PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MØLLEVANNSVEIEN 99A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Møllevannsveien 99A , 4617
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 2771

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2240 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IF3534

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takflater er tekket med papp. Ukjent alder på opprinnelig del. Utseende tilsier eldre dato. Takflater er kun kontrollert fra bakkeplan og tilbygd del (begrenset visuell kontroll)
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Støpte vegger i kjeller med påforet trevegg på innside. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Loft er kun kontrollert fra luke ved å stå på liten trapp. Ikke noen annen tilgang ved befaringen.
2 etg: Vinduer fra ca 1993.
1 etg: Vinduer fra ca 1993.
Kjeller: Vinduer fra ca 1983
Varierende alder på ytterdører. Nyere inngangsdør til kjeller. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok.
Dør i tilbygg er beskrevet i eget punkt.
Terrasser av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Vedovn i stuedel og kjeller. Tilkoblet pipe fra byggetid.
I kjelleretasje er det påforede vegger på innside og parkett på gulver.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Panel i taket. Fliser på vegger og gulv.
Innredning med vask, kabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ukjent alder, men utseende, materialer og slitasje tilsier eldre dato.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom
Baderom ble oppgradert i 2017-18 som forsikringssak grunnet vannskade i kjeller. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.
Overflater er i hovedsak fornyet, men man kan se at røropplegg og noe materiale er av eldre dato og rebrukt.
Panel i taket og fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Stedvis noe lite fall til sluker.
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Vvs utstyr fungerte ok, men har varierende alder og bruksslitasje.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg bak område ved dusjsone. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning med enkel standard og mye bruksslitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen.
Enkel innredning, men anses som funksjonell til sitt bruk. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Ingen avtrekk etablert over komfyr i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder og materiale på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Begge beredere plassert på baderom i kjeller. Øverste bereder datostemplet 2009. Ikke tilgang til datostempel på nederste bereder. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. TG settes ikke på dette punktet
På bakside er det synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent når og hva som er utført av arbeider, men type grunnmursplast tilsier at denne er montert etter byggetid. På øvrige deler av boligen er det ingen synlig tegn til drenering/tettesjikt over terreng.
Taknedløp på bakside ledes til overvannsrør fra byggetid. På fremside er det anlagt utkaster på taknedløp som vil lede vann bort fra selve husveggen.
Støpte fundamenter på opprinnelg del og murt leca på tilbygd del. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Hovedsakelig falt tomt med noe varierende fall og platåer på utvendig terreng

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Planløsninger i kjeller har avvik fra tegninger.
Tilbygd del ser ut til å være oppført med mindre størrelse/utforming enn på tegninger vedlagt i byggesak.

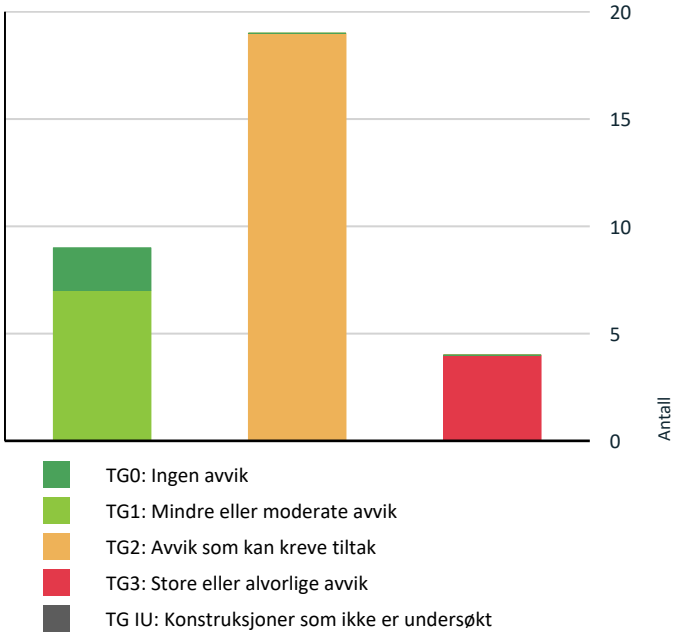
Garasje

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

Garasje er inntegnet på diverse situasjonskart i byggesak og antas å være godkjent av den grunn. Det foreligger ingen videre søknad og tegninger på selve garasjen

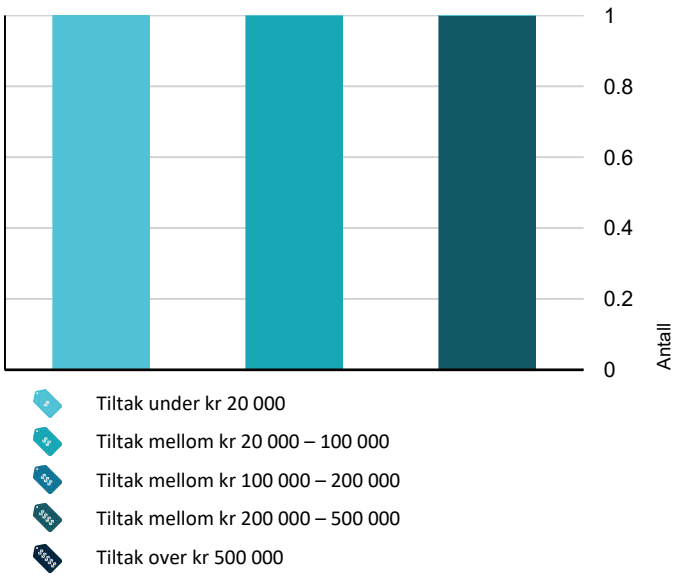
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold - tilbygg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk	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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Gjennomgående enkel og eldre standard

Vedlikehold
Vedlikehold og betydelige oppgraderinger kan påregnes

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygd inngangsparti og overbygg til kjeller adkomst

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflater er tekket med papp. Ukjent alder på opprinnelig del. Utseende tilsier eldre dato. Takflater er kun kontrollert fra bakkeplan og tilbygd del (begrenset visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder og ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men når det er nødvendig er vanskelig i anslå eksakt. Dette vil også avhenge av hvor hyppig vedlikehold som utføres. Taktekking anses å ha begrenset gjenværende levetid.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• 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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Støpte vegger i kjeller med påforet trevegg på innside. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har tegn til mykt treverk.
Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det vil være naturlig å vurdere utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og slitasje generelt, standardheving.





