PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MØLLERGATA 4 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Møllergata 4 C , 4616 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 1368

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 105 m²



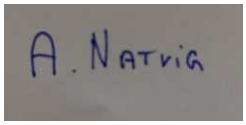
Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5736 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SY6413

Foretak: M2 Takst 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.

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

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

Rekkehus bygget 1964. Etablert populært område, sentrumsnært med mange gode kvaliteter. Ball løkke under modernijsering, lekeplass, turområde mm.

Noe moderniseringer er utført, men en del år siden. Det meste er eldre, og stedvis slitasje Ansees som oppussings objekt.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep

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

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

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

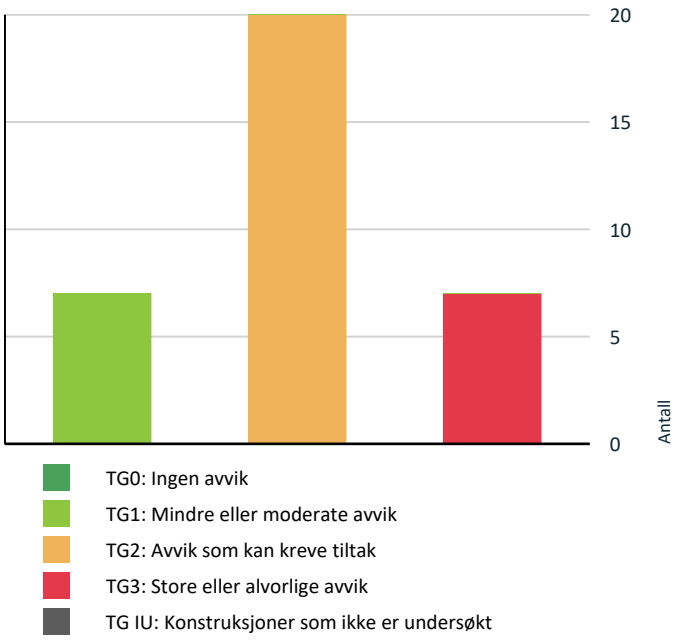
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

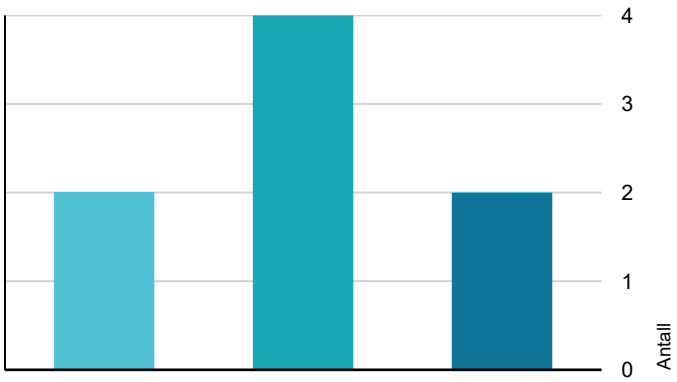
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik:Lavt rekkverk som medfører fallfare for barn. Horisontale spiler som medfører klatrefare for barn. Alder og værslitasje som malingflass mm.	Gå til side
Avvik: noe kort håndløper og en side. Kan nok oppleves noe glatt på terrassebord i perioder av året.	
Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.	
Avvik: Kun håndløper en side i trappen, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Trapp til kjeller og er noe bratt/lite frihøyde etc.	
Avvik: Det er noe dokumentasjon fra 2004 og 2021 i sikringskapet, men ingen historikk/dokumentasjon ut over dette. Når det mangler dokumentasjon i sikringskap øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Røykvarslere og alder pulverapparat bør kvalitetssikres.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Ubebodd

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Asfaltpapp. Taktekking fra 2016 ifølge kopi faktura, bør sådan holde en del år til.. Asfaltpapp som eneste taktekking har liten estimert levetid.

Vurdering av avvik:
• På tak over inngangsparti så er det enten lite fall eller tett drenssluk, for der ligger det en del vann igjen. Tg2.

Konsekvens/tiltak
• Generelt oppsyn tekking.

Drenering på tak over inngangsparti bør utbedres, enten ved å sikre tilstrekkelig fall eller åpne tette sluk, for å unngå opphopning av vann og påfølgende fuktskader.





