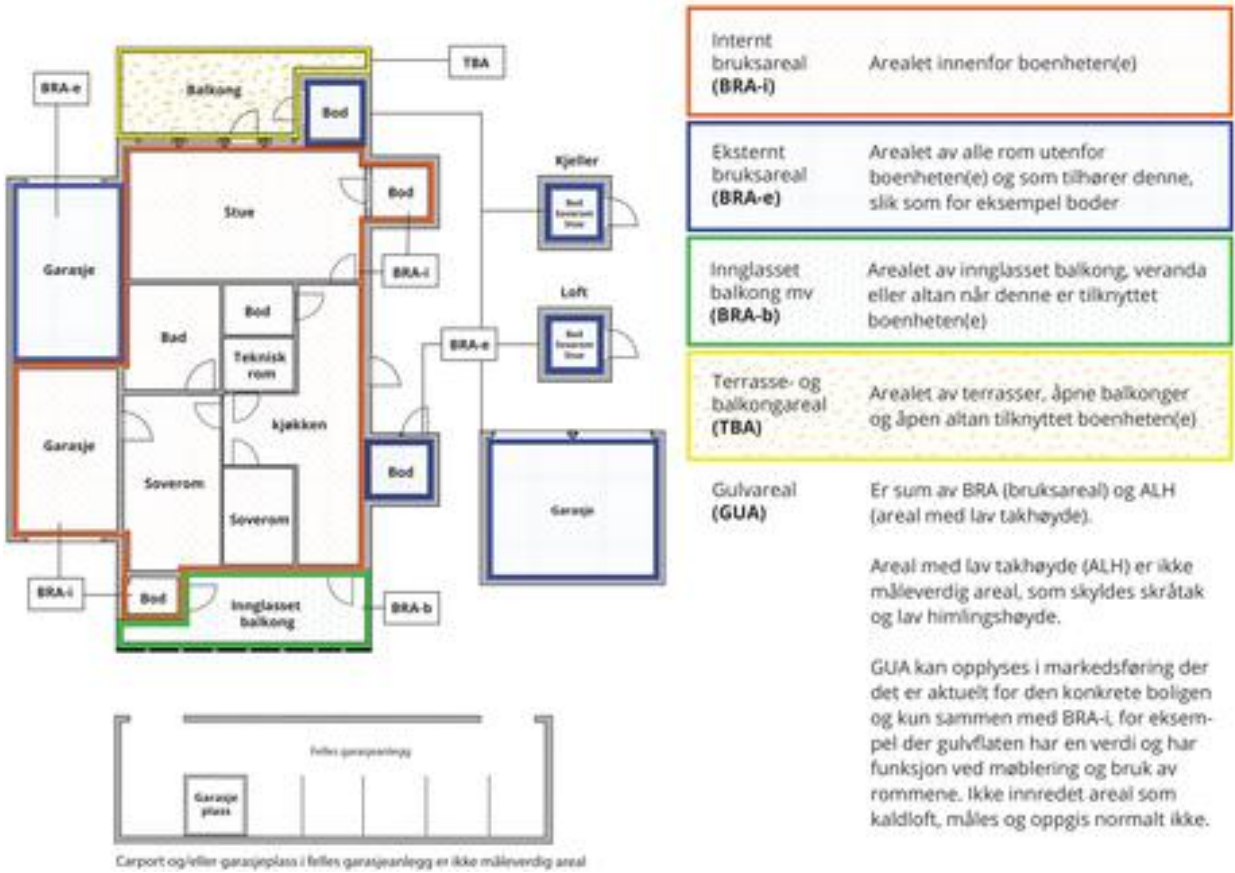
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	95			95	
2 etasje	33			33	
SUM	128				
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, vaskerom, gang, gang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom		
2 etasje	Soverom, soverom 2, gang/trapperom		

Kommentar

Råloft ca 17 kvm gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Tommy Adel Johannessen- El Maabdi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	510	13		0	4467.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Djupeslandsvegen 544

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	10.06.2026	
4	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukttsslitasje.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Djupe­landsvegen 544, 4646 FINSLAND

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Djupe­landsvegen 544

Postadresse

Djupe­landsvegen 544

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden August 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johannessen-El Maabdi, Tommy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

64

PERSONVERN
DJUPESLANDSVEGEN 544

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 26 av 26

PROAKTIV.NO

65



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tak bod del av vaskerom er vannskadet tidligere, har vært fukt fritt i mitt eie. Badet trenger renovering men kan brukes. vegger mot bad og bod vaskerom er fuktskadet fra gammelt av. alt mot yttervegg er byttet ut. kun ivendige plater vaskerom som er skadet som jeg vet.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2006

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg har ikke utført noen reparasjoner. Men gamle eier beskriver at det er utført arbeidet på rorene, av faglært, ufaglært og egeninnsats. sto heller ikke årstall, firmanavn eller hva som ble gjort

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg byttet ut en takplate som var odelagt, opp mot monet ned mot vei. Den var opprevet og utett. Mens jeg har bodd her, har jeg ikke opplevd vannlekkasje inn i huset

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

jeg byttet selv ut en takplate. opp mot monet. som var opprevet ned mot vei/jorde. og gikk samtidig over tak del som heller inn mot uthuset, og tettet div hul med sikaflex. festet div takplater ekstra på del over vaskerom/bad

Side 2

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2006

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge gamle eier ble mesteparten byttet ut i 2006

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

otera

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn delt med han som eier eiendomen rundt, hytte på andre siden av veien v/innkjørsel. septisk ble tomt 26.04.26. han som tomte sa at alt så fint ut, bortsett fra lokket er skadet som ble rapportert inn. ingen endring siden sist gang han var her 2 år siden.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Side 3

66

DJUPESLANDSVEGEN 544

PROAKTIV.NO

67



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
eldre bolig er skjevheter flere plasser

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
gamle eier beskriver Maurangrep i veg mot vaskerom/bad, som er revet og byttet ut, og huset ble også gasset for biller. som jeg har forstått er dette for 20 år siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Beskriv omfanget
i vegg som ble byttet ut i forbindelse med maurangrep, er også her det har vært lekkasje fra tak tidligere. som beskrevet om bad/vaskerom.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Veirett for nabo og grunneier. Brønn fra grunneiers eiendom, kostnad 500kr per år.
stort eldre uthus som trenger utbedringer/renovering

Boligselgerforsikring

Side 5

68

DJUPESLANDSVEGEN 544

PROAKTIV.NO

69



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77403724

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tommy Adel Johannessen	2026-06-03

Identification

 Tommy Adel Johannessen



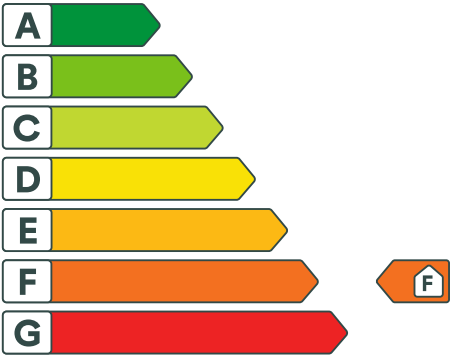
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest



Adresse Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND	
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310800
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 140573183
Gårdsnummer 510	Bruksnummer 13
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 128,0 m²	Oppvarmet bruksareal 128,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 325,01 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 269,25 kWh/m²	Totalt levert pr. år 34 463 kWh
--	---



Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND



Detaljering

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



Djupestandsvegen 544, 4646 FINSLAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 510, Bruksnr 13	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2204 Hønemyr
Veiadresse:	Djupe­lands­vegen 544, gatenr 52040	Valgkrets:	15 Finsland
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5010902 Finsland

Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:			
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:	Vesle­gaard	Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	10.12.1999	Har festegrunn:	Nei
Areal:	4 467,7 kvm	Skyld:	
Arealkilde:	Beregnet Areal		
Arealmerknad:			

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/510/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	25.06.2013	Berørt	4204/510/1	0,0
	Matrikkelført:	25.06.2013	Berørt	4204/510/13	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.12.1999	Avgiver Mottaker	4204/510/1	-4 380,0
	Matrikkelført:			4204/510/13	4 380,0

Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Sefrak)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Djupeslandsvegen 544	Bolig	115,0				
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	115,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	115,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	140573183			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		85,0		85,0				
H02			30,0		30,0				

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1017 14 37	Våningshus, Hønemyr, "der Nord"	1875-1899
	Nåværende funksjon:		
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:	1905 fløybygning,1946 (norges bebyggelse) modernisering pluss 1961	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	169117365			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

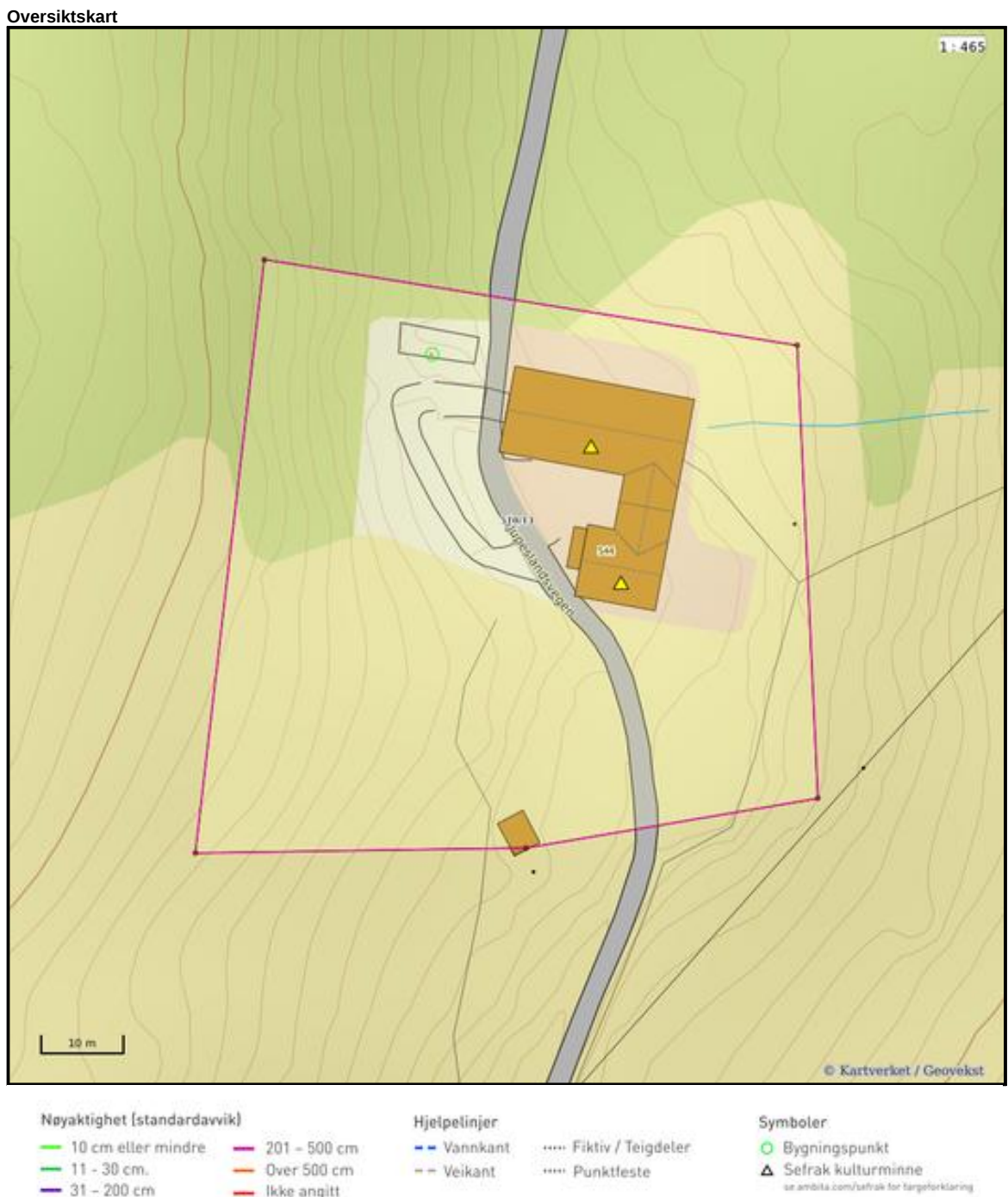
Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
			Antall boliger:

Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune

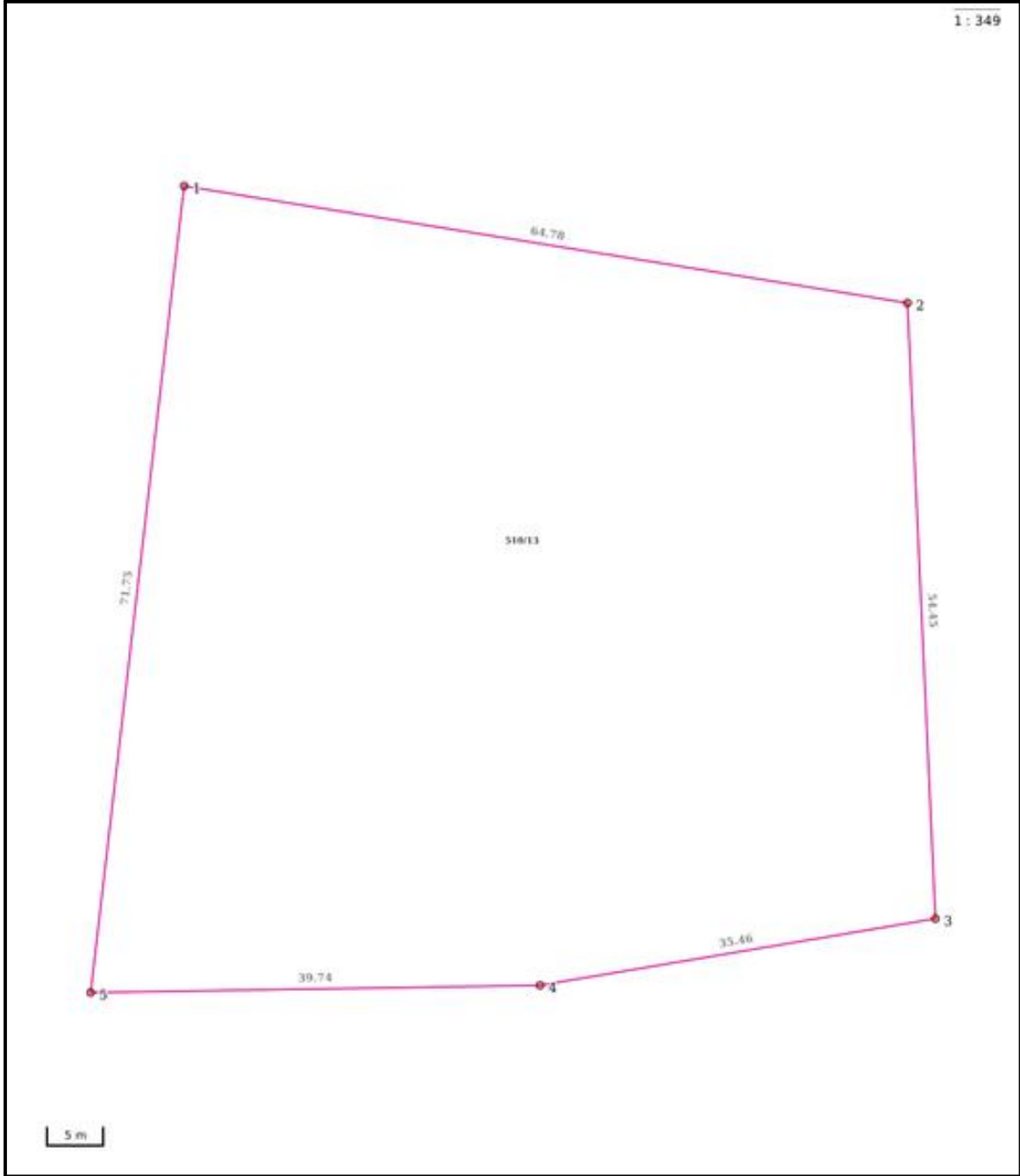
Bygningsnr:		140573191					Antall etasjer:		1		
Etasjeopplysninger:											
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:		Bolig	Annet	Totalt	
H01											
Kulturminner:											
Sefrakminne:		Id		Objektnavn					Tidfesting		
		1017 14 38		Uthus, Hønemyr, "der Nord"					1900-1924		
Nåværende funksjon:											
Tidligere funksjon:											
Tilbygg/ombygging:		1939 landkum									

Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune



Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktteste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

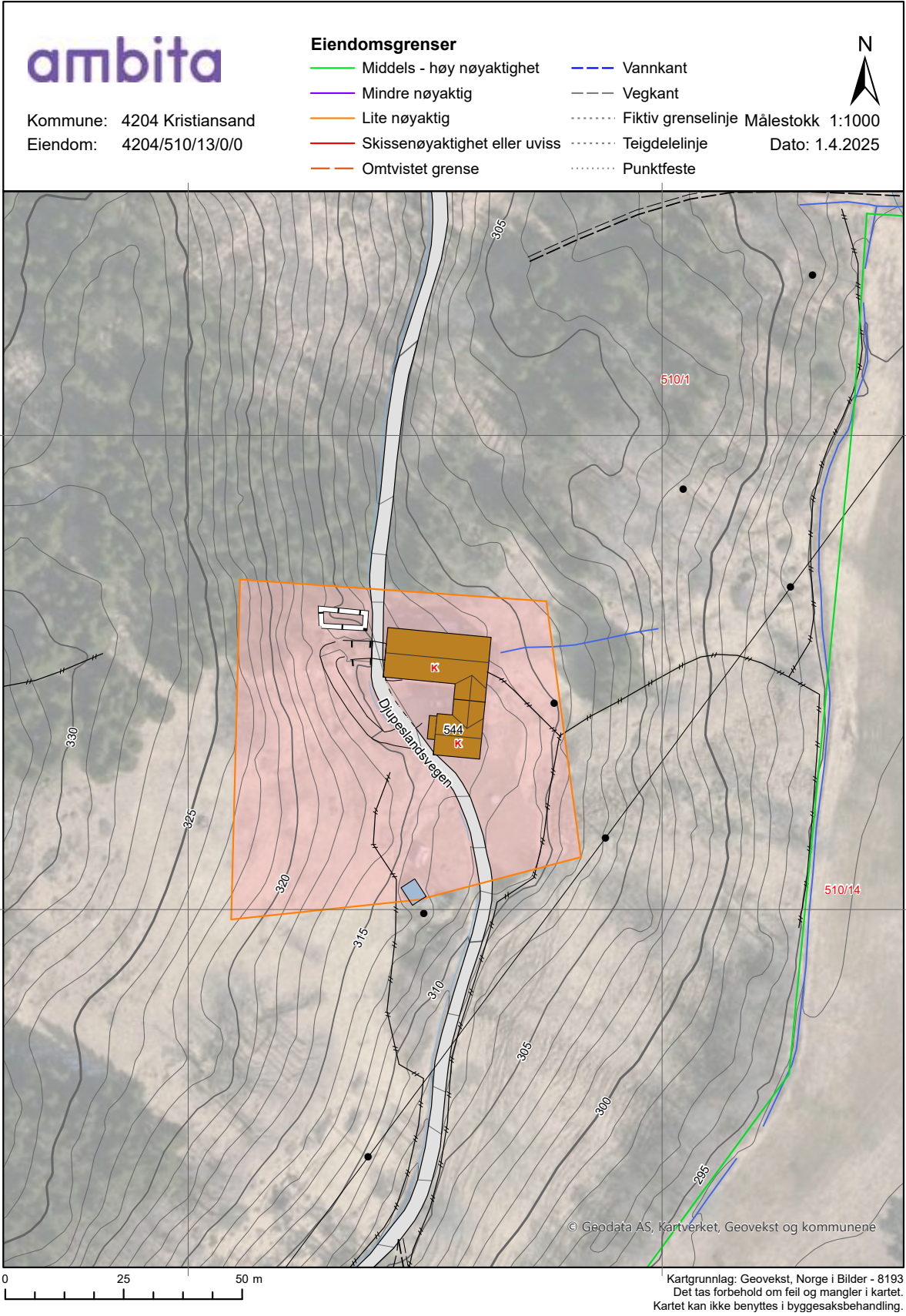
Gårdsnummer 510, Bruksnummer 13 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Areal og koordinater

Areal: 4 467,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 464 169,61	420 910,95	64,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 464 165,01	420 975,57	54,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 464 111,05	420 982,89	35,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 464 102,06	420 948,59	39,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 464 097,88	420 909,07	71,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