Luftblærer hvor maling løsner grunnet gammel behandling som ikke gir heft/feste



Manglende tetting og finish rundt vindu må utbedres

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Loft er kun kontrollert fra luke ved å stå på liten trapp. Ikke noen annen tilgang ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fra luke er det registrert kondensmerker/muggdannelse stedvis på takbord. Forhold skyldes sannsynligvis kondens problematikk over tid. Varm inneluft lekker opp mot kalde takflater og skaper kondens på overflater.
Kan også delvis skyldes svak lufting på loftsrom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lufting må sjekkes nærmere.
Luftlekkasjer bør begrenses. Dette vil være naturlig å se i sammenheng med renovering av boligen.
Tiltak kan påregnes



Stedvis tegn til kondensmerker/muggdannelse



Stedvis tegn til kondensmerker/muggdannelse



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

2 etg: Vinduer fra ca 1993.
1 etg: Vinduer fra ca 1993.
Kjeller: Vinduer fra ca 1983

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.
Vindu på ene soverom oppe har såpass slitasje at det skiftes nå. Vridde karmer som gjør av vinduet ikke kan lukkes tett. Kostnader må påregnes



Slitasje og vridde karmer på dette vinduet.



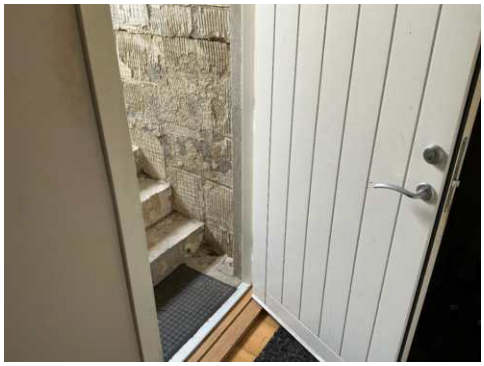
Feilmonterte vinduer i tilbygg

TG 1 Dører

Beskrivelse

Varierende alder på ytterdører. Nyere inngangsdør til kjeller. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok.
Dør i tilbygg er beskrevet i eget punkt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje.
Terrassedekke har noe ujevnt dekke som tyder på svakhet i bjelkelag og/eller fundamentering.
Det mangler rekkverk på deler av terrasse/trapper

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

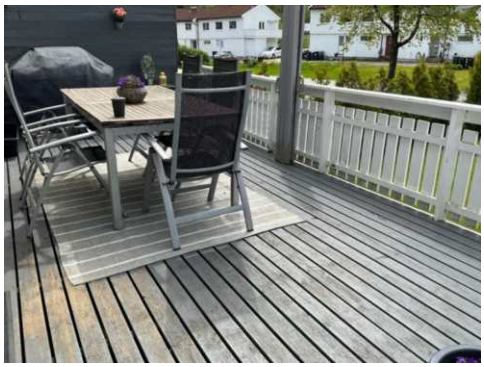
Generelt vedlikehold må påregnes. Noe utskiftinger kan påregnes.
Områder som mangler rekkverk må dette etableres.



Tilstandsrapport



Støtter/stolper i kontakt med terreng



TG 3 Andre utvendige forhold - tilbygg

Beskrivelse

Tilbygg fra 2017. Ingen videre dokumentasjon på utførte arbeider fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Uferdige og ufagmessige forhold registrert på tilbygg:
- Ingen ventilering
- Uferdige løsninger utvendig og noe enkle tilpasninger/utførelse
- Uferdige løsninger innvendig løsninger innvendig og enkle/ufagmessige løsninger
- Ytterdøren har defekt låsekasse
- Vinduer er feilmontert

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedringer og ferdigstillelse kan påregnes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler trepanel og tetting i gesims



Uferdig løsning ved utsparing



Uferdig/ufagmessig overgang i hjørne

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger må påregnes, men er ikke videre vurdert eller beskrevet i denne rapport



Takplater med skade og feil innfesting

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Slitasje og sår på diverse overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

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.