Vann ligger igjen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:
• En del beslagsløsninger på tak er byttet ca 2016 ifølge lageret, man også eldre deler. Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert.
Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Loft kontorllert. Lufting ned mot gesims fremstår normal/ok, men det er stedvis mindre kondensmerker på treverk. Det ser ut til å være utført noe etterisolering, men isolasjon ligger stedvis litt «hulter til bulter» og det kan med fordel vurderes noe utbedringer med å legge dette på plass.

På bod/inngangsdør er det ikke synlig noen luftespalte i gesimskasse som medfører risiko når en ikke har kontroll på lufting og konstruksjonsoppbygning.

Det er synlig sig i konstruksjon. Tak «henger» litt i pipe som høyeste punkt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å legge isolasjonen jevnt og korrekt for å sikre optimal funksjon og redusere risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å holde oppsyn sig i takkonstruksjonen, da dette kan indikere svekkelser eller skader som over tid kan føre til ytterligere deformasjon eller redusert bæreevne.









Synlig skjevhet takhimling

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Kledning er eldre årgang. Noe stedvis alder og værslitasje. Alder tilsier fremtidig utskiftningsbehov. Liten tilgang på endevegg over inngangsparti, bør undersøkes nærmere.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke kledningen nærmere, spesielt på endevegg over inngangsparti, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Lite lufting i nedre del av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for kondens, råte og fuktskader.
Eldre kledning har økt risiko for skjulte skader og fremtidig utskiftningsbehov.
Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting og drenering bak kledning for å sikre lang levetid og redusere risiko for fremtidige skader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Varierende årgang. Oppe er det et vindu fra byggeår, 2 stk fra 1978 og 2 stk fra 2007.
Nede er det eldre vindu i bod rom, ellers fra 2006/2007.

Trekk vil oppleves på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller utbedring for å redusere trekk og forbedre energieffektiviteten.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for ytterligere forringelse av vinduene over tid.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør. Funksjon OK.
- bod dør av tre.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass, noe nyere. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

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

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

Vurdering av avvik:
• Bod dør er i dårlig forfatning og må byttes. Ellers mer normalt vedlikehold. Trekk vil oppleves på eldre dør. Inngangsdør tar litt i karm, vurdere noe justering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Boddøren bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre varmetap, trekk og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse og økt risiko for skader på bygningen. Mer normalt oppsyn og vedlikehold de andre dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bod dør i dårlig forfatning.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Bjelker til terrasse går inn i etasjeskiller noe som kan være noe utsatt punkt med tanke på fukt og råte inn i bjelkelag. Når en gang skal bytte bjelker eller kledning så anbefales disse å festes utenpå kledning fremfor inn i etasjeskille.

Alder og værslitasje på treverk, stedvis råte, stedvis en del vekst, stedvis litt svikt i dekke som kan bety dårlig underliggende bæring.

• Avvik:Lavt rekkverk som medfører fallfare for barn. Horisontale spiler som medfører klatrefare for barn. Alder og værslitasje som malingflass mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bjelker og underliggende bæring for å avdekke omfanget av råte og eventuelle skader.
Skadet eller råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i etasjeskillet.
Ved fremtidig utskifting bør bjelker festes utenpå kledningen for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Regelmessig vedlikehold som vask og overflatebehandling bør utføres for å forlenge levetiden på terrassebordene og redusere risikoen for videre skader.

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade. Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



Råte.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Trapp fra bod til terrasse er dårlig forfatning og må byttes, tg3. Noe alder og værslitasje treverk.

• Avvik: noe kort håndløper og en side. Kan nok oppleves noe glatt på terrassebord i perioder av året.

Konsekvens/tiltak

• Trappen fra bod til terrasse må skiftes ut for å hindre risiko for fall og personskade.
Alders- og værslitasje på treverket medfører økt fare for ytterligere forringelse og skader dersom tiltak ikke iverksettes.

• Generelt anbefales håndløper/rekkverk to sider og noe lengre ut. Risiko for fallfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Ca areal rom.

Soverom 12 kvm
Furugulv. Malt gul strie på vegger Romslig rom med «garderobedel».. Plassbygget skap 1m bredde.