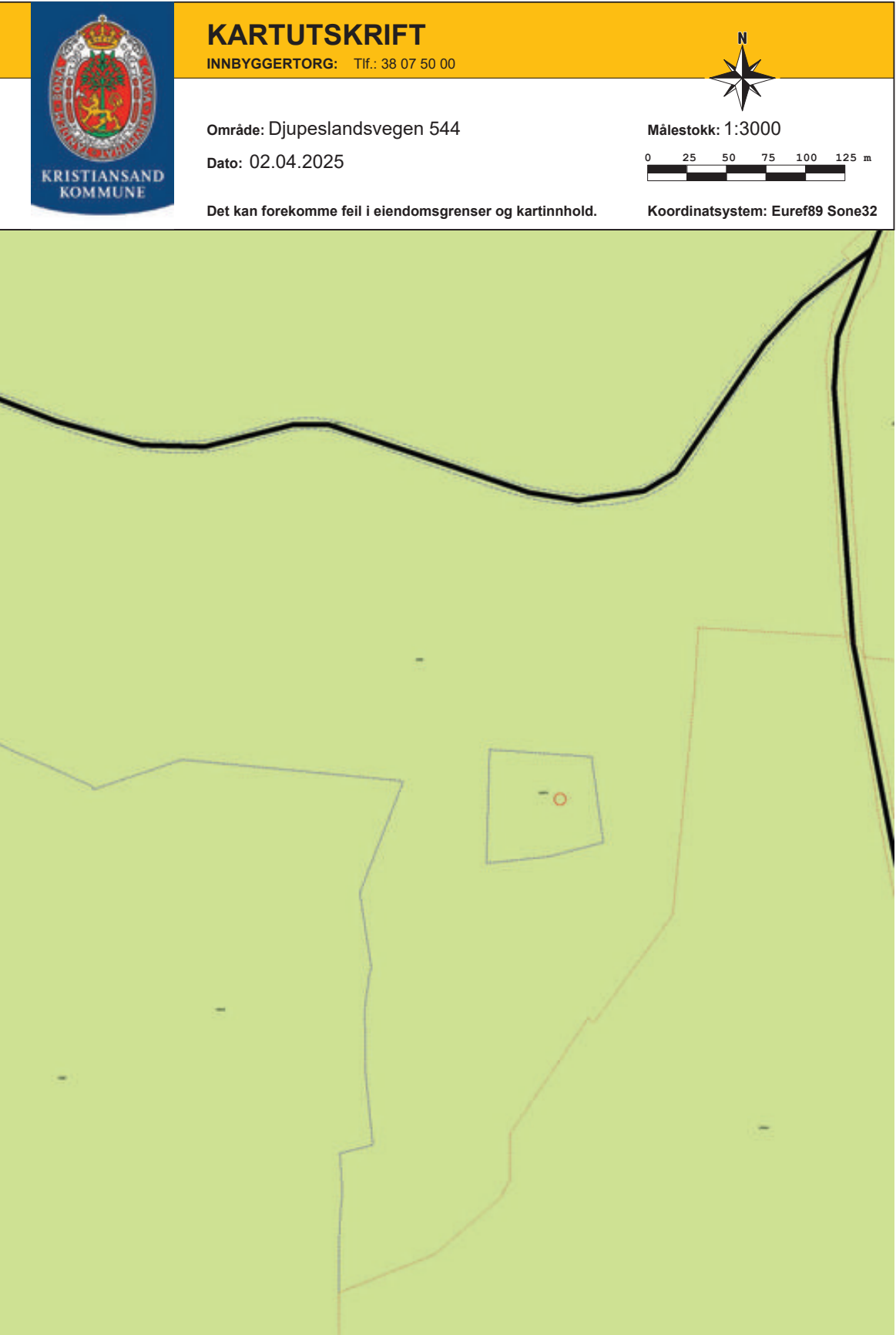
WEBMatrikkel Kristiansand kommune - 510/13/0/0 SEFRAKMINNE

Utskrift - Sefrakminne

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1017
REGISTRERINGSKRETSNR	14
HUSLØPENR	37
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS, HØNEMYR, "DER NORD"
LENGDE	900
BREDDE	770
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	LIV
FELTREGISTRERT DATO	21.06.1982
REGISTRERINGSMERKNAD	HØNEMYR 21/6-1982 KARI GRINDLAND FINSLAND 14/4-1987 D.MONRAD-KROHN JR.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, MERKNAD	1 ETASJE I BISLAG MOT VEST
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	1891-1892 NORGES BEBYGGELSE.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN. SAMMENBYGD MED UTHUS MOT NORD.
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
KJELLER, MERKNAD	EN LITEN DEL AV HUSET
KJELLER, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	VESTLANDSPANEL NEDERST PÅ FLØYVEGG MOT VEST. VERTIKALT PANEL ØVERST PÅ FLØYVEGG MOT NORD.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	VALMTAK PÅ BISLAG MOT VEST
TAKFORM, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	FLØYEN BØLGEBLIKK,BISLAG FLAT BETONGTAKSTEIN.
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	TOMAS HAUGLAND
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KJELL HAUGLAND, 4647 BRENNÅSEN.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

10T VEST, PÅ FLØYVEGG MOT ØST OG ØVERST PÅ VEGGER MOT ØST OG VEST.

WEBMatrikkel		Kristiansand kommune - 510/13/0/0	SEFRAKMINNE
Utskrift - Sefrakminne			
SEFRAKMINNE			
EGENSKAP	VERDI		
KOMMUNEID	4204		
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1017		
REGISTRERINGSKRETSNR	14		
HUSLØPENR	38		
OBJEKTNR, USIKKER	Nei		
OBJEKTNAVN	UTHUS, HØNEMYR, "DER NORD"		
LENGDE	2080		
BREDDE	950		
ANTALL SKORSTEINER	0		
FELTREGISTRERT AV	LIV		
FELTREGISTRERT DATO	21.06.1982		
REGISTRERINGSMERKNAD	HØNEMYR 21/6-1982 KARI GRINDLAND FINSLAND 14/4-1987 D.MONRAD-KROHN JR.		
REGISTRERING, USIKKER	Nei		
VERDIVURDERINGSKODE			
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei		
ETASJETALLKODE	1.5		
ETASJE, USIKKER	Nei		
BYGGETIDSKODE	1900-1924		
BYGGETID, MERKNAD	1905 NORGES BEBYGGELSE		
BYGGETID, USIKKER	Nei		
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd		
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN. SAMMENBYGD ,ED VÅNINGSHUS MOT SØR.		
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei		
KJELLER, MERKNAD	GJØDSELKJELLER		
KJELLER, USIKKER	Ja		
YTTERVEGG, MERKNAD	MURKONSTRUKSJON I FJØS, 1. ETG.		
YTTERVEGG, USIKKER	Nei		
FASADE, MERKNAD	PUSS PÅ FJØS, 1. ETG.		
FASADE, USIKKER	Nei		
TAKTEKK, MERKNAD	BØLGEBLIKK MOT NORD		
TAKTEKK, USIKKER	Nei		
BYGGHERRE, MERKNAD	TOMAS HAUGLAND		
BYGGHERRE, USIKKER	Nei		
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KJELL HAUGLAND, 4647 BRENNÅSEN.		
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei		