Registrerte avvik alle etasjer

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver. Avretting av gulvflater vil være naturlig å gjøres i sammenheng med renovering av boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stuedel og kjeller. Tilkoblet pipe fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Slitt og knekt brannplate i ovn 1 etg.
Vedovn i kjeller er av eldre type med åpen fyringsplass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.
Vedlikehold/utskifting av brannplater anbefales.
Vedovn i kjeller har høy alder og utskifting til rent brennende ovn anbefales



Feieluke på bad i 2 etg





Slitasje og knekt brannplate i ovn



Eldre ovn i kjeller. Feieluke

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleretasje er det påforede vegger på innside og parkett på gulver.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale forhold eller utslag på fuktmålinger registrert ved befaringen.
Det har tidligere vært vannskade grunnet overvann/flom ved tidligere tilfeller i 2017-18 i følge eier. Skader ble den gang utbedret som forsikringssak.
Ut fra type løsninger, dreneringsforhold og risiko for overvannsproblematikk vurderes denne type konstruksjon/kjeller som risiko konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

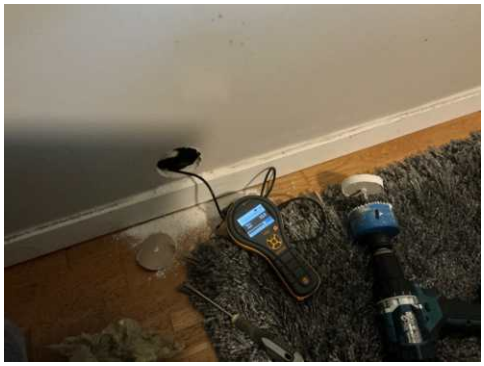
Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
Forhold må holdes under jevnlig oppsyn og opplyses grunnet forbundet med risiko for fuktproblematikk.



Kontroll via luke i vegg ved kjøkken. Ingen unormale utslag registrert



Fuktmåling med piggeletroder i listverk (stikkontroll). Ingen unormale utslag registrert



Hullboring utført i stuedel. Ingen unormale utslag registrert

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Panel i taket. Fliser på vegger og gulv.
Innredning med vask, kabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Ukjent alder, men utseende, materialer og slitasje tilsier eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på egen risiko.
Løsninger og materiale har avvik fra dagens krav med tanke på tetthet og fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom ble oppgradert i 2017-18 som forsikringssak grunnet vannskade i kjeller. Ingen videre dokumentasjon fremlagt. Overflater er i hovedsak fornyet, men man kan se at røropplegg og noe materiale er av eldre dato og rebrukt.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel i taket og fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu plassert i dusjsone er en uheldig løsning

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Stedvis noe lite fall til sluker.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg.
Ingen dokumentasjon fremlagt

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses og gis TG2 for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og tetthet til membran/tettesjikt. Innhente dokumentasjon om mulig



Sluk ved innredning



Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg



Dusjsluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vvs utstyr fungerte ok, men har varierende alder og bruksslitasje. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales monterte på våtrom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg bak område ved dusjsone. Ingen unormale forhold registrert.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med enkel standard og mye bruksslitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting etter behov og ønsket standard.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Byttes ved behov eller i sammenheng med utskifting av kjøkkeninnredning.



Lys fungerte ikke ved befaringen

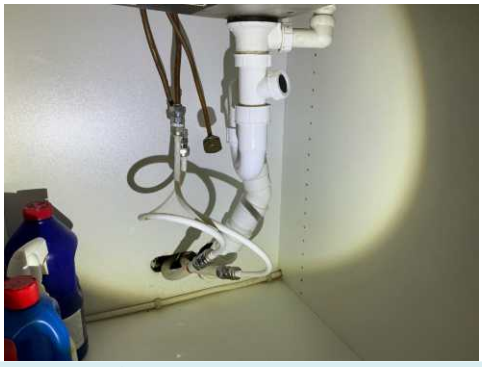
KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning, men anses som funksjonell til sitt bruk. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.





KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk etablert over komfyr i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Manglende avtrekk over komfyr

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksvifte/ventilator må etableres for å lukke avvik. Anbefalt løsninger å lede avtrekk ut av boligen

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk over komfyr

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

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

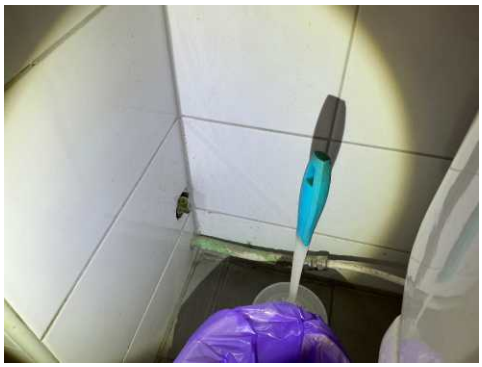
Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å oppgradere røropplegget ved renovering av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Begrenset og manglende ventilasjon i flere rom.
Tilbygg mangler ventiler, kjøkken i kjeller mangler avtrekksvifte, badero i kjeller mangler ventil/avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre ventilasjon må etableres i de aktuelle rommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Ingen ventilasjon i tilbygd gang

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Begge beredere plassert på baderom i kjeller. Øverste bereder datostemplet 2009. Ikke tilgang til datostempel på nederste bereder. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen.

Tilstandsrapport



Begge beredere innbokset på bad i kjeller



Øvre bereder fra 2009

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende alder på el-anlegget

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Diverse oppgraderinger i forbindelse med vannskade i 2017-18 i kjeller

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tilsyn i 2018. Påpekt avvik står som utbedret og sak er lukket

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

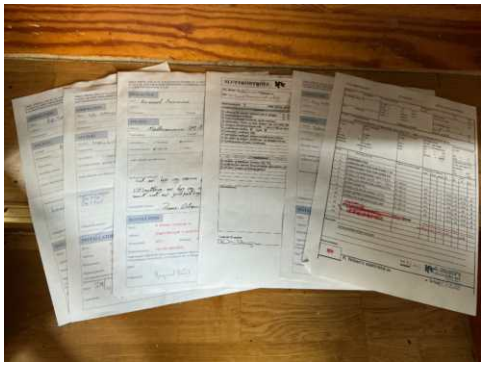
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på el-anlegget tilsier at det kan påregnes oppgraderinger. Nærmere kontroll av fagkyndig anbefales.