Soverom 8 kvm.
Lekket furugulv. Malt tapet i lys blå farge. Plassbygget skap 1 meter.

Soverom 13 kvm.
Lakket furugulv. Malt tapet i grå farge. Romslig godt rom med plassbygget skap. Dør til luftebalkong her.

Gang/trapperom. 7 kvm.
Lakket furugulv. Trepanel i lys farge her.

Baderom 3,5 kvm
Fliser i grå farge på gulv og vegger, noe mørkere på gulv. Innredningen har trefronter og dusjvegg i glassbyggerstein/glassdør.

Nede
Vaskerom 3 kvm
Blått lyst belegg. tapetserte vegger i blå farge, noe malt nisje inn mot der vaskemaskin skal stå. Lite men godt utnyttet.

Kjøkken 10 kvm.
Lyst blå grått belegg. Innredningen har trehvite fronter og benkeplate. Vindu mot inngangs side.

Stue 28 kvm.
3 stavs eik parkett. Beige lys tapet vegger. Godt med vinduer og balkongdør ut herfra. Vedovn for kos eller oppvarming.

Vindfang 1,7 kvm.
Mørke praktiske fliser på gulv og trepanel vegger. Inngang bod på 7 kvm herfra, som kan brukes som garderobe.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis heng i takplater, spesielt i stue, disse må festes bedre/utbedres Generelt eldre og med stedvis bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Taksplater med heng bør festes eller utbedres for å unngå ytterligere skade og forringelse av innemiljøet.
Generell slitasje på overflater bør vurderes for oppgradering etter behov, da dette kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

• Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller. Oppe er det målt ca 4cm nivåforskjell fra gang mot yttervegg mot hage. Mindre andre veien mot inngangsside. I stue er det målt ca 20mm mot yttervegg.

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av nivåforskjeller for å oppnå jevnere gulv, da store nivåforskjeller kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen og redusert bokomfort.
Knirk kan skyldes bevegelser i bjelkelaget og bør utbedres ved behov for å unngå ytterligere slitasje eller skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe.

Eldre vedovn/oljefyr i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Eldre vedovn anbefales byttet til mer rentbrennende ovn.

Noe sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorsteinsvangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.



Sotavrenning loft.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryp/grovkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

• Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik, men kan finnes skjult.. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt.

Konsekvens/tiltak

• Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner, og det kan forekomme skjulte skader selv om det ikke er avdekket åpenbare avvik ved befaring. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av krypkjelleren for å oppdage eventuelle fukt- eller råteskader på et tidlig tidspunkt, for å unngå fremtidige skader på konstruksjonen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

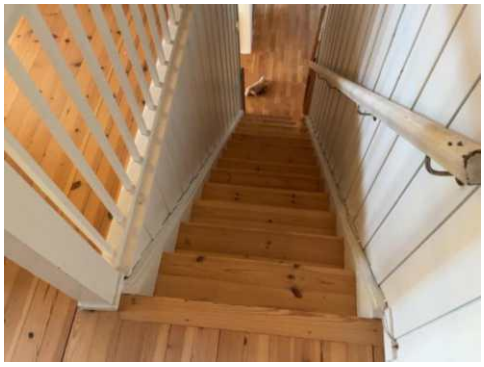
Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Kun håndløper en side i trappen, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Trapp til kjeller og er noe bratt/lite frihøyde etc.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

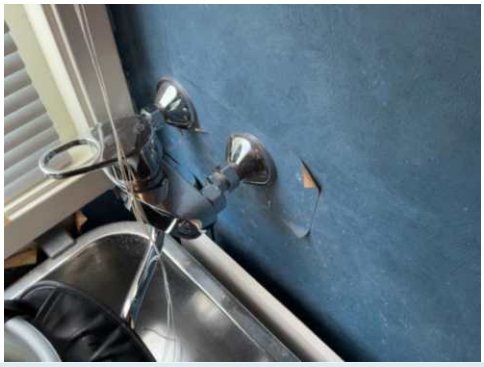


Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Bruksmerker vurderes som normalt ved alder, men kan utbedres ved behov.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre enkelt vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det ønskes fuktsikre løsninger i våtrom slik at ved evt lekkasje så ledes vann til sluk og gjør minst mulig skade. Det er sluk i rommet, men ikke fall mot sluk og ikke tett oppkant rundt rørgjennomføringer som gir risiko. Tapetserte vegger, flere steder løsnet tapet,. Manglende list mm. Baderomsvask, wc og opplegg vaskemaskin, eldre. Lufteventil, vifte bør etableres.