- 

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- 

Faresone grense
- 

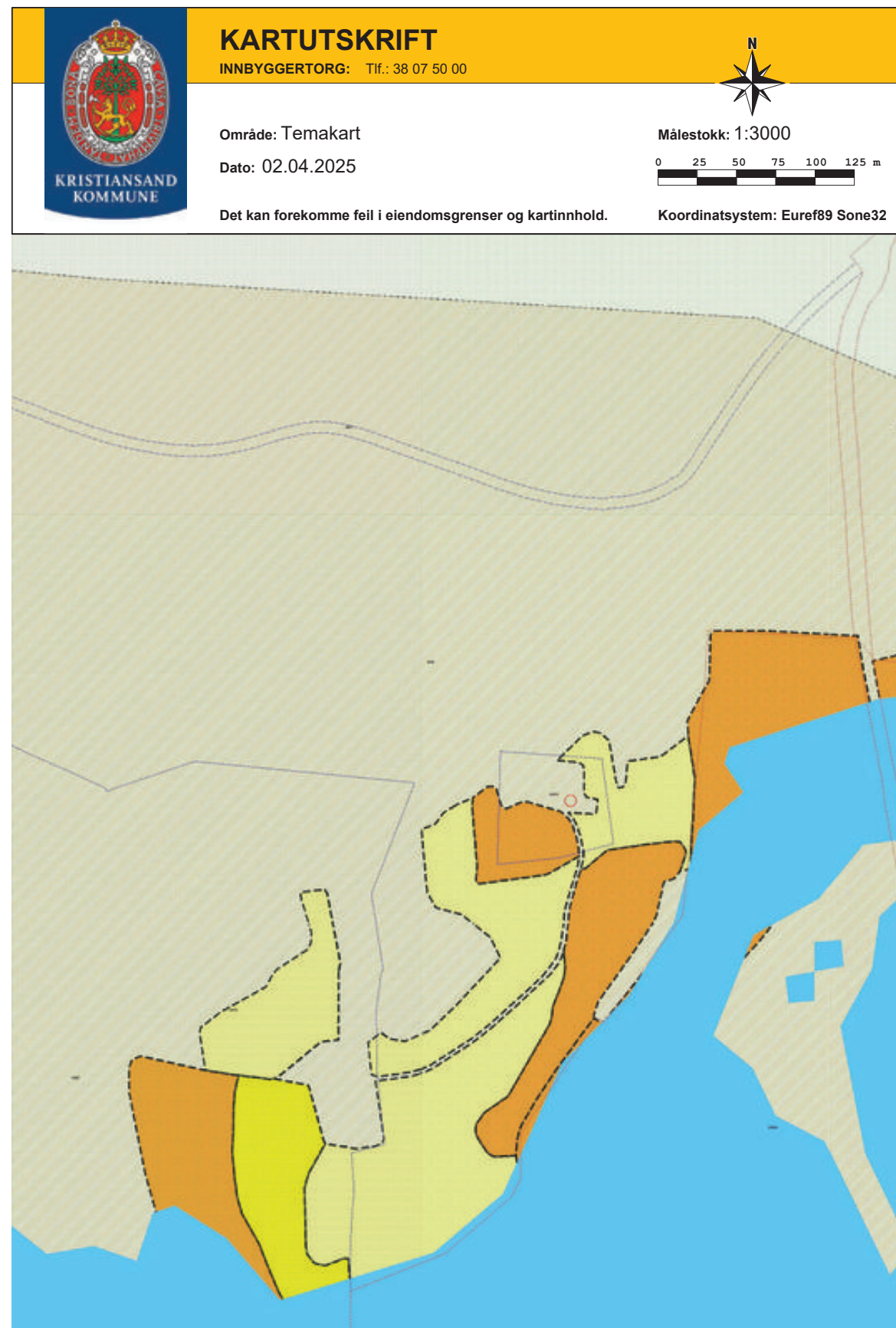
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- 

LNFR-areal - nåværende
- 

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- 

Planområde
- 

Hovedveg - nåværende





Attestert kopi av dok.nr. 1999/21185/93
Uthentet 2025-04-02 13:34

Side 1 av 2

Kommune SONGDALEN	MIDLERTIDIG FORRETNING ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J.nr 56/99
--	---

Midlertidig forretning for

Gnr	10	13	Festen
Bruksnavn/adresse	Veslegaard		

X 34783	Y -43046	Z
Kartblad BG008-5-3	X	Landsnett

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, nr 70, § 2-6, attesteres at det er requirert

Dato	10.12.99		
Rekvirert	☒ delingsforretning for en parsell av kartforretning over festegrunn av	Gnr	10
Rekvirent	Navn Kjell Johan Haugland		
Tillatelse	☐ fast utvalg i møte den ☐ adm etter delegasjon den	Dato	18.11.99
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl § 93 1. ledd h) j) § 95 nr 2.			
Beskrivelse	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.10 bnr.1 "Høenemyr". Grenser er inntegnet omtrentlig på kart. Se bakside.		
Beliggenhet og grenser	☒ er påvist i marken ☐ er ikke påvist i marken	Anslått areal	ca. 4500m ²
Innbetalte gebyrer	472,50 + 795,-		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 10.12.2002		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nodeland	16.12.99	 Harald Hinna	 Sverre Grindheim

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglyingsstempel
 Doknr: 21185 Tinglyst: 24.12.1999 Emb: 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	TINGLYST 24 DES. 1999 Kristiansand byrett DAGBOK NR 21185

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Sted	Dato	Underskrift

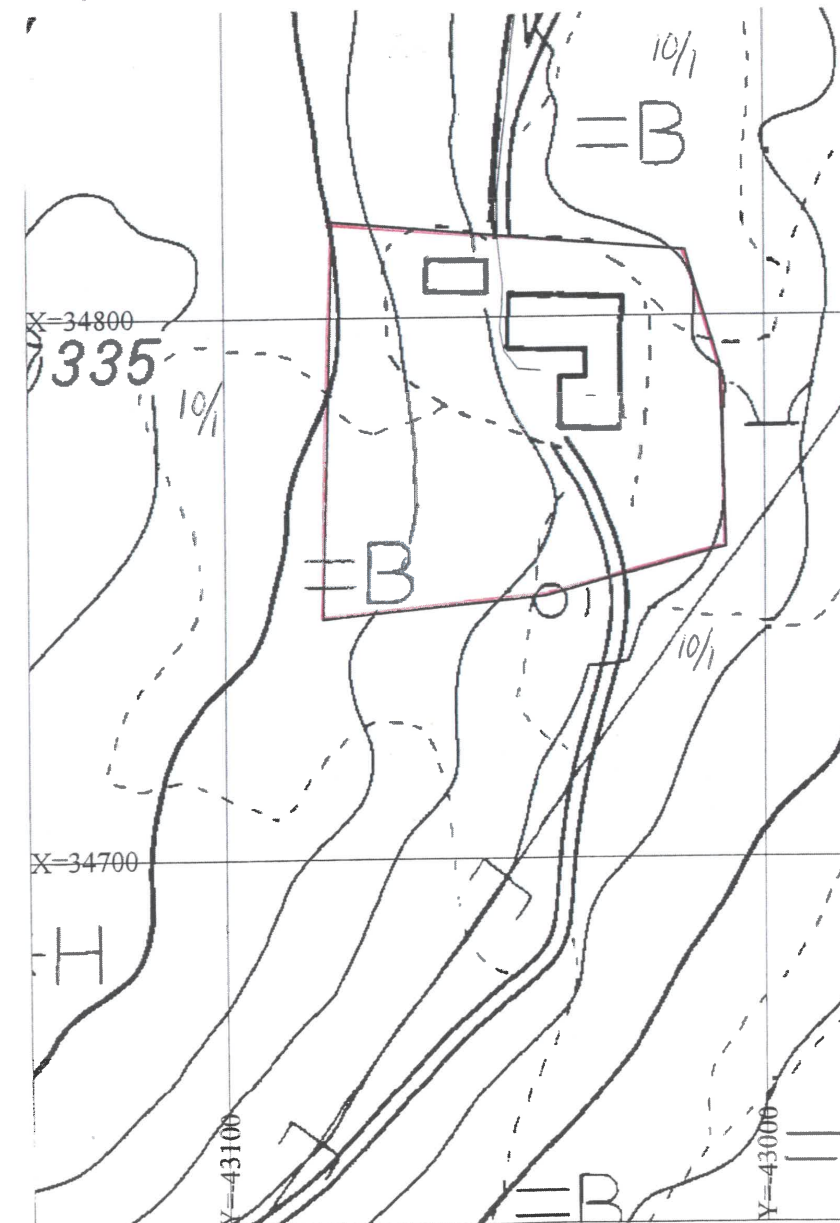
K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-97