Tilstandsrapport



Diverse dokumentasjon på arbeider fra ca 2000 og noe nyere tid. Foreligger i sikringsskapet





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På bakside er det synlig grunnmursplast over terreng. Ukjent når og hva som er utført av arbeider, men type grunnmursplast tilsier at denne er montert etter byggetid. På øvrige deler av boligen er det ingen synlig tegn til drenering/tettesjikt over terreng.
Taknedløp på bakside ledes til overvannsrør fra byggetid. På fremside er det anlagt utkaster på taknedløp som vil lede vann bort fra selve husveggen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder og utførelse på drenering av bakside.
Det er ikke registrert drenering/tettesjikt på øvrige deler boligen.
Taknedløp som ledes til overvannsrør fra byggetid har høy alder og muligens begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak for utbedringer og/eller redrenering kan ikke utelukkes.



Taknedløp til overvannsrør på bakside



På bakside er det synlig grunnmrusplast over terreng



Ingen synlig drenering/tettesjikt på fremside under veranda

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpte fundamenter på opprinnelg del og murt leca på tilbygd del. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.



Støpte fundamenter på opprinnelg del og murt leca på tilbygd del

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

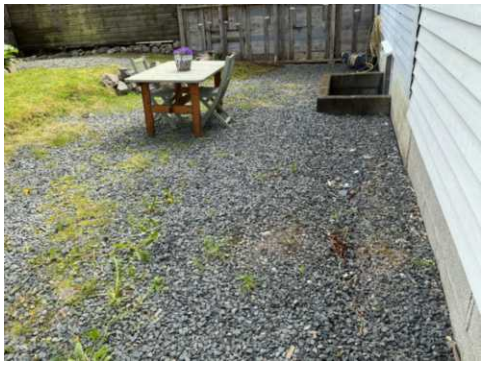
Hovedsakelig falt tomt med noe varierende fall og platåer på utvendig terreng

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Forhold opplyses med grunnlag for mulige behov for tiltak. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.



På bakside av boligen har terreng uheldig helning med tanke på fuktpåkjenning mot yttervegg

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

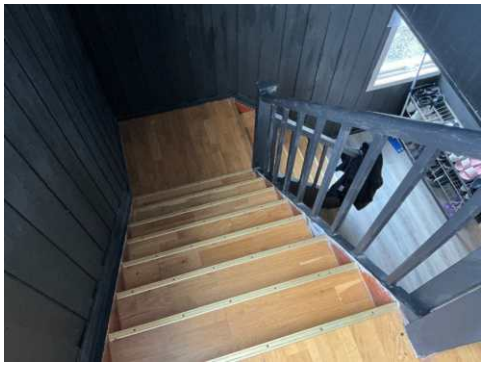
Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Tilhørende halvpart av dobbel garasje.

Garasje med gruset gulv. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med papp. Uisolert konstruksjon.
Garasjen bærer preg av høy slitasje og etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes dersom garasje skal beholdes. Ved befaring fremstod garasje til bruk som bod og størrelse er liten med tanke på plass til dagens biler.
Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

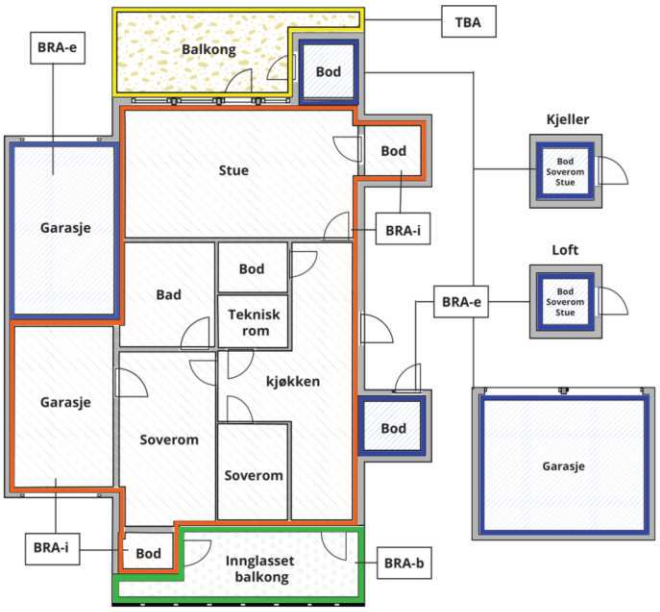
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	42			42	
1 Etasje	47			47	20
Kjeller	39			39	
SUM	**128**				**20**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, garderobe		
1 Etasje	Stue, kjøkken, gang, trapperom		
Kjeller	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsninger i kjeller har avvik fra tegninger.
Tilbygd del ser ut til å være oppført med mindre størrelse/utforming enn på tegninger vedlagt i byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kun ca areal. Garasje var full av lagrede ting som hindret for fullverdig tilgang og oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er inntegnet på diverse situasjonskart i byggesak og antas å være godkjent av den grunn. Det foreligger ingen videre søknad og tegninger på selve garasjen

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Line Margrethe Throne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2771		0	365 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Møllevannsveien 99A

Hjemmelshaver

Throne Line Margrethe, Bø Åsmund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Taket er tekket med papp



Mangler endebeslag på takrenne



Råte i vindski



Sporadisk råte i kledningsbord



Mye lagrede ting inntil garasje ved befaringen



Mye lagrede ting inne i garasje ved befaringen





Slitasje og skader på garasjeport og fasader

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260174

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åsmund Bø	Line Margrethe Throne

Gateadresse
Møllevannsveien 99A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4617

