



Hammerstien 10,  
4623 KRISTIANSAND

Prisantydning: kr 5 890 000,-

 Eiendomsmegler  
Norge



Attraktivt beliggende og romslig enebolig over tre etasjer med godkjent utleiedel. Garasje. Solrik, usjenert tomt.



Rolig og usjenert beliggende i Hammerstien, like ved Andøya. Kort vei til badeplass, turterreng, skoler, butikker, buss, båthavn, m.m. Attraktivt, barnevennlig boligområde!

# Attraktivt beliggende og romslig enebolig over tre etasjer med godkjent utleiedel. Garasje. Solrik, usjenert tomt.

## Adresse

Hammerstien 10,  
4623 KRISTIANSAND

## Område

Vågsbygd

## Prisantydning

kr 5 890 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 175 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 69 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 244 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1999  
Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 410.5 m<sup>2</sup>

Omkostninger: kr 166 340,-  
Totalpris: kr 6 056 340,-  
Formuesverdi: kr 1 577 481,-  
Kommunale avgifter:  
kr 23 434,- per år  
Eiendomskatt: kr 6 833,- pr. år

 Eiendomsmegler  
Norge

**Johan Rogge Elieson**  
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 47 31 35  
johan.elieson@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand  
Skippergata 10,  
4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22



## **Hammerstien 10, 4623 KRISTIANSAND**

Velkommen til visning av Hammerstien 10.

En flott og familievennlig enebolig med nydelig uteplass og godkjent utleiedel! Barnevennlig hyggelig boområde med kort spasertur til bussholdeplass, flotte turområder, badestrender og butikker. Kort vei til barne- og ungdomsskole og dagligvareforretning. Ca. 7 km. til sentrum.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang med garderobe, vaskerom, bad, kjøkken og stue. Utgang til solrik terrasse.

2. etasje: Gang, loftstue, bad og tre soverom. Utgang til balkong fra loftstue.

Underetasje: Gang og boder til hoveddel. Videre er det en separat og godkjent utleiedel som inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og baderom.

Tomten er pent opparbeidet med flere solrike uteområder.

Garasje med loft, samt sykkelbod med port på tomt.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 11, bnr. 792

i Kristiansand kommune.

### Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang med garderobe, vaskerom, bad, kjøkken og stue.
  2. etasje: Gang, loftstue, bad og tre soverom.
- Underetasje: Gang, boder, kjellerstue. Videre er det en separat og godkjent utleiedel som inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og badrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene. Lite tilbygg i stue (del av terrasse er innlemmet i stuen) i 1. etg. og er ikke tegnet inn eller søkt om hos kommunen.

Balkong og dør ut fra loftstue er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

Dør ut fra spisestue i 1. etg er ikke søkt godkjent i kommunen.

Vegg mellom vindfang og gang som er vist på originale tegninger er fjernet.

Trimrom/ kjellerstue er originalt godkjent som bod og er ikke omsøkt hos kommunen og dermed ikke godkjent til varig opphold.

Utvendig bod - Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

### Standard

Velkommen til visning av Hammerstien 10.

En flott og familievennlig enebolig med nydelig uteplass og godkjent utleiedel! Barnevennlig hyggelig boområde med kort spasertur til bussholdeplass, flotte turområder, badestrender og butikker. Kort vei til barne- og ungdomsskole og dagligvareforretning. Ca. 7 km. til sentrum.

Fra et innbydende inngangsparti kommer man inn i den romslige gangen med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobe. Gangen er flislagt med varmekabler i gulv. Herfra er det adkomst til etasjens øvrige rom.

Stuen har plass til stor sofagruppe og spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold. Peisen i rommet sørger for rikelig med

varme og hygge på kaldere dager. Vindusflatene mot uteplassen gir rikelig med naturlig lys i rommet. Stuen er enkel å innrede med plass til flere sittegrupper og rommet er naturlig inndelt i soner.

Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass og plass til spisebord. Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet, vegg i vegg med stuen.

Baderommet har inngang fra gangen. Baderommet inneholder toalett, servant med oppbevaring og dusjkabinett. Vegg i vegg med baderommet er det et praktisk vaskerom.

Boligens andre etasje har en praktisk planløsning. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til stor seng med tilhørende møblement og garderobe. Videre er det to soverom som passer utmerket som barnerom/ gjesterom og kontor. Romslig loftstue med utgang til balkong. Baderommet i etasjen er flislagt med toalett, badekar og servant samt oppbevaring. I etasjen er det praktiske rom for oppbevaring i knevegg.

I underetasjen er det tilhørende boligen godt med oppbevaringsplass i boder og treningsrom/ kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold). Videre er det en separat utleiedel som inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og badrom.

Tomten er pent opparbeidet med flere solrike uteområder. Garasje med loft, samt sykkelbod med port på tomt.

### Areal

BRA - i: 175 m<sup>2</sup>

BRA - e: 69 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 244 m<sup>2</sup>

TBA: 51 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet

oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Gang, bod, bod 2, kjellerstue.

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Vindfang hybel, kjøkken hybel, stue hybel, bad hybel, soverom hybel.

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Gang med garderobe, vaskerom, bad, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup>

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje

### **Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling**

Lovlighet - Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tilbygg i stue i 1. etg. er ikke tegnet inn på tegninger og søkt godkjent av kommunen. Dør ut fra loftsstue til veranda er ikke søkt godkjent i kommunen. Dør ut fra spisestue i 1. etg er ikke søkt godkjent i kommunen. Vegg mellom vg og gang som er vist på tegninger er fjernet.

Bod - Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

Lovlighet - Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger stemmer med hvordan garasje er bygd.

Lovlighet - Bod: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommentar: Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

### **Byggemåte og tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Roy A Andersen AS den 11.12.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 10.12.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 1999. Ut fra alder er boligen normalt godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Dog må rapporten leses i sin helhet. Hele rapporten må lese seg man må være obs på de forhold som er beskrevet.

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Støpte trapper. Løs flis på hovedtrapp på oppkanten. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Takteking: Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner i stål og pipe er helbeslått. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Stående bordkledning fra byggetiden. Nederst på vegg er det lagt inn en lekt mellom underbord og påbord. Dette reduserer muligheten for lufting. Denne oppbygningen var vanlig

å gjøre på byggetidspunktet. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig > Vinduer: Vinduer i hovedsak fra byggetiden. Man må være obs på alder på glass i vinduer og på treverk. Aldre tilsier at det kan oppstå punkteringer i glass. Lys sjakt foran vindu til kjellerstue. Man må være obs på at vindu står nærme bunnen av lyssjakt. Dette kan medføre nedfukting av treverk i vindu og råte i dette. Vurdering av avvik: Det er avvik: Lys sjakt foran vindu til kjellerstue. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Holde vindu under oppsikt. Om det blir råte i treverk i karmen må vindu skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda ut fra 2. etg er en fritt hengende veranda. Stålbjelag er festet inn i veggen. Veranda ut fra stue i 1. etg heller noe nedover mot nordøst. På undersiden ser man at pilarer har seget noe ned og utover. Her ser det ut til at fundamenter har seget noe. Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Noe ujevnheter i bjelkelag. Gulv går noe opp og ned og gulv helelr ca. 1,5 cm. fra midten og ut mot yttervegg mot nord. Dette gjelder 1. og 2. etg. Også ujevnheter i gulv i under etg. 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. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Trappevanger på toppen av trapp i 2. etg er ikke rett i forhold til hverandre der disse treffer utvekslingen til trappen. Dette medfører at trinn ikke er helt i vater. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører - 2: Dører fra byggetiden. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av plast, rør i rør fra byggetiden. Rør ut fra rør i rør skap som skal lede vann ut fra skap og ut av dreneringshull på veggen har løsnet og sitter ikke fast i skap. Vann i skap vil da renne inn i veggen under selve rør i rør skapet. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør ut fra rør i rør skap som skal lede vann ut fra skap og ut av dreneringshull på veggen har løsnet og sitter ikke fast i skap. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vann i skap vil da renne inn i veggen under selve rør i rør skapet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er ikke synlige lekkasjer Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggetiden. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannrør inn til boligen og avløpsrør ut fra boligen er fra byggetiden. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv : Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 2 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk som ligger inn under boblebadekaret. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Sluk fra 1999. Denne ble ikke byttet i 2012. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Overflater Gulv: Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt: Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Sluk fra 1999. Vurdering av avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid

vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Ventilasjon: El vifte fungerte ok. Liten eller ingen tilluft. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Lagt nye varmekabler og fliser på bad nede i 2012.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Nye varmekabler og fliser på vegg og gulv. Utført av Elektroxperten og Brick Murerfirma i 2012.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Liten lekkasje i pipebeslag i 2007- ble utbedret.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, montert Futurehome styring. Utført av Elektroxperten.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Nytt dusjkabinett og ny innredning på bad i 1. etg. Utført av Halvard Thorsen AS i 2012.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Ny varmepumpe i 1. etg. Utført av Agder Ventilasjon i 2024.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, ny peisovn i 2022.

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, Ikke søkt om nye vinduer/ skyvedører og balkong i 2. etg.

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

32 Har du andre opplysninger om boligen eller

eiendommen utover det du har svart? Ja, markise på terrasse virker ikke.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgssoppgave.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

## **TOMT OG OMRÅDE**

#### **Beliggenhet**

Rolig og usjenert beliggende i Hammerstien, like ved Andøya. Kort vei til badeplass, turterreng, skoler, butikker, buss, båthavn, m.m. Attraktivt, barnevennlig boligområde!

#### **Tomt**

410.5 m<sup>2</sup>, eiet

#### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Parkering**

Garasje og parkeringsplasser på tomt. El. lader montert.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Varmepumpe.  
Vedovn i stue.  
Varmekabler på bad  
Elektrisk oppvarming.

#### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om et strømforbruk på:

2022- 17271 kwt

2023 - 17443kwt

2024- 16384 kwt

2025- 14700 kwt (hele året).

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømgifter avvike fra oppgitte forbrukStrømforbruk;

Det er inngått avtale om Norgespris på dette målepunktet.

#### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Gul - D

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

Kr 1 577 481 pr 2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 6 309 924 pr 2024

### Kommunale avgifter

Kr 23 434 pr 2025

### Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 7.029,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 6 833 pr 2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter

### Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.06.1999. Ferdigattesten gjelder bolig. Det foreligger vedtak/ tillatelse datert 27.07.1999 som gjelder oppføring av garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 11 bnr. 793.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.1999.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Reguleringsplan gnr. 11, bnr. 3, 22 - Voie. Datert 01.04.1992

Eiendommen er i planen regulert til: Bolig  
Hensynssoner/faresoner: Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/11/792:

19.08.1998 - Dokumentnr: 12088 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

11.12.2025 - Dokumentnr: 1519331 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS

Org.nr: 940 434 254

Elektronisk innsendt

14.11.1996 - Dokumentnr: 17777 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:11 Bnr:786

01.01.2020 - Dokumentnr: 1003308 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:792

### Adgang til utleie

Boligen har godkjent utleiedel i deler av underetasjen.

### Radon

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

### Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 5 890 000

### Totalpris

Kr 6 056 340

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

147 250,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
-----
148 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
166 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
-----
6 038 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 056 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følger av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 overtakelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolliltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på

hvitvaskingsregelverket.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside [emnorge.no](http://emnorge.no)

### **Meglers vederlag**

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:  
Provisjon: 1,2 % av salgssum (minimum kr. 44 900,-).  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-  
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-  
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-  
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:  
Utlegg: kr. 8.000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

### **Forsikring**

Watercircles Norge AS-93  
Polisenummer: 100743263

### **Selger**

Tore Nielsen  
Anne Langeland Nielsen

### **Oppdragsansvarlig**

Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
[johan.elieson@sormegleren.no](mailto:johan.elieson@sormegleren.no)  
Tlf: 464 73 135

### **Ansvarlig megler**

Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
[johan.elieson@sormegleren.no](mailto:johan.elieson@sormegleren.no)  
Tlf: 464 73 135

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

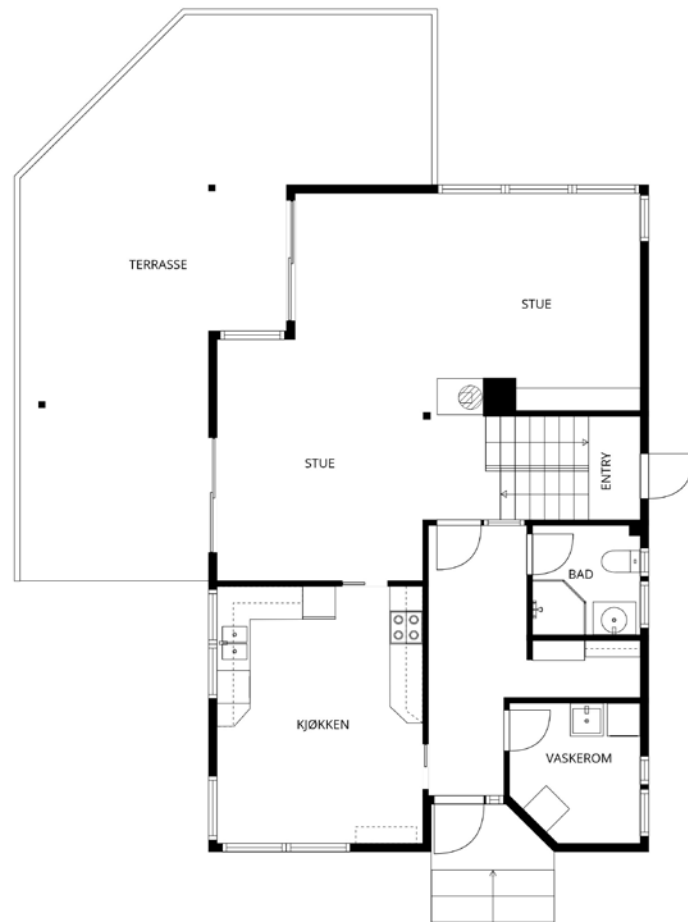
### **Oppdragsnummer**

50250317

### **Salgsoppgavedato**

06.01.2026

# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Velkommen inn!



Fra et innbydende inngangsparti kommer man inn i den romslige gangen med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobe.



Gangen er flislagt med varmekabler i gulv. Herfra er det adgang til etasjens øvrige rom.



Stuen har plass til stor sofagruppe og spisebord samt utgang til en hyggelig, skjermet uteplass med nydelige solforhold



Peisen i rommet sørger for rikelig med varme og hygge på kaldere dager. For øvrig også montert varmepumpe i rommet.





Vindusflatene mot uteplassen gir rikelig med naturlig lys i rommet

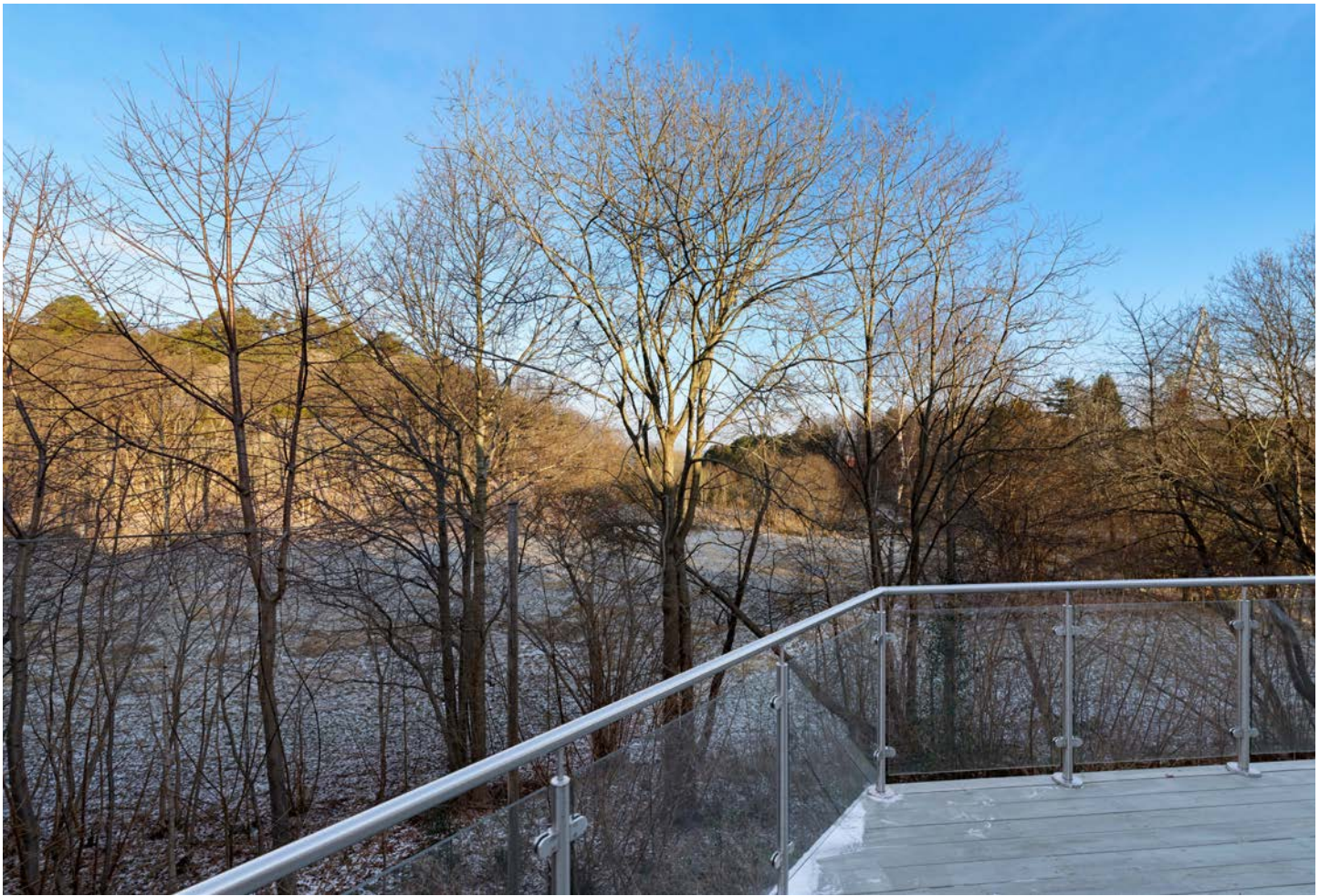


Stuen er enkel å innrede med plass til flere sittegrupper. Rommet er naturlig inndelt i soner.



Uteplassen er solrik og skjermet for innsyn







Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet, vegg i vegg med stuen.



Kjøkkenet har rikelig med benke- og skapplass og plass til spisebord



Inngang til kjøkkenet fra stuen og gangen



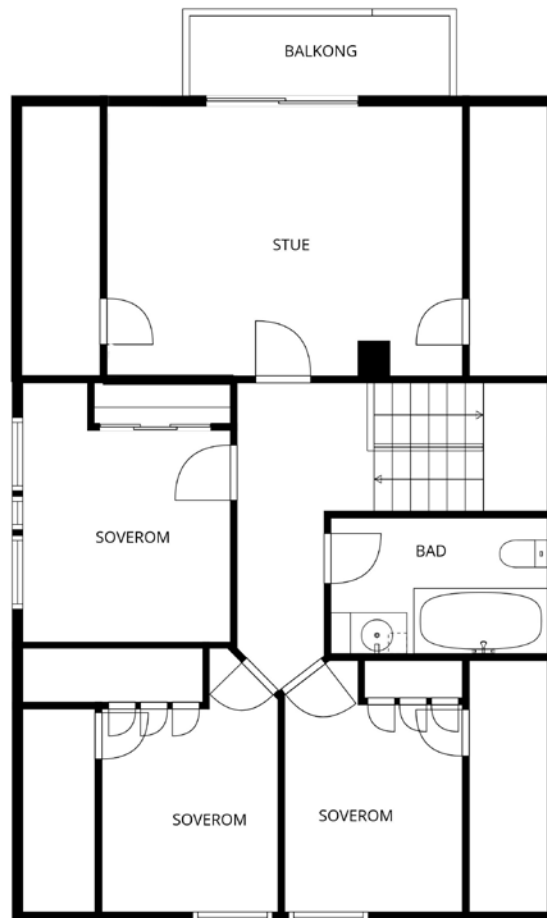


Baderommet har inngang fra gangen. Baderommet inneholder toalett, servant med oppbevaring og dusjkabinett.



Vegg i vegg med baderommet er det et praktisk vaskerom.

# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



I etasjen er det praktiske rom for oppbevaring i knevegg.



Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til stor seng med tilhørende møblement og garderobe.



idere er det to soverom som passer utmerket som barnerom/ gjesterom og kontor.