Attestert kopi av dok.nr. 1999/21185/93
Uthentet 2025-04-02 13:34

Side 2 av 2

Gnr 10	Bnr 13	Festenr	MÅLBREVKART	
Representasjonspunkt X 34783		Y -43046	Z	Jnr 56/99
Koordinatsystem NGO II		Målestokk 1:1000	Målbrev nr	
Kartblad EG008-5-3	Areal ca. 4500m ²			





Attestert kopi av dok.nr. 2000/2888/93
Uthentet 2025-04-02 11:41

Side 1 av 1

TINGLYST
22 FEB. 2000
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 2888

AVTALE OM FREMFØRING OG VEDLIKEHOLD
AV VANN OG AVLØPSLEDNING.

Undertegnede gir med dette eier av gnr. 10, bnr. 13 tillatelse å
anlegge og vedlikeholde vann og avløpsledninger over min eiendom gnr. 10,
bnr. 1.

ADKOMSTERKLÆRING
(Jfr. plan- og bygningslovens § 66)

Undertegnede gir med dette tillatelse til at eier av gnr. 10, bnr. 13 kan

☐ anlegge og bruke en _____ meter bred adkomstveg over min eiendom gnr. _____,
bnr. _____ og fram til _____ som er åpen for alminnelig ferdsel.

☒ bruke eksisterende adkomstveg over min eiendom gnr. 10, bnr. 1 og
fram til FV. K-103 som er åpen for alminnelig ferdsel.

Nodeland, den 10/12-1999

Linn Høiland
Underskrift
02124248712



Attestert kopi av dok.nr. 2000/12597/93
Uthentet 2025-04-02 13:27

Side 1 av 2

Songdalen
Kommune 1017

Målebrev over	Gnr. 10 Bnr. 13 Feste nr.		
	Bruksnavn/adresse Veslegaard		
Areal (m ²)	4380.0		

MÅLEBREV	x	uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	56/99	
Målebrev nr.	2346	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	16.12.99	

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 for- retningen	10.12.99
Rekvirent	Lars Fossdal
Bestyrer	Sverre Grindheim
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.10, bnr.1 "Høenmyr"

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Nodeland	18.05.2000	<u>Harald Hinna</u>	<u>Sverre Grindheim</u>

GAB

Registreringstempel

Doknr: 12597 Tinglyst: 02.08.2000 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
02 AUG. 2000
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 12597

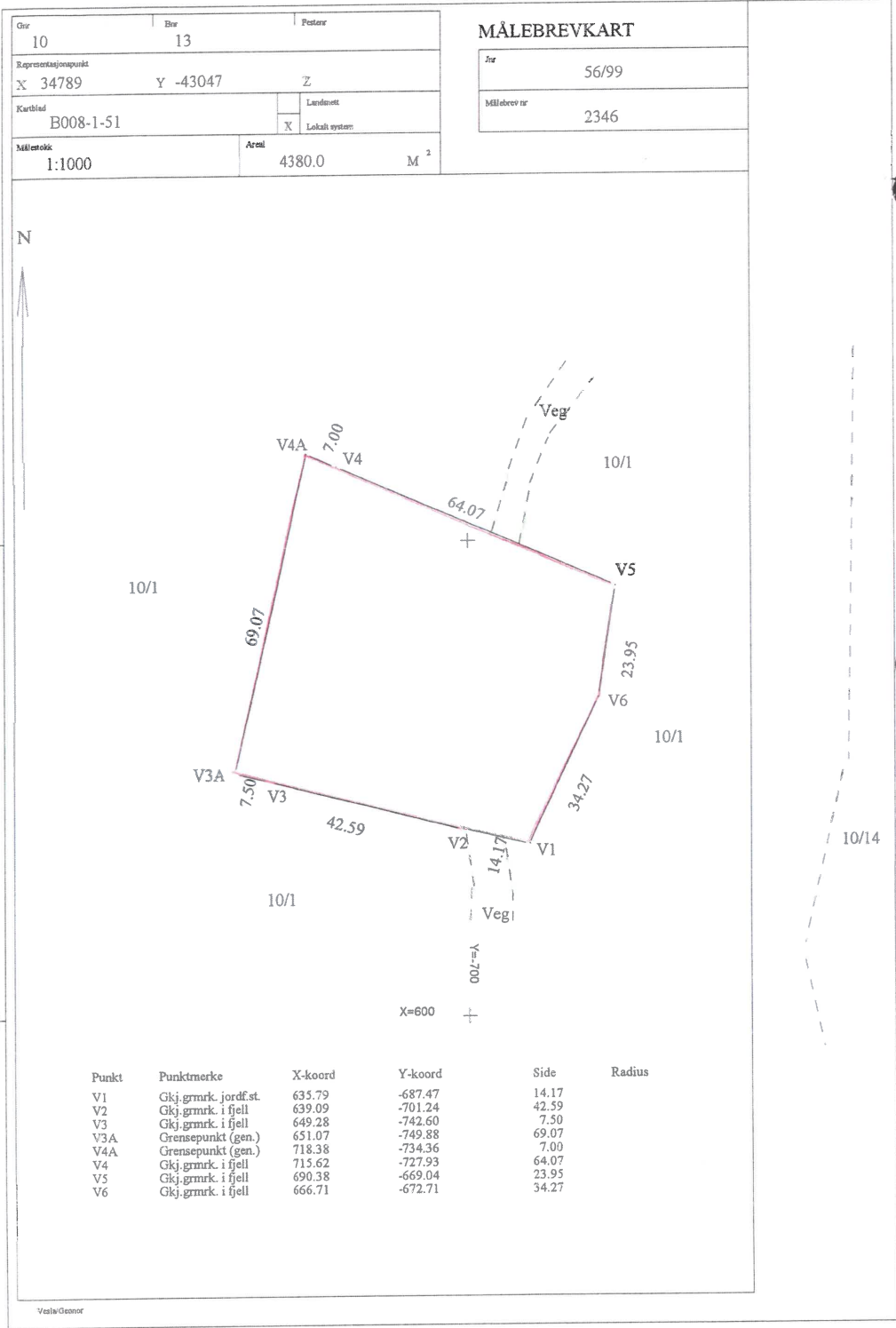
Påtegninger (rettelser o.l.)