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet bør totalrenoveres for å etablere fuktsikre løsninger, inkludert korrekt fall mot sluk og tette oppkanter rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Tapet på veggene bør fjernes og erstattes med egnet overflate for våtrom, og manglende lister bør monteres.

Det anbefales å oppgradere sanitærutstyr og etablere tilfredsstillende ventilasjon med vifte for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og mugg.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt fare for vanninntrenging, skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling unnenfra ved avløp, normalt med ca 10 vektprosent.

Fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:
• Vindu i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres beskyttelse foran vinduet i dusjsonen for å hindre vannsprut og redusere risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Utsatt plassering kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduet.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Lokalt fall i dusj, og flatt utenfor dusjsone, men det er oppkant membran ved dørsvill. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

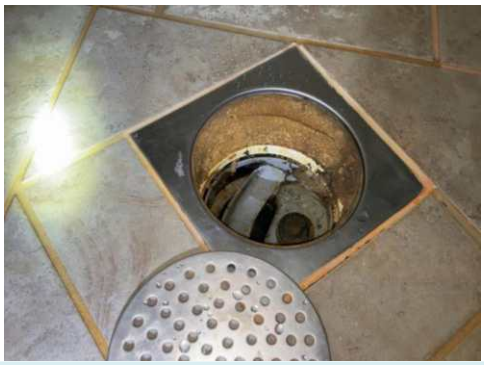
2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning under klemring i sluken. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt wc, innredning og dusjdør/garnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Dør til dusjen går i gulv når åpnes/lukkes, dårlig løsing.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres drensspalte under wc for å kunne avdekke eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne, da manglende drenering øker risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Dusjdør bør justeres eller utbedres slik at den ikke tar i gulvet ved åpning og lukking, for å unngå skade på gulv og dør samt sikre funksjonalitet.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil og vifte med ukjent funksjon. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere vifte i rommet.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

• Enkelte skap mangler front, noe dårlig overgang/skjøt benkeplate mm. Men en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig, og med vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre overganger og skjøter på benkeplaten samt eventuelle skader på fronter for å hindre fuktinntrengning og videre slitasje.
Dårlig utførelse kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader i innredningen.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.
Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år. Funksjon OK ifølge representant for salg.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten- av estimert levetid oppnådd. Man regner 10-15 år levetid, men avhengig av vedlikehold som er utført, plassering mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge produsentens anbefalinger for service og vedlikehold, samt vurdere utskifting av varmepumpen.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans med påfølgende uforutsette kostnader.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2006. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er noe dokumentasjon fra 2004 og 2021 i sikringskapet, men ingen historikk/dokumentasjon ut over dette. Når det mangler dokumentasjon i sikringskap øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Røykvarslere og alder pulverapparat bør kvalitetssikres.

Konsekvens/tiltak
• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de fungerer som forutsatt. Manglende eller defekt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Området er kjent for noe sig i grunn og fundamenter. Utfra skjevheter gulv så kan dette finnes.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. Videre observert tegn til mindre fuktinnsig som ligger på gulv, tg3.

Konsekvens/tiltak
• Oppsyn.

Mangelfull eller manglende drenering kan føre til økt fuktinnsig, skader på konstruksjonen og dårligere inneklima. Tiltak for å forbedre dreneringen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader. Samtidig er det en grovkjeller så man må ta det med i betraktningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur. Fremstår normalt utfra alder. Mindre riss kan forekomme.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Må vurderes sammen med kjeller da det er synlig mindre fuktinnsig nede, derav tg3.