Soverom III

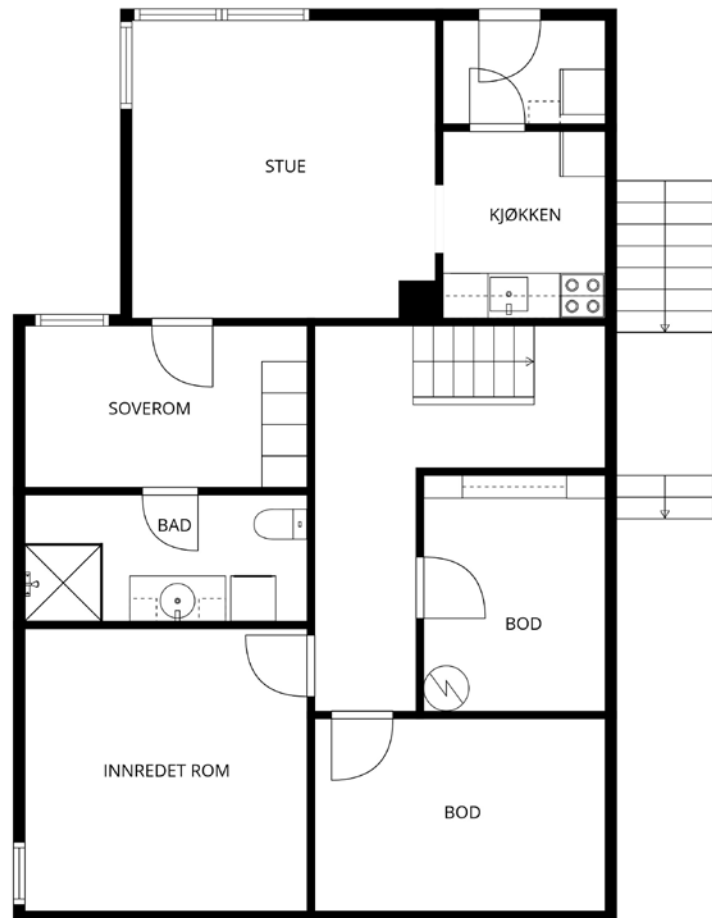


Romslig loftstue med utgang til balkong.



Baderommet i etasjen er flislagt med toalett, badekar og servant samt oppbevaring.

# Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



I underetasjen er det tilhørende boligen godt med oppbevaringsplass i boder og treningsrom/ kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)



Videre er det en separat utleiedel som inneholder gang, kjøkken, stue, soverom og badrom.



Kjøkken- utleiedel



Soverom- utleiedel



Bad- utleiedel



Tomten er pent opparbeidet med flere solrike uteområder. Garasje med loft, samt sykkelbod med port på tomt.



Garasje og parkeringsplasser på tomt. El. lader montert.



Sykkelbod med port.





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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 i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Egenerklæring

Hammerstien 10, 4623 KRISTIANSAND S

17 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hammerstien 10	Hammerstien 10	

## 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?

1998

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 huset var nytt våren 1999

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 100743263

## Informasjon om selger

Selger

Nielsen, Tore

Selger

Nielsen, Anne Langeland

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lagt nye varmekabler og fliser på bad nede i 2012

**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**

2012

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler og fliser på vegg og gulv

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroxperten og Brick Murerfirma

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

Liten lekkasje i pipebeslag i 2007- ble utbedret

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**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**

2022

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert Futurehome styring

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroxperten

**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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt dusjkabinett og ny innredning på bad i 1. etg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Halvard Thorsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe i 1. etg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peisovn i 2022

## Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ikke søkt om nye vinduer/ skyvedører og balkong i 2. etg

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

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:**

Markise på terrasse virker ikke

### Boligselgerforsikring

---

**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 95700572**

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hammerstien 10, 4623  
 KRISTIANSAND kommune  
 # gnr. 11, bnr. 792

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 15166-1557

Referansenummer: QW1320

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig. Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Roy A. Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
roy@a-andersen.no  
901 75 702



# 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 fuktspøk.

## 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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, annek, 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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

Boligen er bygd i 1999. Ut fra alder er boligen normalt godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Dog må rapporten leses i sin helhet.

Hele rapporten må lese sog man må være obs på de forhold som er beskrevet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tilbygg i stue i 1. etg. er ikke tegnet inn på tegninger og søkt godkjent av kommunen. Dør ut fra loftsstue til veranda er ikke søkt godkjent i kommunen. Dør ut fra spisestue i 1. etg er ikke søkt godkjent i kommunen. Vegg mellom vg og gang som er vist på tegninger er fjernet.

## Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

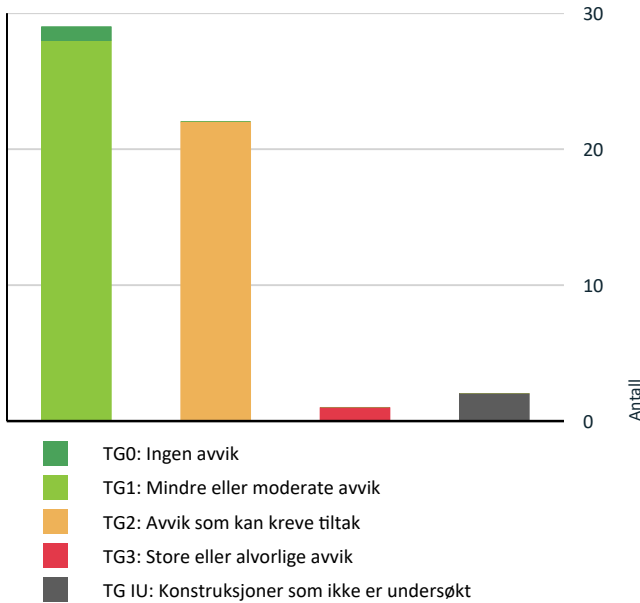
## Garasje

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

Tegninger stemmer med hvordan garasje er bygd.

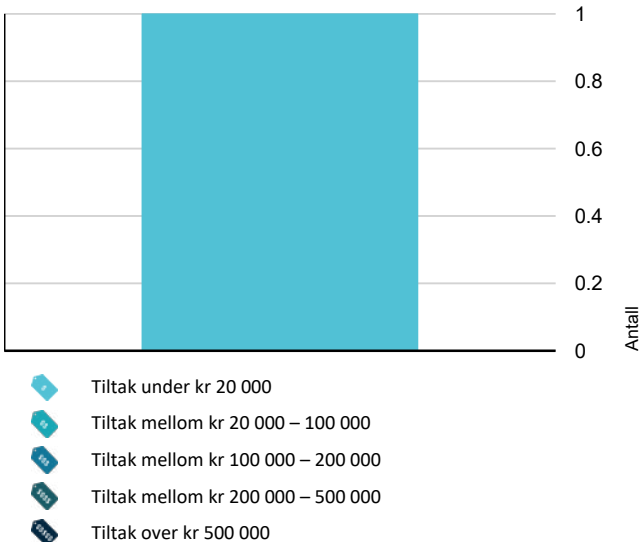
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1999

**Anvendelse**  
Bolig

**Kommentar**  
Opplyst i eiendomsverdi.,

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

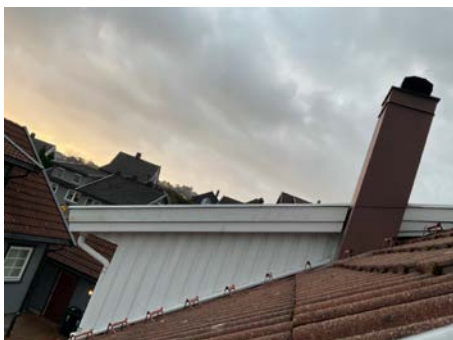
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Takrenner i stål og pipe er helbeslått.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning fra byggetiden. Nederst på vegg er det lagt inn en lekt mellom underbord og påbord. Dette reduserer muligheten for lufting. Denne oppbygningen var vanlig å gjøre på byggetidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Ikke adgang til hulrom over hanebjelker. I kott er skråtak gjenbygget.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedsak fra byggetiden. Man må være obs på alder på glass i vinduer og på treverk. Aldre tilsier at det kan oppstå punkteringer i glass. Lys sjakt foran vindu til kjellerstue. Man må være obs på at vindu står nærme bunnen av lyssjakt. Dette kan medføre nedfukning av treverk i vindu og råte i dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys sjakt foran vindu til kjellerstue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

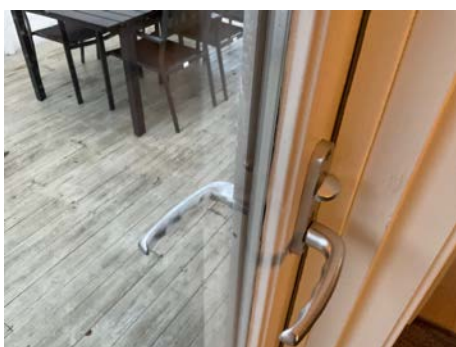
Holde vindu under oppsikt. Om det blir råte i treverk i karmen må vindu skiftes



## TG 1 Dører

1 skyvedører fra 2011. 2 skyvedør fra byggetiden. Hove dører, 3 stk fra byggetiden.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

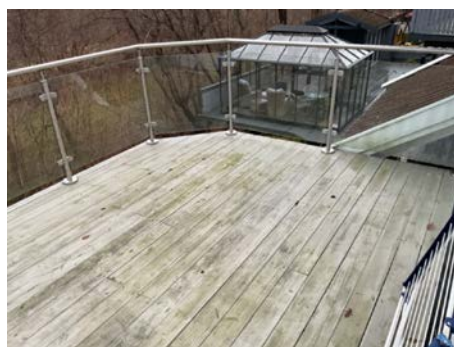
Veranda ut fra 2. etg er en fritthengende veranda. Stålbleslag er festet inn i veggen.  
Veranda ut fra stue i 1. etg heller noe nedover mot nordøst. På undersiden ser man at pilarer har seget noe ned og utover. Her ser det ut til at fundamenter har seget noe.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 3 Utvendige trapper

Støpte trapper. Løs flis på hovedtrapp på oppkanten.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater med normal slitasje ut fra alder. Parkett ligger flytende og beveger seg noe ved gange.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe ujevnheter i bjelkelag. Gulv går noe opp og ned og gulv helelr ca. 1,5 cm. fra midten og ut mot yttervegg mot nord. Dette gjelder 1. og 2. etg. Også ujevnheter i gulv i under etg.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted fra 2023. Det opplyses at feier har ingen bemerkninger.



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Ikke målbar fukt i svill i vegg som er påført.