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: line Throne og Åsmund bø

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pga flom ble badet i kjeller lagd på nytt

Document reference: 131260174

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennom forsikring selskap

Arbeid utført av: Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom forsikringsselskapet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom forsikringsselskapet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært flom i 2017 og 2018

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forsikringsselskap

Arbeid utført av: Kommunen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenerte etter flom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg som ikke er ferdig har mangler

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hørte pga boligens alder at det er mindre ujevnheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var nytt i 2017, og hadde elektriker og sjekket og oppgraderte en kurs til badet ,da var alt i orden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260174

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerleilighet, der det har vært flom, tilbakeslag fra kommunalt kloakk system

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sto den var godkjent når vi kjøpte boligen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg, som er en ny gang som ikke er ferdig

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk tillatelse, men bygget er ikke ferdig ,så ikke blitt godkjent som ferdig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260174

Tilleggskommentar

Ligger inne godkjenning til utbyggelse i bakhagen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260174

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Bø	adec838d0cf55433098a2 27b2e24099b6b0daf36	07.04.2026 09:54:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Throne	aa45256854e3b39dd605 d924a021b9e0d608fc2b	31.03.2026 09:48:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260174

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

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Møllevannsveien 99A

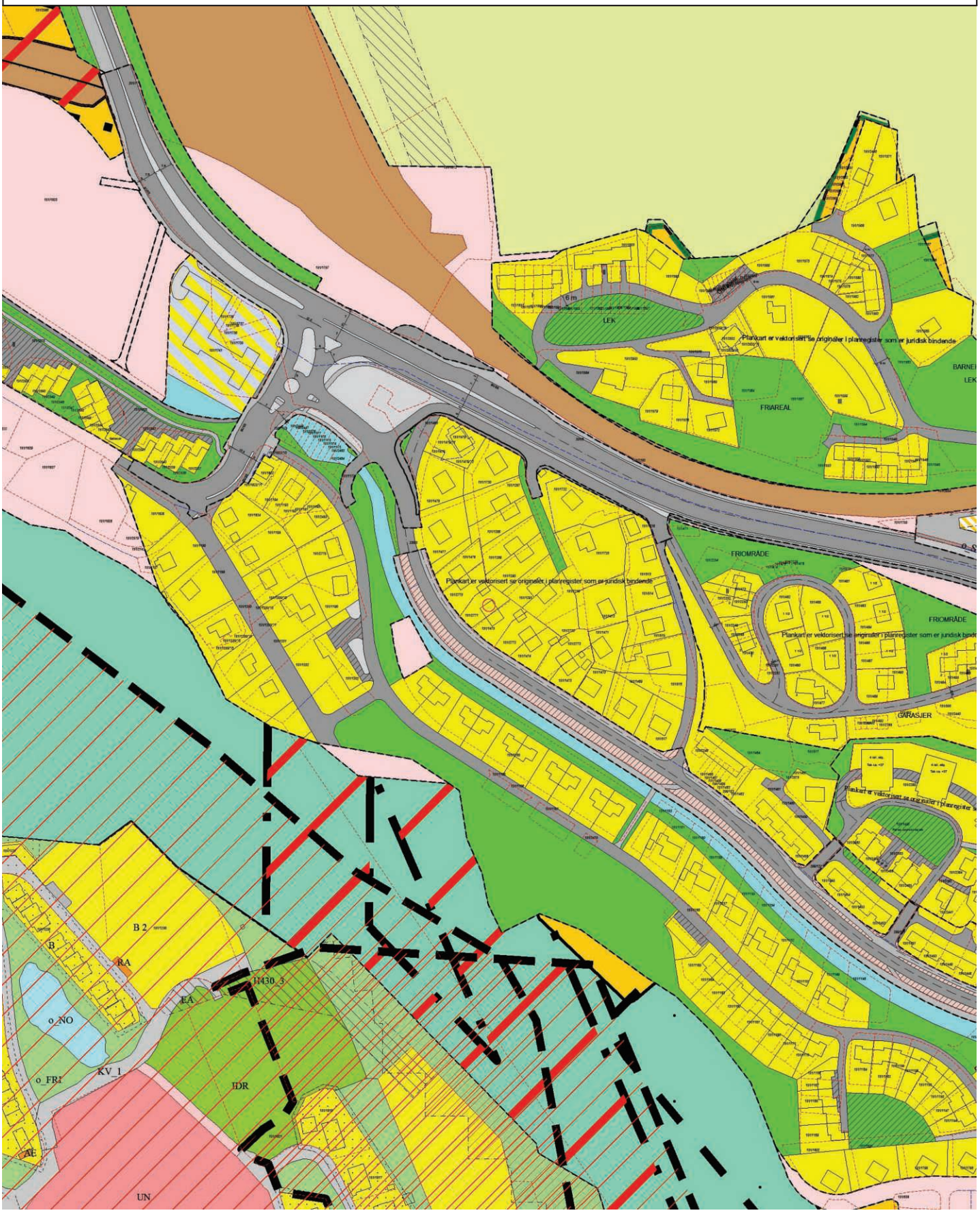
Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 28 MØLLEVANNSVEIEN - GRIMSHAUGEN

V e d t e k t e r

for reguleringsplan over Grimshaugen - Møllevannet - Krossen.

Stadfestet 14. april 1951

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.
Området er delt inn i følgende 6 deler:

A. Området begrenset av Setestalsveien, broen og veien til Suldalen og Sørlandsbanens trace.

B. Området begrenset av Setestalsveien, den nye veien langs Møllevannets tidligere bredd og den eksisterende bebyggelsen på matr. nr. 649 a, b, c, o.s.v. .