Veste/Gesnor



Attestert kopi av dok.nr. 2000/12597/93
Uthentet 2025-04-02 13:27

Side 2 av 2



Tilstandsrapport

Djupe­slandsvegen 544, 4646 FINSLAND KRISTIANSAND kommune
gnr. 510, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 Rapportdato: 10.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5498 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WQ3616
Foretak: M2 Takst AS



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

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 2023

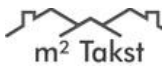
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt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

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

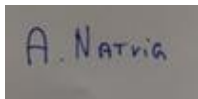
Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 3 av 25



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 2 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 4 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1898 ca. Landlig beliggenhet, mulighet for den rette.

Boligen fremstår med vesentlig etterslep på vedlikehold og moderniseringer. Man må medta bygningskyndig for å forstå omfang av vedlikehold og kostnad som kreves. Om man skal ha denne boligen opp til dagens standard og byggeskikk så vil det være rasjonelt å vurdere nytt utfra de økte kvaliteter man da vil oppnå.

De estimerte kostnadene oppgis i intervaller som 100-200k, 200-500k etc. Så enkelte avvik vil kunne være i nedre del av intervall kostnadsmessig.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggtknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Låve/garasje er ikke vurdert, også den med vesentlig etterslep vedlikehold og i svært dårlig stand.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

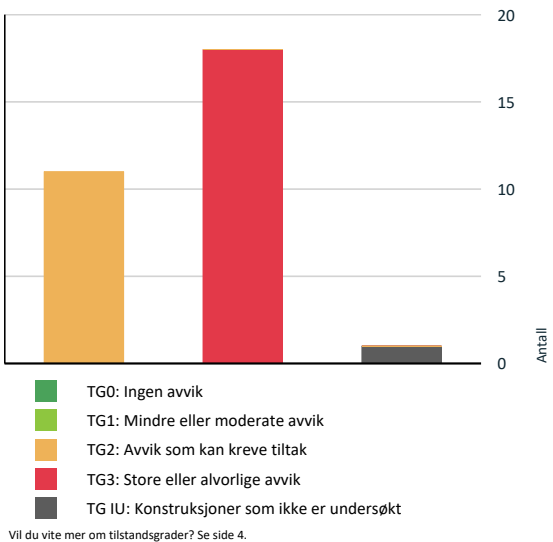
Side: 5 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

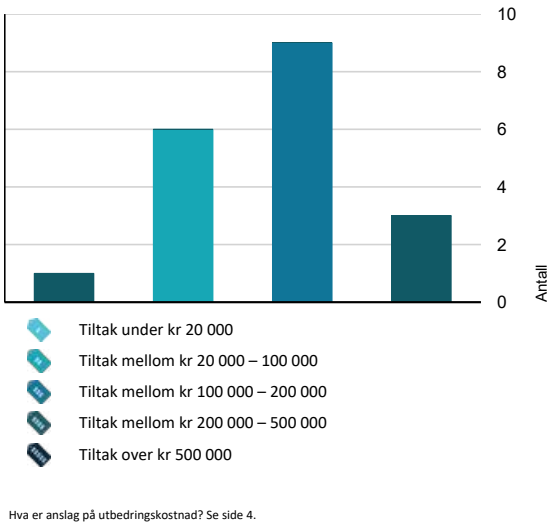
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1	Utvendig > Taktekking	Gå til side
1	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
1	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer	Gå til side
1	Utvendig > Dører	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
1	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
1	Innvendig > Kryp­kjeller	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
1	Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

10 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1	Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
---	---------------------------------------	-----------------------------

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 6 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 7 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBO­LIG

Byggeår
1898

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers bolig

UTVEN­DIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av blikkplater og eldre takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takteking over inngangsparti er av eldre betongstein. Ellers tekking av blikkplater. Enkelte plater er løsnet så de slår mot underlag når det er vind. Rundt pipe er det ingen undertekking slik at ved evt fukt inn under blikkplater så vil vann renne inn. Mangler undertak på tak generelt. På takutstikk mot låve så mangler det tekking som medfører skade på treverk.

Det har tidligere vært lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertekking/taktekking ansees moden for utskiftning til bedre varige løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner mangler. Stigtrinn mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tett undertak ved pipe. rennmerker pipe innvendig. Mangler/dårlige vindski og vannbord. Mangler takrenner rundt om som medfører drypp og dårlige løsninger. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Vesentlig råte enkelte vannbord vinduer. Masse mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslagsløsninger ansees modne for oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre del av kledning er byttet, på bakside av bad/vaskerom, men det er ufagmessig utført. Ellers er kledning eldre og med avvik som lysåpninger (ingen vindtetting/bakenforliggende konstruksjon, åpninger tettet med byggsaum, dårlig kledning, vesentlig råte, oppsprekking mm. Må ikke forventes isolasjon i konstruksjoner. Tegn til lekkasje i gangen ved bad/vaskerom som er ufagmessig utvendig med byggsaum.

Det må forventes bakenforliggende vesentlige avvik når kledning byttes.

Det er mye tegn til aktivitet skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning i sin helhet er modent for bytte til bedre løsninger samt for å få en helhetlig løsning med isolasjon, vindtetting, lufting og god kledning. Det må forventes avvik i bakenforliggende konstruksjoner som også krever utskiftninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Kun bilder.

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til aktivitet borrebille, det bør sprøytes for aktivitet.

Eldre konstruksjoner, enklere, tegn til skjevheter, tørr råde mm.

Ingen isolasjon, godt med trekk oppleves. Svak dimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/sprøyting. Ved bytte av taktekking så må det forventes utskiftninger av deler/undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Aktivitet borrebille synlig.



Sig/skjevheter.



Aktiv intet borrebille.

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 10 av 25

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Råde bjelke.

TG 3

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med enkel glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av dem ikke til å åpne. Alder og værslitasje. Punkterte isolerglass. Vesentlig råde på enkelte. Masse mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger/vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinduer - 1

Beskrivelse

Kun bilder.



TG 3

Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med enkelt glass.
- inngangsdør ved wc, tredør med isolerglass.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 11 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Lysglimt på inngangsdør, trekk vil oppleves. Slitt. Redusert funksjon på døren ved bad mm. Vesentlig slitasje treverk og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Utskiftninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Murt trapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Aldersslitasje som sprekker etc. Ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales, ellers vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INN­VEN­DIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Generelt ufagmessig utførsel og slitt. Ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det har vært en tidligere lekkasje eller maurangrep i tak på vaskerom, slik at her er det dårlig bjelkelag. Man vil trø igjennom ved vekt­påkjenning.