### TG 2 Innvendige trapper

Trappevanger på toppen av trapp i 2. etg er ikke rett i forhold til hverandre der disse treffer utvekslingen til trappen. Dette medfører at trinn ikke er helt i vater.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## 🚩 TG 1 Innvendige dører

Dører fra 2011. Dører virket ok.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## 🚩 TG 2 Innvendige dører - 2

Dører fra byggetiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## 🚩 TG 1 Andre innvendige forhold

2 varmpumper som opplyser fungerer ok. Eier er usikker på alder på varmpumpe i kjellerstue. Varmepumpe i stue i 1. etg. er fra 2024. Begge varmpumper opplyse så fungere ok.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegger.



### 2.ETASJE > BAD

## 🚩 TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

### 2.ETASJE > BAD

## 🚩 TG 2 Overflater Gulv

Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 2 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk som ligger inn under boblebadekaret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Boblebadekar er ikke kontrollert, men eier opplyser at dette fungerer. Dette er fra byggetiden og man må være obs på alder på dette.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ok avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg mot badekar der det er tatt hull i vegg.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Fliser på gulv og vegger.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på vaskerommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater Gulv

Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Avtrekk fungerte ok.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg mot vaskerom der det er tatt hull i vegg.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Fliser på gulv og vegg. Det opplyses at gulv på bad er sparklet opp i 2012 og det er lagt nye varmekabler i 2012 da de opprinnelige fra 1999, sluttet å virke. Det ble i 2012 lagt nye fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. .Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Sluk fra 1999. Denne ble ikke byttet i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fungerte ok.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg mot bad der det er tatt hull i vegg.



## UNDER ETASJE > BAD HYBEL

### Generell

Fliser på gulv. Oppkantflis malte vegger.



## UNDER ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

## UNDER ETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv på bad har en høydeforskjell på ca. 1 cm. fra topp flis ved terskel til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## UNDER ETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Selve membranen er ikke synlig i sluken og går således ikke ned bak klemringen. Hvordan membran er lagt i forhold til sluk er umulig for undertegnede å si noe om. Sluk fra 1999.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## UNDER ETASJE > BAD HYBEL

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok. Noe løse dusj dører.

### UNDER ETASJE > BAD HYBEL

## 📌 TG 2 Ventilasjon

El vifte fungerte ok. Liten eller ingen tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

### UNDER ETASJE > BAD HYBEL

## 📌 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett er plassert mot ytterveggen og mot vegg mot hoveddelen. Mot yttervegg er det umulig å ta hull i vegg. mot hoveddelen har undertegnede ikke tatt hull da dette er et skille mellom hoveddel og hybel som er beskrevet som en B-30 brannvegg på tegninger og antas at vegg også skal ivareta byggetidens lydkrav mellom to boenheter.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 📌 TG 1 Overflater og innredning

Innredningen virke tok ut fra alder. Hvitevarer fra 2011 med unntak av kjøl/fryseskap som er fra 2016 og oppvaskmaskin som er fra 2025.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 📌 TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok. på befaringdagen.



### UNDER ETASJE > KJØKKEN HYBEL

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Innredning med normal slitasje ut fra alder. Ikke målbar fukt i skap under vasken. VVB i skap under vasken. Her er det lagt inn Aquastopp for å stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



### UNDER ETASJE > KJØKKEN HYBEL

## TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut via kanal i ytterveggen/grunnmuren. Denne fungerte ok på befaringsdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør fra byggetiden. Rør ut fra rør i rør skap som skal lede vann ut fra skap og ut av dreneringshull på veggen har løsnet og sitter ikke fast i skap. Vann i skap vil da renne inn i veggen under selve rør i rør skapet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør ut fra rør i rør skap som skal lede vann ut fra skap og ut av dreneringshull på veggen har løsnet og sitter ikke fast i skap.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vann i skap vil da renne inn i veggen under selve rør i rør skapet.



## TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Det er ikke synlige lekkasjer

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

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



## TO 1 Ventilasjon

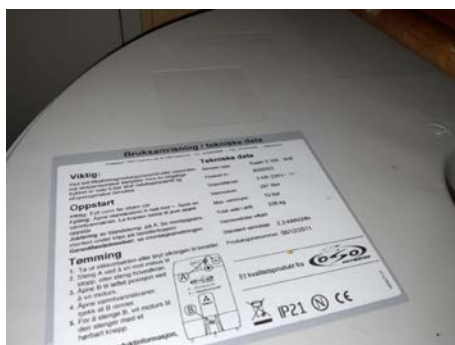
Avtrekk fra våtrom og kjøkken i hoveddelen. Ellers lufting via vinduer og dører



## TO 1 Varmtvannstank

1 VVB i hoveddelen på ca. 200 liter. Denne er fra 2011. I hybel er VVB i kjøkkenbenken. Denne er produsert i 2014, men montert i 2017

Årstall: 2011      Kilde: Produksjonsår på produkt



## TO 1 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.*

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

El. anlegg fra byggetiden. 2 sikringsskap. 1 i hoveddelen og 1 i hybel. Automatsikringer. El. anlegg fra byggetiden. El kontroll ble foretatt i 2019. Oppdagede avvik ble da rettet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat er nytt og det er røykvarslere i boligens hoved del og i hybel.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Sprengt fjelltomt som er oppfylt.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggetiden.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betong grunnmur. Der denne var synlig virket denne ok.

## ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør inn til boligen og avløpsrør ut fra boligen er fra byggetiden.

## Vurdering av avvik:

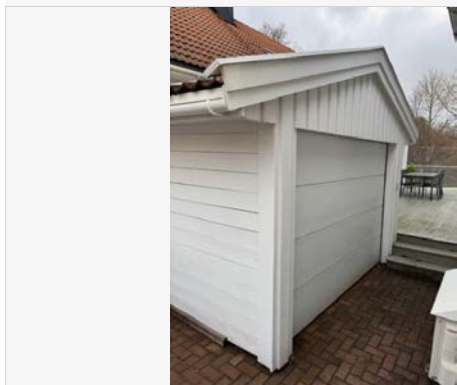
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Sykkelbod

**Byggeår****Kommentar**

Opplyst av eier.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2000

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Beskrivelse

Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

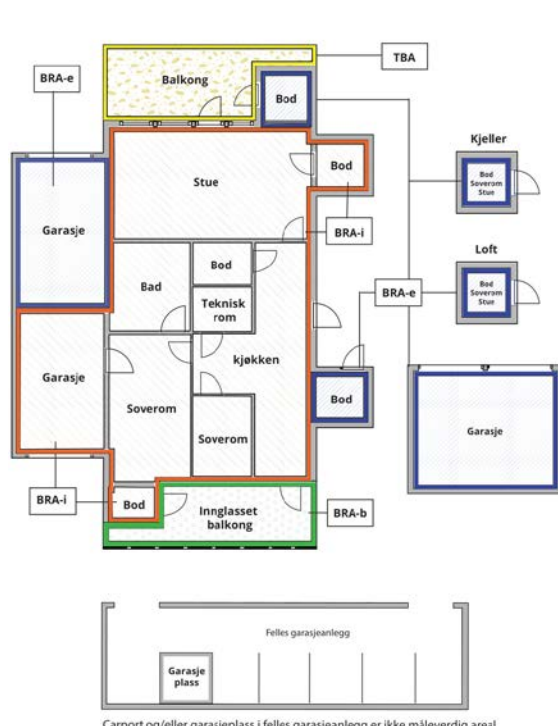
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

### Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	51			51	3	19	70
1. Etasje	84			84	48		84
Under etasje	40	40		80			80
<b>SUM</b>	<b>175</b>	<b>40</b>			<b>51</b>	<b>19</b>	<b>234</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>215</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang med garderobe, vaskerom, bad, kjøkken, stue		
Under etasje	Gang, bod, bod 2, kjellerstue		Vindfang hybel, kjøkken hybel, stue hybel, bad hybel, soverom hybel

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tilbygg i stue i 1. etg. er ikke tegnet inn på tegninger og søkt godkjent av kommunen. Dør ut fra loftstue til veranda er ikke søkt godkjent i kommunen. Dør ut fra spisestue i 1. etg er ikke søkt godkjent i kommunen. Vegg mellom vg og gang som er vist på tegninger er fjernet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Bod er ikke søkt godkjent i kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med hvordan garasje er bygd.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	63	152
Bod	0	6
Garasje	0	23

## Kommentar

Enebolig

I under etg er areal i hybel og areal som tilhører hoveddelen regnet sammen som et areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Tore Nielsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	792		0			Eiet

### Adresse

Hammerstien 10

### Hjemmelshaver

Tore Nielsen og  
Anne Langeland Nielsen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	12.12.2025	
3	17.12.2025	
4	18.12.2025	
5	18.12.2025	
6	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW1320>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



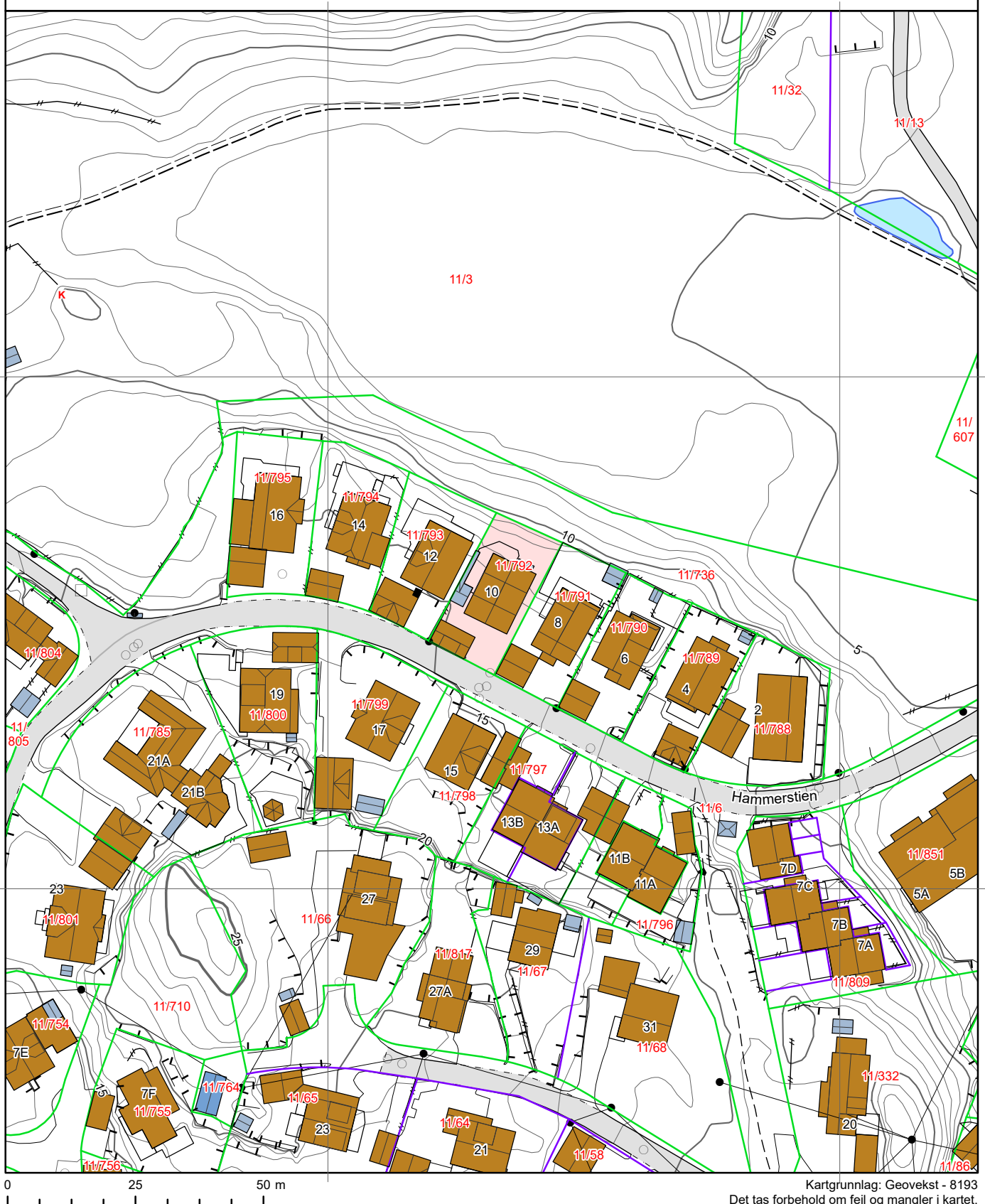
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/11/792/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste










Målestokk 1:1000  
Dato: 11.12.2025







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## 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/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Hammerstien 10

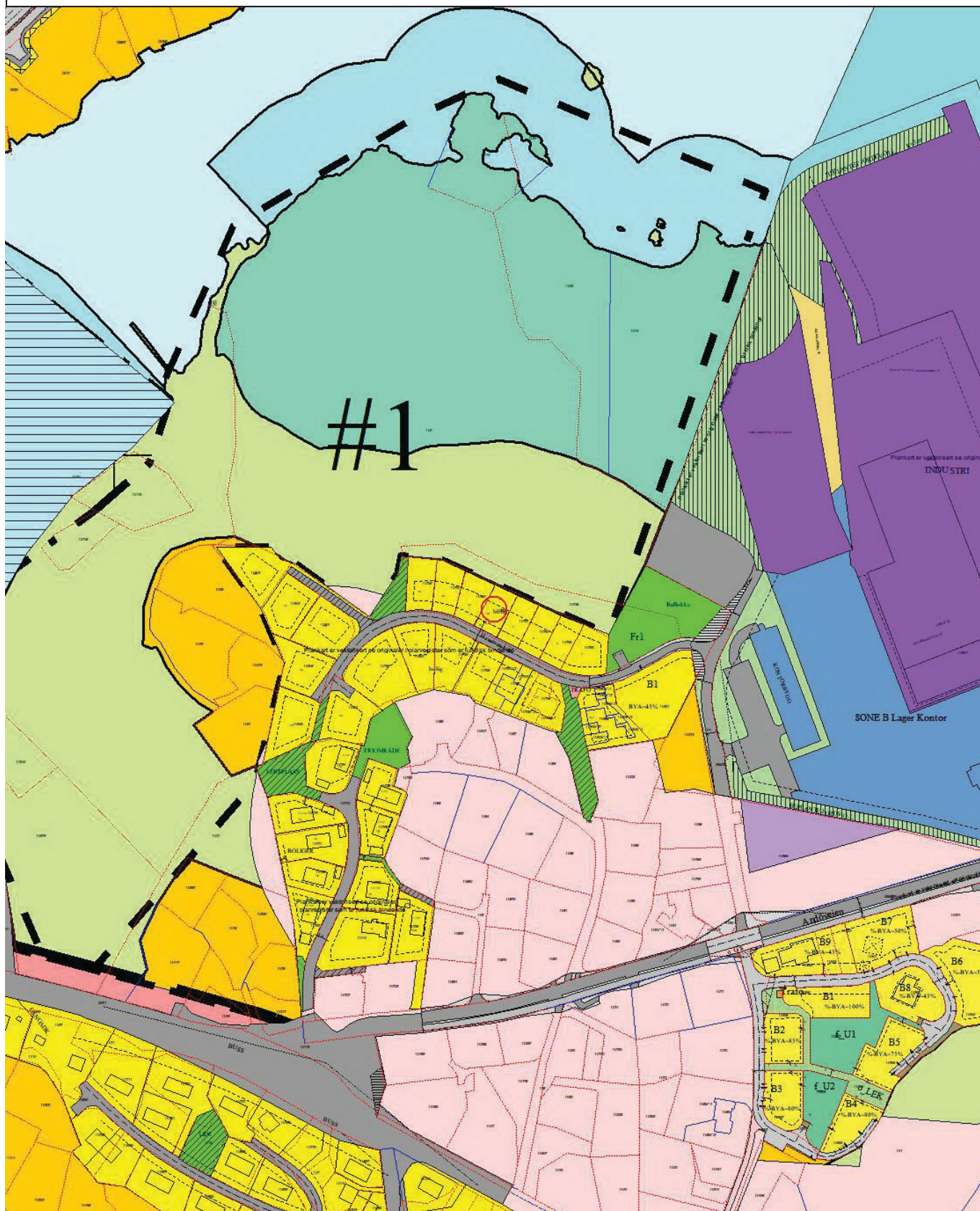
Målestokk: 1:3000

Dato: 12.12.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 618

Reguleringsplan for

GNR. 11, BNR. 3, 22 VOIE

Godkjent av bystyret 1. april 1992

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- fellesareal (felles avkjørsel, lek)
- trafikkområde (vei)

§2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Området skal bebygges med boliger i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje skal benyttes der terrengforholdene etter bygnings sjefens skjønn ligger til rette for dette. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer.

Boligene skal være frittliggende, men for tomtene 2A/2B, 3A/B, 4A/4B, 6/5, 16A/16B, kan boligene oppføres parvis med delevegg i felles grense. Tomt 18 kan utføres med 2 boenheter, eventuelt deles i 2 parseller med felles atkomst og garasje.

Bygningens grunnflate inklusiv garasje over bakkeplan må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

Underetasje skal utføres med kledning i materiale og farge som bygning forøvrig. Det skal benyttes hellende tak, 15 - 38 graders takvinkel. Møneretning kan dreies 90 grader i forhold til anbefalt retning angitt på reguleringskartet.

For tomten 7 - 13 skal det for hver enkelt tomt avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av 1 bil, eventuelt garasje for 2 biler. For tomtene 2A - 6 og 14 - 18 skal det for hver enkelt boligenhet avsettes plass for 1 garasje, eventuelt biloppstillingsplass.

For egen leilighet i underetasje, skal det avsetes 1 biloppstillingsplass.

Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge. Garasjer kan plasseres utenfor angitte grenser for bebyggelse mot nabotomt og inntil 1 meter fra vei hvis garasjen legges parallellt med veien.

§3.

#### FELLESAREAL

- a. Felles avkjørsel  
Felles avkjørsel er felles for tomtene 7 - 9.
- b. Lek m.m  
Felles areal for lek er felles for tomtene 2 - 18.

#### FELLES BESTEMMELSER

- a. For 2 tomter i sammenheng kan bygningsrådet godkjenne endringer basert på en situasjonsplan i målestokk 1:1000. Endringene kan omfatte eventuelt ny tomtedeling med en annen gruppering av hus, felles parkeringsanlegg (garasje) eller lignende.
- b. Eksisterende steingjerde langs felles avkjørsel og langs felles areal (lek) skal bevares.

21.8.1990

Rev. 31.1.1991

rev.6.5.1993





## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Brekka Svein  
Mellomv. 16  
4623 KRISTIANSAND

**FERDIGATTEST**

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, jfr. § 99 nr. 1)

## Søker/melder:

Dahl-Heie-Svindland A/S  
Elvegata 18  
4614 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

**HAMMERSTIEN 10**

**11**

**792**

Deres søknad : 05.09.97  
Arbeidets art : Nybygg  
Byggets art : Bolig  
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen  
Vedtak dato : 05.09.97 Saksnr: 97/ 1184

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i  
byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i  
byggningslovgivningen.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til  
annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93)  
forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt  
tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader: Ingen.

Sted: Kristiansand Dato: 23.06.99 Sign/stempel  
Bjørn H. Andersen

*Kristiansand, plan- og bygningsetaten*

Kopi: Tore Nielsen, Hammerstien 10, 4623 Kristiansand



## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544  
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Dahl-Heie-Svindland A/S  
Elvegata 18  
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 05.09.1997

BHA/97/10759/971544/L42

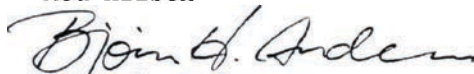
**HAMMERSTIEN 10 - BOLIG M/HYBEL FOR SVEIN BREKKA - GODKJENNING.**

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 12.08.97 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
2. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
3. Siden huset legges nærmere grensa enn 4 meter, må nabo underskrive vedlagte erklæring. Denne må innsendes før bygging tar til.
4. Bodplass for hybel er noe mangelfull. Det må vises min. 2.5 m<sup>2</sup> utvendig bodplass. Jfr. Byggeforskrift 87 kap.41:52.
5. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
6. Gebyr kr 4900,- må innbetales. Faktura ettersendes til byggm. Svein Brekka.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

  
Bjørn H. Andersen  
Avd. ingeniør.

Vedlegg

Kopi: Byggm. Svein Brekka, Mellomveien 16, 4623 Kristiansand  
Ingeniørvesenets kontrollavd.



**FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER  
KRISTIANSAND KOMMUNE  
OPPMÅLINGSVESENET**



KRISTIANSAND  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

13 AUG 1997

GNR 11 BNR 792 Målestokk = 1: 1000  
Adresse: Hammerstien 10 Kartblad: -240/120  
Innmålte eiendomsgrenser - - - - -  
Ikke innmålte eiendomsgrenser - - - - - Dato/sign.: 11/8-97 RB

Topp grunnmur, kote +15,20

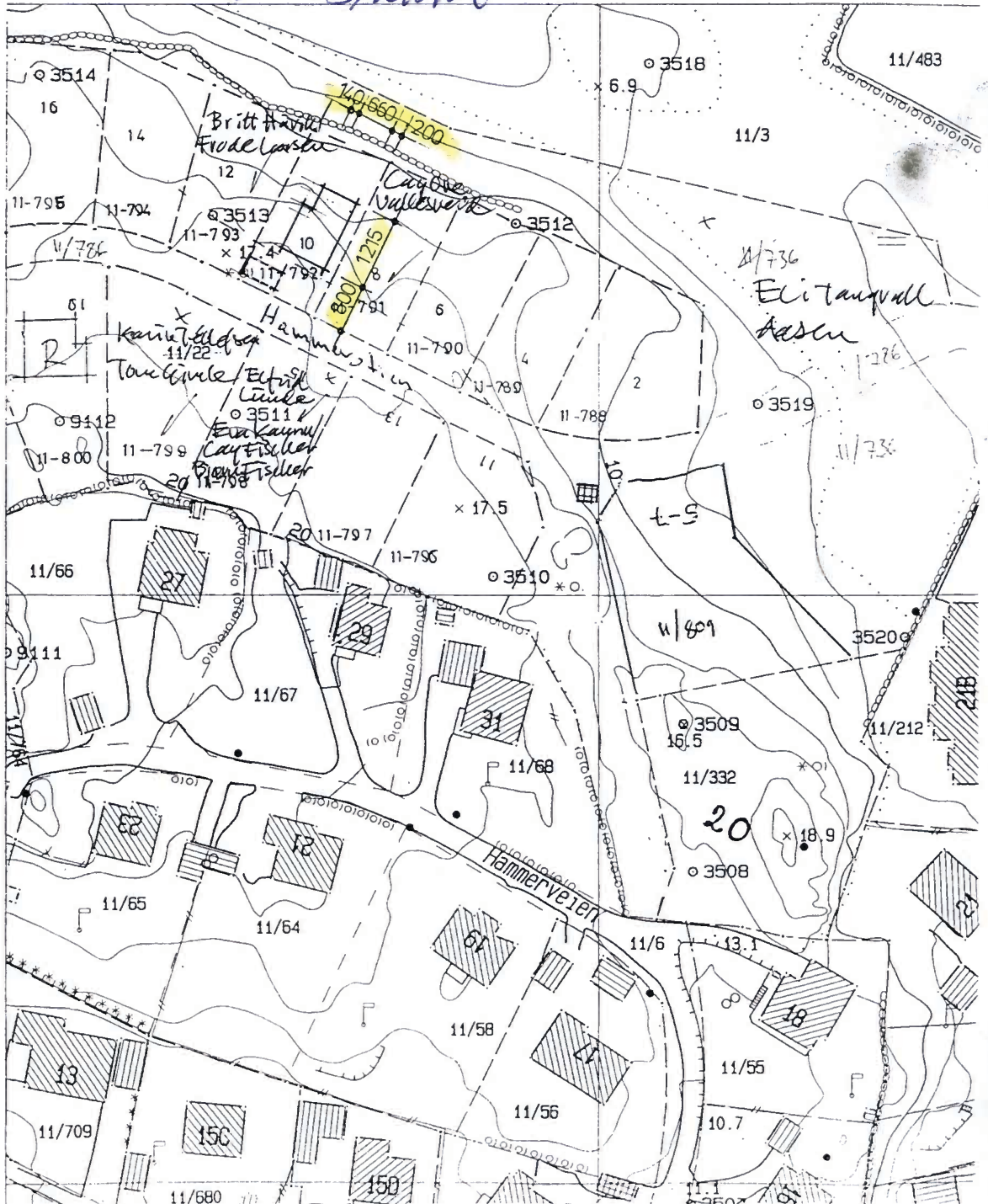
*Tilotede 23/9-97  
S. Christensen  
Kier "Svan Brunnen"*

**GODKJENT  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
I KRISTIANSAND**

x 12600

x 12500

x 12400





FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER  
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET



KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 13 AUG 1997

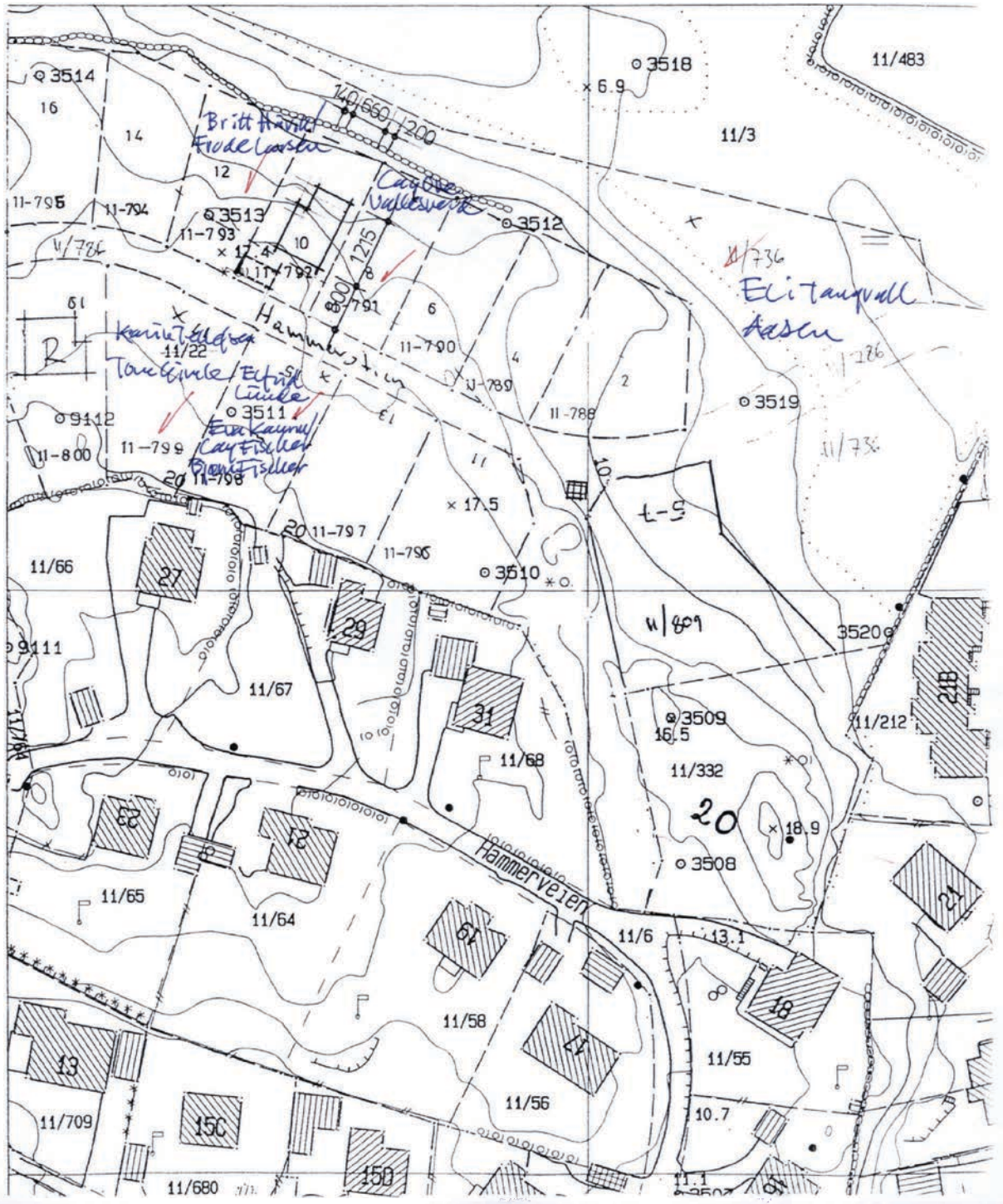
GNR.....11..... BNR.....792..... Målestokk = 1: 1000  
Adresse: Hammerstien 10..... Kartblad: -240/120  
Innmålte eiendomsgrenser .....  
Ikke Innmålte eiendomsgrenser ..... Dato/sign.: 11/8-97 RB