C. Området ved eiendommen matr. nr. 649 f.

D. Den tidligere landtange mellom Solholmen, matr. nr. 64O g IV og eiendommene matr. nr. 651 og 652.

E. Området ved eiendommen matr. nr. 644 og det sør-vestenforliggende fjellparti.

F. Området mellom Setestalsveien, jernbanen, Kaptein Krags vei, Idrettsplassen, Møllevannet og Christiansands Møller.

Areal A, B, C, D, og E. villa og rekkehusbebyggelse. (Herunder også for areal F.)

§ 3.
Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra, hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 4.
På villatomtene kan oppføres hus i inntil 2 fulle etasjer, og uthus garasjer eller fløybygninger i 1. etasje . Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m.
For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsområdets bestemmelser. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 5.
På villatomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasjer, o.l. kan være inntil 3O m2 i grunnflate, og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 6.
På rekkehustomtene kan oppføres rekkehus, i det antall som planen angir. Husene kan ha inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Rekkehusene kan oppføres i tre i inntil 150 m2 samlet grunnflate. Ved større samlet grunnflate må husene oppføres av brannfaste materialer.

§ 7.
På de tomtene som på areal A er angitt med I, II, III, og IV og på areal D er angitt med I, II, III kan oppføres bygninger som i 1. etasje rommer lokaler for forretningsvirksomhet og i 2. eventuelt og 3. etasje, leiligheter. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Bygningene kan oppføres med de dimensjoner som er vist i planen, og med 1, 2, eller 3 etasjer, som planen angir. Gesimshøyden må for 1-etasjes hus ikke overstige 4 m, for 2-etasjes hus 7 m og 3-etasjes hus 1O m. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak med takvinkel mellom 15 og 35 grader.

Areal F. Murbebyggelse.

§ 8.
Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. De bygninger som er angitt med I og II skal inneholde forretnings- og kontorlokaler .På den tomt som er angitt med III, kan oppføres garasje- og verkstedbygning. På tomt merket IV kan oppføres folkeskolebygning. På tomt merket V kan oppføres kirke, eventuelt med menighetshus. Blokkene merket VI, VII, VIII, IX, X skal innredes til beboelse.

§ 9.

Bygningene kan oppføres med de dimensjoner som er vist i planen, dog skal de angitte arealer ikke være bindene for folkeskolebygningen og kirken. Bygningenes høyde skal være som på planen angitt, med 1, 2 eller 3 etasjer. Gesimshøyden for de 2-etasjes boligblokker må ikke overstride 7 m og for de 3-etasjes boligblokker ikke overskride 1O m, og takene skal utformes som sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Gesimshøyder og takform for bygningene I, II, III, IV og V fastlegges av reguleringsrådet i hvert enkelt tilfelle, når tomtene skal bebygges.

Fellesbestemmelser.

§ 1O.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mer enn 1 år. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.
For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtykke tillat å oppføre gjerder mot gate eller eiendomsgrenser. Forøvrig skal alle gjerder mot gate utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelsen kan gis av reguleringsvesenet, hvor spesielle grunner taler for det.

§ 12.
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 13.
Kommunen kan, hvor den er grunneier, etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.

Plan id 28A

Reguleringsbestemmelser for bebyggelsesplan – areal G i Møllevannsområdet.

Plan datert 11.11.1953.

§1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og nabogrenser som vist på planen. Byplanrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og plane for øvrig.

§2.
Samtlige hus på tomtene fra nr. 1 til og med nr. 36 må oppføres uten vanlig kjeller, på grunn av de spesielle kloakkforhold.

§3
På tomtene nr. 1 – 20 kan oppføres kjedehus av tre med inntil 2 etasjer og med 1 etasjes forbindelsesbygg mellom hver annen enhet. For minst hver 150 m2 sammenhengende grunnflate må der oppføres brannsikkert skille.

§4.
På tomtene nr. 21-26 kan oppføres villaer i 1 eller 1 1\2 etasje, med 1 etasjes tilbygg. Husene bør bare inneholde 1 familieleilighet.

§5
På tomtene 27-36 kan oppføres boliger i 1 ½ eller 2 etasjer med 1 etasjes tilbygg. Husene legges 2 og 2 inntil hverandre ved nabogrensen som planen viser.

§6.
På tomt nr. 37 kan oppføres rekkehus av tre i 2 fulle etasjer og et ildfast garasjebygg i 1 etasje. På tomtene nr. 38-43 kan oppføres villaer i tre i 2 fulle etasjer. Husene skal ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Grunnflaten kan være inntil 15% av tomtens nettoareal, dog ikke over 120 m2.

§7.
Byplanrådet kan dispensere fra bestemmelsene i §3 - §6 hvor det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene og for strøkets helhetsvirkning.

§8
På tomt mrk. a kan oppføres et ildfast garasjeanlegg i 1 etasje som planen viser.
På tomt merk. c kan oppføres en kiosk (for salg av melk, brød og kioskvarer) i en etasje med inntil 40 m2 grunnflate.

§9.
Høydene til gesims- og møne skal for de ulike hustyper ikke være over:

For 2 etasjes hus:	6,5 m og 9,0 m
For 1 ½ etasjes hus:	4,0 m og 8,0 m
For 1 etasjes hus:	3,5 m og 8,0 m

Høyden måles fra grunnens planerte nivå etter byplankontorets bestemmelser.
Bygningene skal ha sadeltak med takvinkler mellom 22 ½ og 30 grader for 2 etasjes hus og mellom 30 og 45 grader for 1 ½ og 1 etasjes hus. Ens takvinkel kan forlanges gjennomført i samme byggeflukt.