Målt nivåforskjell i stort rom oppe er ca 9cm fra dør mot yttervegg. Målt nivåforskjell i trapperom oppe ca 3cm.

I stue er det målt ca 3cm nivåforskjell.

I krypkjeller er det dårlig treverk bjelkelag som må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bjelkelag over vaskerom må utbedres. Det samme i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Vedovn i spisestue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Mangler/for liten ubrennbar flate foran vedovn. Skal minimum være 30cm foran. Ingen avstand fra feieluke til brennbart materiale på kjøkken, tg3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn alder. Ubrennbar flate foran vedovn bør etableres. Det bør etableres større avstand eller ubrennbar veggflate ved feieluke.

Påregnes en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en potet/krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er trolig en krypdell med åpning mellom gulvdekke og grunnen, men ikke tilgjengelig. Liten tilgang ellers, kun utført observasjon fra luke. Det er maling­glass/tegn til mer fukt i enn ønskelig treverk ved luke, stedvis dårlig treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres ytterligere vurdering. Vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Skjevhet i trinn/alderstegn. Håndløper har redusert funksjon pga liten avstand fra vegg. Dårlig treverk/trinn.

Ingen håndløper i murt trapp ved bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider. Vedlikehold generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, enkelte fra byggeår. Skjevheter i boligen, tidens tann mm gjør at dørene har en redusert funksjon. Slark i håndtak, manglende lister, ufagmessig malt/vedlikehold, dårlig isolasjonsevne må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 14 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Malt murgulv. Ingen fuktsikringsløsning lik dagens standard. Eldre sluk, denne må byttes ved renovering av rommet.

Malte vegger, eldre slitt. Råte i vegg/dørsvill etter tidvis drypp fra rør.

Innredning, nyere kabinett.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 15 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre enkelt rom. Malt betonggulv. Ikke fall mot sluk og fuktsikre løsninger ihht dagens krav og standard. Det har vært tidligere lekkasje fra tak og yttervegg slik at det er vesentlig skade på vegg og tak. Noe åpnet opp, mens annet er igjen.

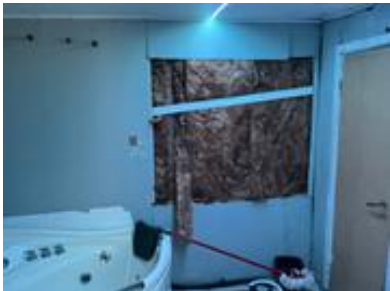
Badekar, jet dyser fungerer ifølge eier. Opplegg vaskemaskin, eldre, men funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning noe nyere, trefronter og laminert benkeplate.

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 16 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Endel fett i filter etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger en god vask.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv og malte vegger. Wc og baderomsvask, eldre men funksjonelt. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp ledes gjennom vegg, enkel løsning. Eldre. NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Defekt flottørventil, renner i sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Brønnvann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er en stoppekran i boligen, men kjøkken går ikke på denne. Tg3 ikke kjent stoppekran til hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning påregnes av alt røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 17 av 25

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved modernisering av våtrom så må det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2015/montert 16. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmekabler

Beskrivelse

Gang, spisestue og stue. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og noe nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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

Automatsikringer i traperom oppe.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 18 av 25

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Generell kommentar

Mangler dokumentasjon/historikk i skap. Stedvis ufagmessig utførsel, løse ledninger/koblinger mm. Det må påregnes edlikehld.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men utfra datidens krav så var det enekrle,. Det må forventes å ha vært sig i grunn og fundamenter utfra tidens tann.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering ansees moden for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 19 av 25

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vannrør fra brønn til boligen, og eldre avløpsrør til septikktank, samt septikktank/spredegrøft er eldre.

Brønnvann ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig med modernisering.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Generelt utfra boligens tilstand så ansees det helse skadelig å bo der over lengre tid.

Ingen håndløper i trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vedlikehold påregnes.

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

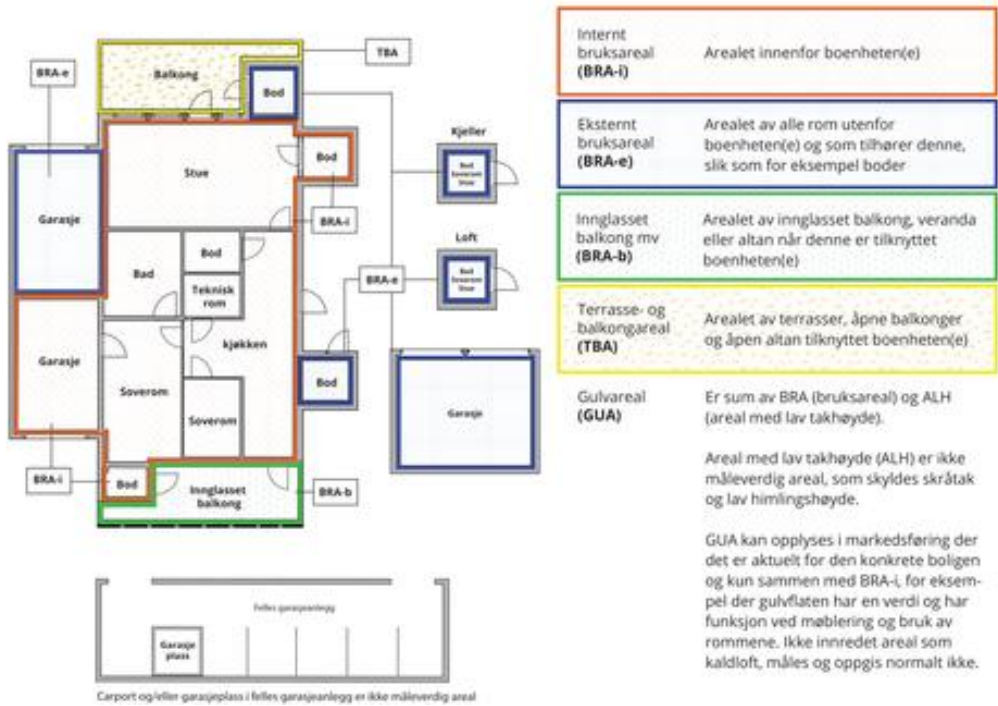
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 befarings tidspunktet, 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.

Djupe­lands­ve­gen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	95			95	
2 etasje	33			33	
SUM	128				
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, vaskerom, gang, gang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom		
2 etasje	Soverom, soverom 2, gang/trapperom		

Kommentar

Råloft ca 17 kvm gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egeninnsats.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 22 av 25

Djupe­lands­ve­gen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Tommy Adel Johannessen- El Maabdi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	510	13		0	4467.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Djupe­lands­ve­gen 544

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 23 av 25

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro­faglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Djupe­lands­vegen 544, 4646 FINSLAND
Gnr 510 - Bnr 13
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5498

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 25 av 25

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

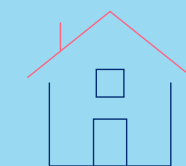
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Djupeslandsvegen 544, 4646 FINSLAND. Gnr. 510, bnr. 13, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260064
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no