J.nr. ....  
Ark.nr. ....  
Mappa .....  
Topp grunnmur, kote +15,20

GODKJENT  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
I KRISTIANSAND

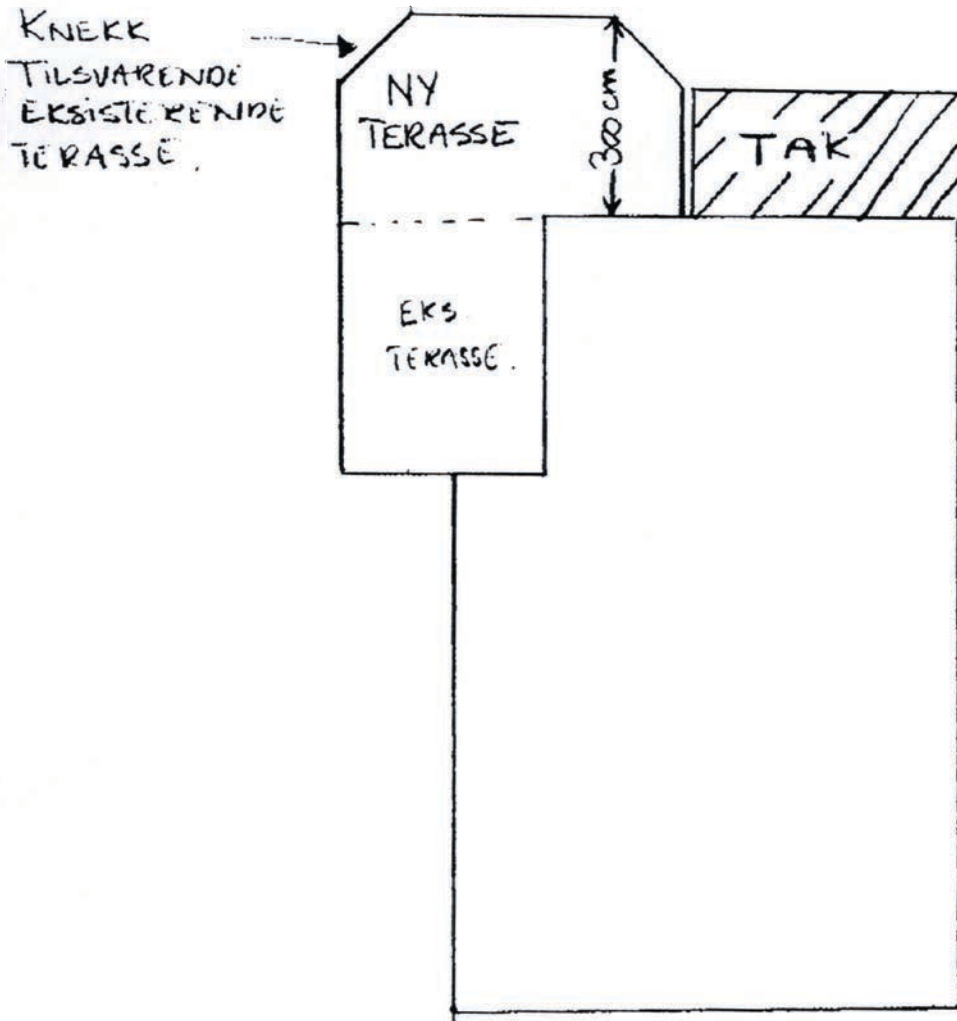
Y  
+ 24700

X 12600



X 12500

X 12400

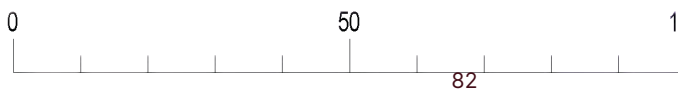


HAMMERSTIEN 10

*Revidert tegning*

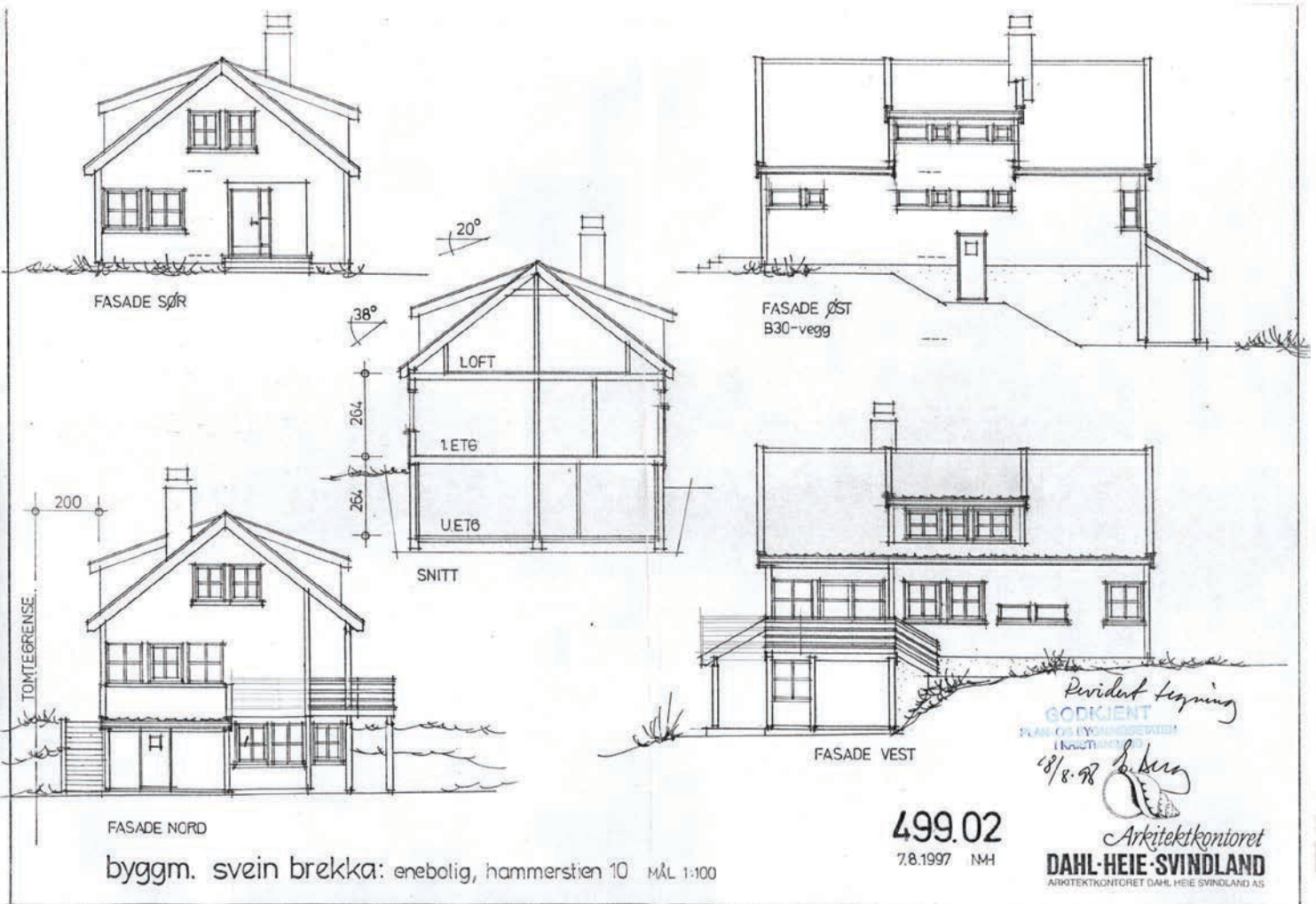
**GODKJENT**  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
I KRISTIANSAND

18/8.98 *L. Aug*

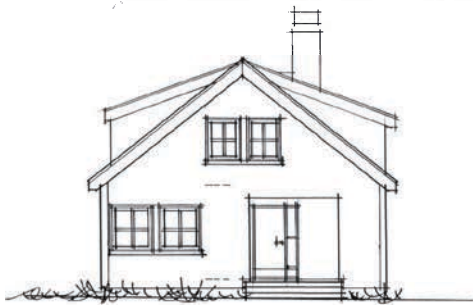


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

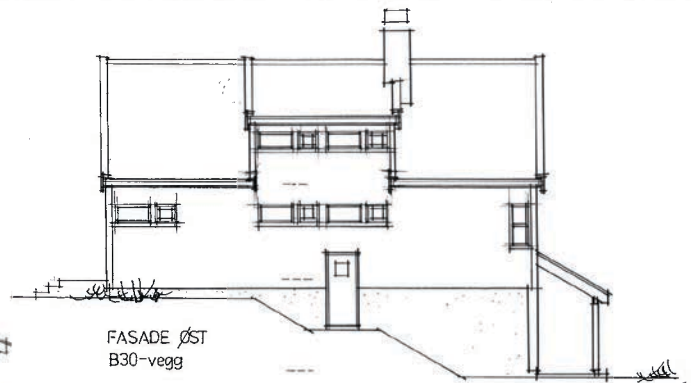
Dansk Scanning A/S



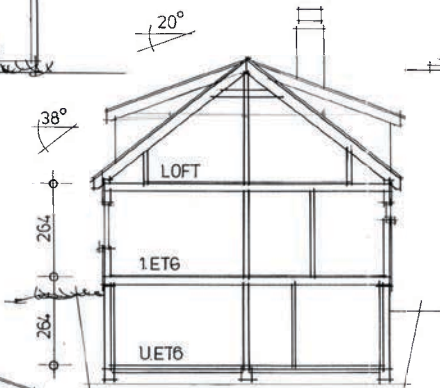
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