§10.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§11.
Mot regulert vei skal der for rekkehusenes vedkommende (tomt 1-20 og tomt 37) legges en lav natursteinskant på kultunderlag. Innenfor denne plantes hekk. Tomteskillet mellom rekkehusenhetene kan likeledes markeres med en hekk.
Enkelttomtene (nr. 21-36 og 39-43) forsynes langs regulert vei med lav forstøtningsmur der hvor det består høydeforskjell mellom vei og terreng. Der oppsettes for øvrig 60 cm høyt flettverksgjerde med laskeskjøtte vinkeljern i overkant. På gjerdets innside plantes hekk.
Gjerde i tomteskiller utføres som flettverksgjerde med topp i samme høyde som gjerde mot gate.

§12
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§13
Kommunen kan som grunneier etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.

Hallenstein
Kreuzweg
Kreuzweg
Hallenstein
Kreuzweg
Kreuzweg
Kreuzweg

Møllevannsveien 99A

Nabolaget Møllevannet/Klappane - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	26 min 1.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 3.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllevannsveien 105 Linje 19	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	4 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min

BARNEHAGER

Grim barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 1 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Krossen	3 min
Meny Grim	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	4 min
Apotek 1 Grim	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Krossen skole	4 min
Krosseveien kunstgressbane - 7er	6 min
Friskis & Svettis	13 min
SKY Fitness Tinnheia	24 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

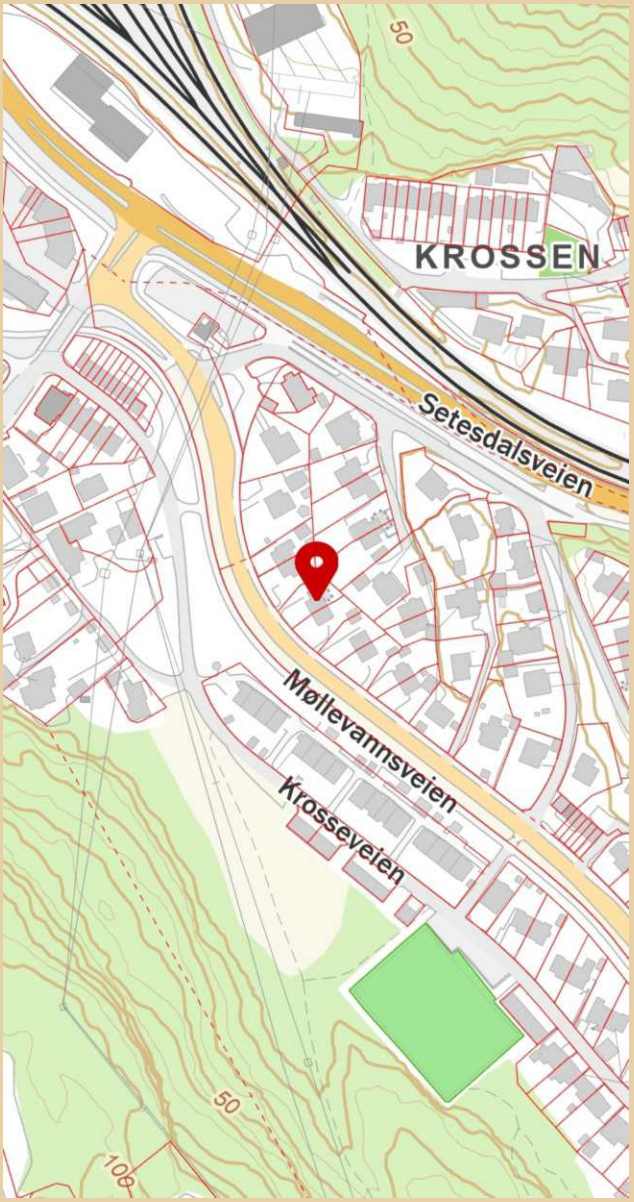
Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Møllevannsveien 99A

Nabolaget Møllevannet/Klappane - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	26 min 1.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 3.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gumpens Auto Vest AS	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllevannsveien 105 Linje 19	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	4 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min

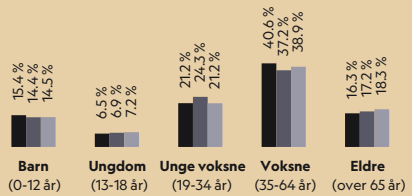
BARNEHAGER

Grim barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 1 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Krossen	3 min
Meny Grim	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Møllevannet/Klappane	1 098	529
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Krossen skole	4 min
Krosseveien kunstgressbane - 7er	6 min
Friskis & Svettis	13 min
SKY Fitness Tinnheia	24 min

«Området byr på mange kvaliteter som nærhet til barne- og ungdomsskole, matbutikker, flotte turområder samt gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.»