Konsekvens/tiltak

• Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn og vurderes endret. Konsekvens er videre fuktinnsig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Mest sannsynlig vannrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Avløpsrør er fornyet i 2016 ifølge fremvist faktura. Vurdering er basert på alder vannrør. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. 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. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

TG 1 Oljetank

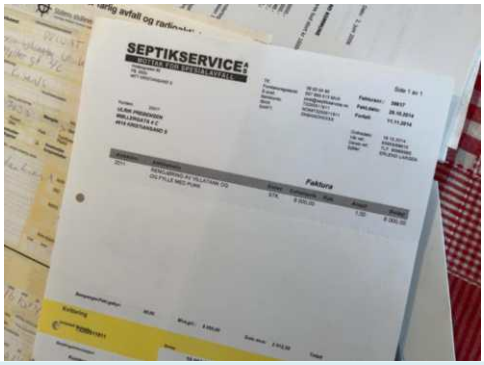
Beskrivelse

Alle nedgravde oljetanker og oljefyringsanlegg vil i utgangspunktet være å anse som ute av drift. Dette utløser kravet til å tømme/rense tank, plombere, og fremskaffe dokumentasjon på dette.

Oljetank er tømt i 2014, ref faktura.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:Lavt rekkverk som medfører fallfare for barn. Horisontale spiler som medfører klatrefare for barn. Alder og værslitasje som malingflass mm.

• Avvik: noe kort håndløper og en side. Kan nok oppleves noe glatt på terrassebord i perioder av året.

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

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avvik: Kun håndløper en side i trappen, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Trapp til kjeller og er noe bratt/lite frihøyde etc.

• Avvik: Det er noe dokumentasjon fra 2004 og 2021 i sikringskapet, men ingen historikk/dokumentasjon ut over dette. Når det mangler dokumentasjon i sikringskap øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Røykvarslere og alder pulverapparat bør kvalitetssikres.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade. Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Generelt anbefales håndløper/rekkverk to sider og noe lengre ut. Risiko for fallfare.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de fungerer som forutsatt. Manglende eller defekt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

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

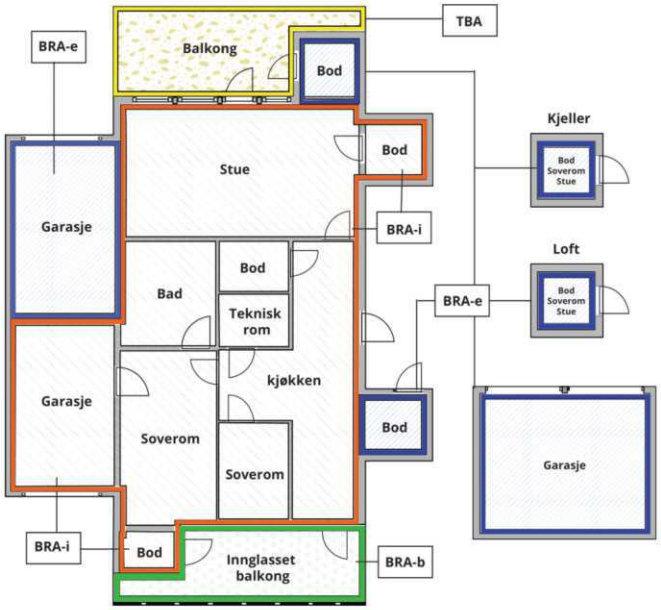
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	58			58	25
2 etasje	47			47	4
SUM	**105**				**29**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang, bod, stue, kjøkken, vaskerom		
2 etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant for salg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1368		0	209.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Møllergata 4 C

Hjemmelshaver
Prebensen Ulrik Christian Bugge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Del med takstmann	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260467
Addresse	Møllergata 4 C		
Postnr.	4616	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Genevieve Anniken Prebensen		
Selgers navn	Ulrik Ch Bugge Prebensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Genevieve Prebensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Onkel Ulrik bodd der i 20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8701164

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye kloakkrør og koblet til hovedkloakknettet for 10-15 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglærte, det er mulig å finne ut hvem og når

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takrenner er byttet og taket er byttet, men usikkert når taket er byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært, det er mulig å finne ut hos hvem og når

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduene og verandadøra er byttet underveis.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det kan muligens framskaffes informasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble rettet opp ihht pålegg etter el-tilsyn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet kan trolig dokumenteres.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltilsyn har vært utført men må lete etter papirarbeidet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet det var elektriker på plass for å utbedre noe men må finne papirarbeidet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert varmepumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kanskje dokumentasjon kan finnes fram