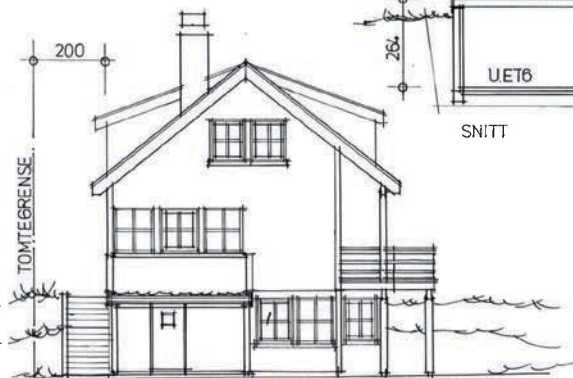
FASADE SØR



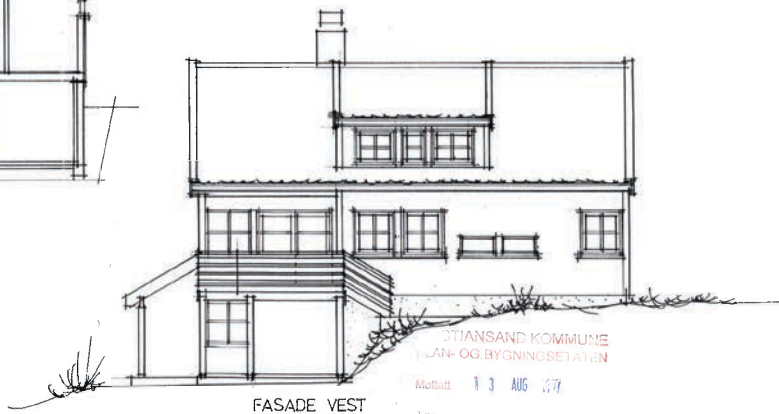
FASADE ØST  
B30-vegg



SNITT



FASADE NORD



FASADE VEST

STANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 13 AUG 1997

J. nr.  
Ark. nr.  
Mappe

499.02  
7.8.1997 NH



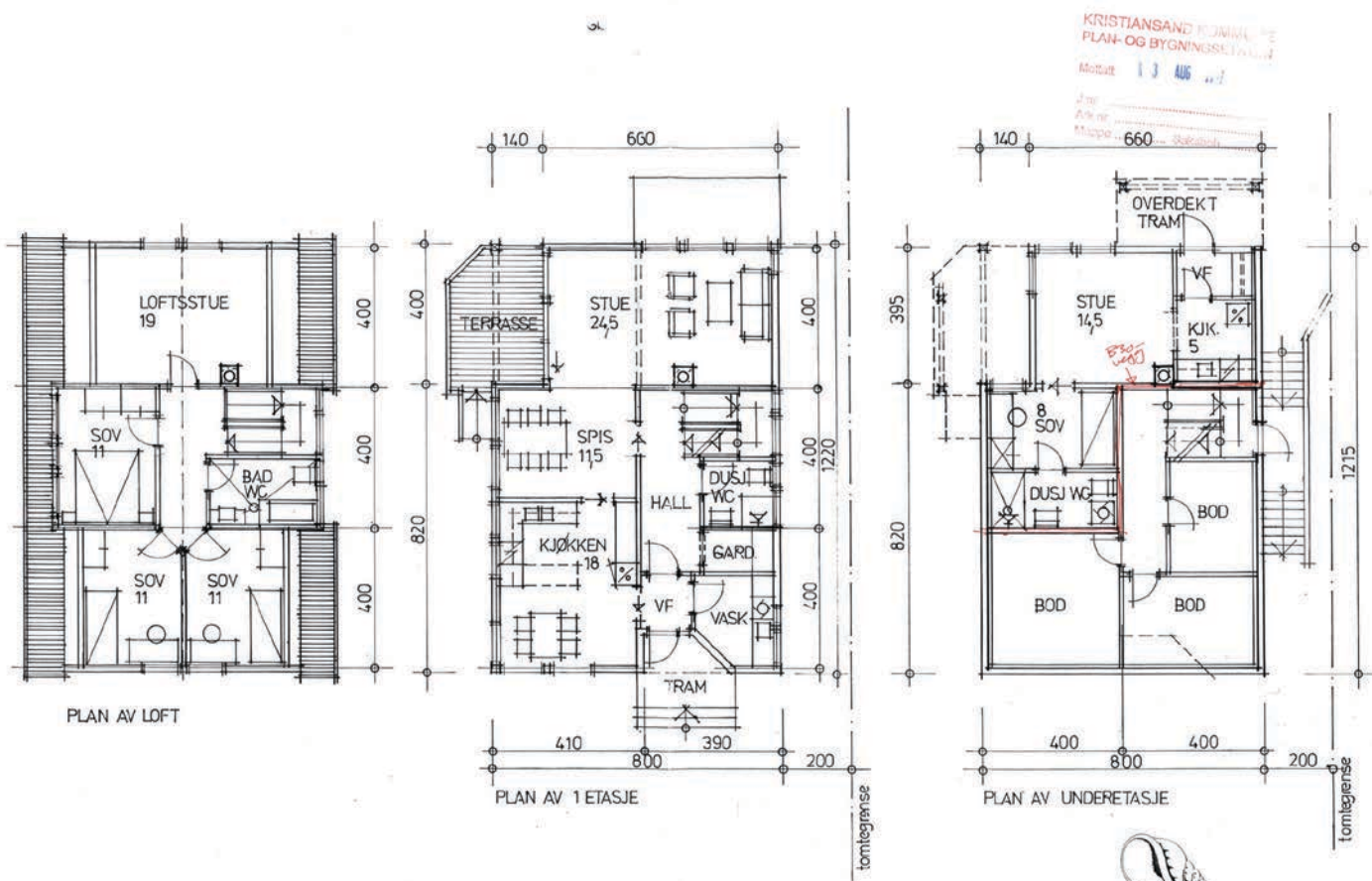
Arkitektkontoret  
**DAHL-HEIE-SVINDLAND**  
ARKITEKTKONTORET DAHL HEIE SVINDLAND AS

byggm. svein brekka: enebolig, hammerstien 10 MÅL 1:100

0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



byggm. svein brekka: enebolig, hammerstien 10  
MÅL 1:100

499.01  
7.8.1997 NMH

Arkitektkontoret  
**DAHL·HEIE·SVINDLAND**  
ARKITEKTKONTORET DAHL·HEIE·SVINDLAND AS



Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten

00520009643 KOPJ

Byggmester Geir Lindevik A/S  
Lindebøstien 4  
4649 FLEKKERØY

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9906170-3  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Dag Skeivoll

Dato: 27.07.99

---

### VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

---

Byggeplass:	HAMMERSTIEN 10	Eiendom:	11/792
Tiltakshaver:	Tore Nielsen	Adresse:	Hammerstien 10, 4623 KRISTIANSAND
Søker:	Byggmester Geir Lindevik A/S	Adresse:	Lindebøstien 4, 4649 FLEKKERØY
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter oppføring av garasje.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

**Søknaden:**

Søknaden gjelder oppføring av garasje med BRA 24m<sup>2</sup>.

**Beliggenhet og sokkelhøyde:**

Plan- og bygningsetaten skal kontaktes for kontroll av plassering og høyde i terreng. Ihht reguleringsbestemelsene kan garasje plasseres inntil 1m fra vegkant, nærmere plassering en dette tillates ikke.

**Tekniske krav:**

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.



Plan- og bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30  
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

**Kontroll:**

Det returneres godkjente kontrollplaner for prosjektering og utførelse. Når byggearbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende for utførelsen returnere kontrollplan som viser at det er foretatt kontroll av byggearbeidet.

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 1100.- må innbetales. Faktura ettersendes til Tore Nielsen Hammerstien 10, 4623 Kristiansand. ✓

Byggmester Geir Lindevik AS: Godkjent for SØK 210.1, PRO/KPR 210.1, UTF/KUT 210.1.

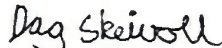
Gebyr kr 900.- må innbetales. Faktura ettersendes til Geir Lindevik, Lindebøstien 4, 4649 Flekkerøy. ✓

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen

  
Dag Skeivoll  
Saksbehandler

Kopi til: Tore Nilsen Hammerstien 10, 4623 Kristiansand.



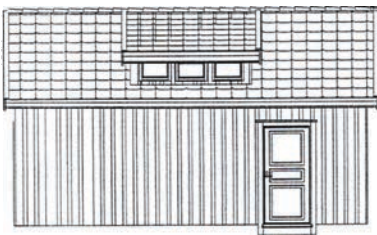
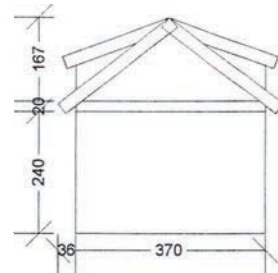
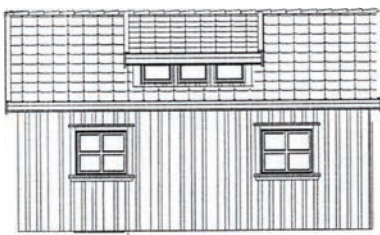
**FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER  
KRISTIANSAND KOMMUNE  
OPPMÅLINGSVESENET**



Gnr.: 11      Bnr.: 792      Målestokk= 1:500  
 Adresse: HAMMERSTIEN 10      Kartblad: K003-05-26-1  
 Innmålte eiendomsgrenser      Dato: 15/04/99  
 Ikke Innmålte eiendomsgrenser      Sign.....

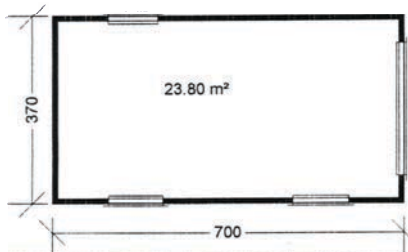
<b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b>	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
<b>14 JULI 1999</b>	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Topp grunnmur, kote.....



**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
Teknisk sektor

Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
14 JULI 1999	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



<b>BYGGHERRE:</b>	TORE NIELSEN		
<b>BYGGADR:</b>	HAMMERSTIEN 10		
<b>G.NR:</b>	<b>B.NR:</b>	<b>DATO:</b>	<b>M 1:100</b>

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S

98052

 TINGLYST  
 19 AUG. 1998  
 Kristiansand by  
 DAGBOK NR. 12088

**Skjøte** <sup>1)</sup>

Returneres til:


**Statsautorisert eiendomsmegler Espen Solum AS**  
**Markensgate 46, Postboks 196, 4601 Kristiansand**
**98052**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr./Ideell andel
1001	KRISTIANSAND	11	792		
Eiendommens Adress					
<b>HAMMERSTIEN 10</b>					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
				<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1 ledd nr.5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
				<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd		<input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd			
Bruk av grunn:					
<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom	<input type="checkbox"/> F Fritidseiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei
<input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig		<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet
2. Kjøpesum kr.					
<b>Kr 1295000</b>				Utløst til salg på det frie marked	
				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg		<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt/delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør
<input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)					
<b>280.000.-</b>					
<b>Førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.</b>					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn		Ideell andel	
966429375		BM- Bygg & Eiendomsutvikling AS			
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn		Fast bosatt i Norge	
270572 [REDACTED]		Anne Langeland Nilsen		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
101071 [REDACTED]		Tore Nilsen		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
				<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
 Doknr: 12088 Tinglyst: 19.08.1998 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					

Underskrift og stempel:

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b> Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
<b>8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)</b> 1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvare 2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvare 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b> Sted, dato	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
	<b>For</b> <b>BM Bygg &amp; Eiendomsutvikling AS</b> <b>Jørn Harald Moum iflg. firmaattest.</b>
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Adresse	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstave
Adresse	

side 2 av 4

Innleveringsdat

**Solum A/S**

Dokum

Gebyr

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>6)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørn Fischer iflg. fullmakt.
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
	14 08 47 [redacted]
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. <i>Va samtykke i overdragelsen</i>	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	
Adresse	

<b>Noter:</b>	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

side 3av4

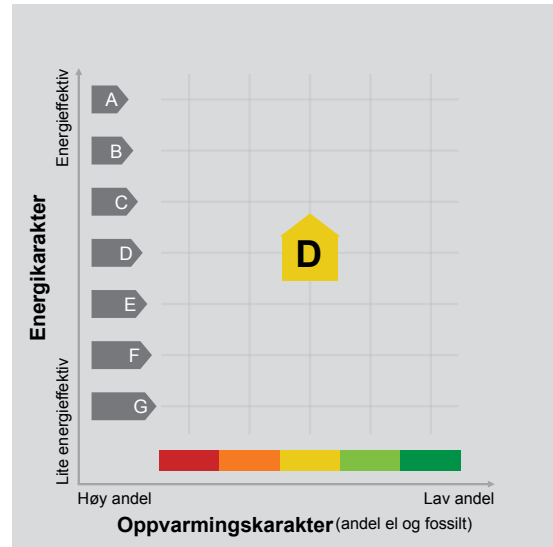
**6. SÆRSKILTE AVTALER (Bestemmelser som er gjenstand for tinglysning, begrensning i råderett, pant etc.)**

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning, jfr. vedtekter vedtatt av Kr.sand bygningsråd 01.03.90.
8. For tomter og husgrupper som har fellesareal (adkomstvei, lekeareal o.l.) bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne med endelig virkning av kommunalutvalget.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
11. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

side 4av4

# ENERGIATTEST

Adresse	Hammerstien 10
Postnummer	4623
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	792
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15328533
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-216718
Dato	12.12.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1999
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	175
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). **Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.

# Budskjema



## Eiendom:

Hammerstien 10, 4623 KRISTIANSAND S. Gnr. 11, bnr. 792 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

## Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