— Sitat fra en lokalkjent

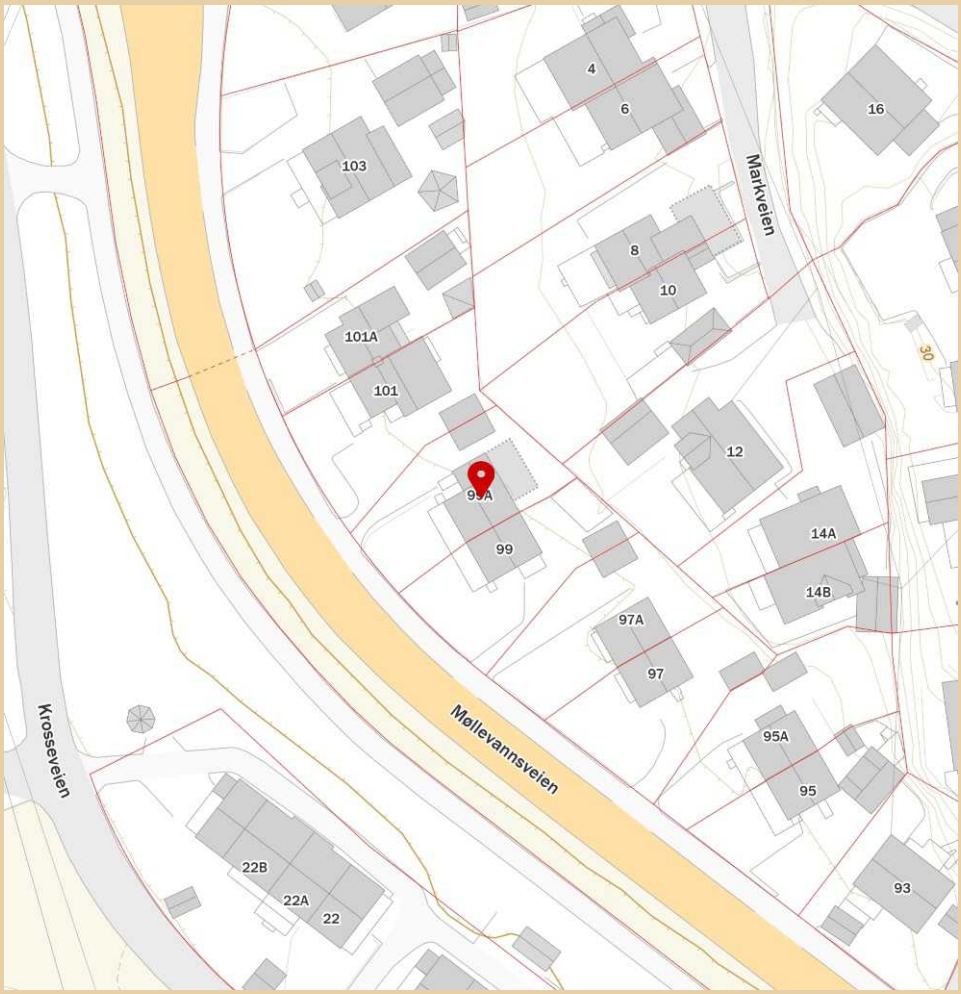
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 80/100



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

Møllevannsveien 99A

Nabolaget Møllevannet/Klappane - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	26 min 1.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 3.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllevannsveien 105 Linje 19	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	4 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min

BARNEHAGER

Grim barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 1 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Krossen	3 min
Meny Grim	10 min

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	4 min
Apotek 1 Grim	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Krossen skole	4 min
Krosseveien kunstgressbane - 7er	6 min
Friskis & Svettis	13 min
SKY Fitness Tinnheia	24 min

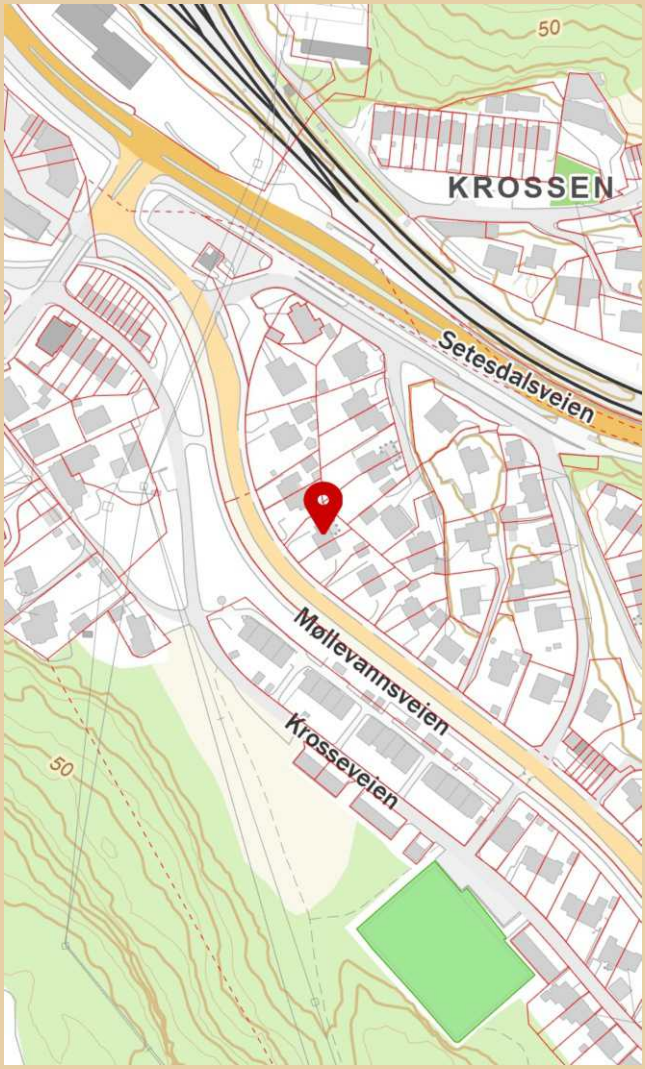
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Møllevannsveien 99A, 4617 Kristiansand S
Gnr. 151, Bnr. 2771, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Lars Erik Greivstad

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 991 56 031

E-post: larserik.greivstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