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er trolig gravd ned en tank fylt med stein i hagen. Rart hvis ikke den er tom.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja naboene bekrefter dispensasjon

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe svartmugg i dusjen og ved vinduet på det ene soverommet

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Genevieve Anniken Prebensen*

Initialer selger:
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Møllergata 4C, 4616 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168154003**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **1368**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL

Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
227,77

Møllergata 4C, 4616 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
18 984,22	**193,72**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

UOFFISIELL

Møllergata 4C, 4616 KRISTIANSAND S

Detaljering

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

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

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Møllergata 4C, 4616 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Kristiansand Bygningskontroll.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

byggmester Håkon S. Hansen

anmeldte bygningsarbeide på

matr.nr. 4 - 4e, Möllergaten - rekkehus

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand den 13. juli 19 67

bygningssjef

THV. OLSENS TRYKKERI

21. mai 1963

250/63 /gh

Byggmester Håkon S. Hansen
Setesdalsveien 58 b
H e r

Grimsmyra - kjedehus m/28 leiligheter

Deres söknad datert 16. mai 1963 ble behandlet i bygningsrådets möte den 20. mai 1963 hvor det ble fattet följende vedtak:

" Bygningsrådet tillater at grunnarbeidene for de 9 vertikaltdelte tomannsboliger settes igang på följende betingelser:

1. Detaljert plan og arbeidsbeskrivelse for vei-, vann- og kloakkanlegget inkl. drenering, bortledning av overvann og opparbeidelse av vei innsendes og skal godkjennes av ingeniörvesenet för arbeidet settes igang.

2. Husenes fundamentering baseres på grunnundersökelser foretatt av kompetent firma. Statiske beregninger må være innsendt.

3. Husenes plassering og sokkelhöyde fastsettes ved byplankontoret i samråd med ingeniörvesenet.

4. Tillatelsen gjelder ikke de 5 hus som ligger til Vektergaten.

5. Arbeidet foretas på byggherrens eget ansvar og det avgis erklæring om at denne vil akseptere de krav som bygningsrådet stiller ved byggesöknadens realitetsbehandling. "

Bygningsrådet i Kristiansand S.

J. Koren

Gjenpart: ingeniörvesenet

Jnr. 281/63
JK/gh

Grimsmyra - kjedehus m/28 leiligheter anm. av ark. Storeng og Rökås for byggmester Håkon S. Hansen.

Denne byggemelding ble forelagt i bygningsrådets möte den 17. juni 1963. Behandlingen ble utsatt inntil bystyret hadde godkjent reguleringsplanen. Denne er nå behandlet av bystyret og skal forelegges departementet til stadfestelse.

Byggemeldingen omfatter 14 vertikaltdelte tomannsboliger med 28 leiligheter a 4 værelser, fordelt på 4 rekker a 3 hus og 1 rekke på 2 hus. Mellom husene oppföres 1 etasjes mellombygg. Leilighetene er i 2 etasjer, med stue, kjökken og vaskerom i 1.etasje, 3 soverom bad med w.c. og loftsbod i 2.etasje. I mellombygget, mat- og brenselbod.

Husene er uten kjeller og er anmeldt fundamentert på armert stiv plate med grunnmurer til frostfri dybde. Luftrommet mellom overkant plate og underkant bjelkelag 1.etasje er 1,25 m. Husets yttervegger er anmeldt oppfört med vanlig 4" bindingsverk isolert med 10 cm. mineralull og utvendig stående kledning. Skillevegger mellom leilighetene av 20 cm. betong til underkant takbord. Taktekking asfaltshingel. Kartforretning er avholdt over den del som byggherren har kjöpt, men videre utparsellering er ikke foretatt.

Norsk Teknisk Byggekontroll har avgitt uttalelse om grunnforholdene. Husene kan oppföres som anmeldt fundamentert på en stiv jernbetongkasse og slik at enhver tendens til ujevne setninger unngås. Ellers har Norsk Teknisk Byggekontroll i sin betenkning dat. 6. juli 1963 i punktene 2-8 gitt anvisning på hva som må iaktas med hensyn til veianlegg, drenering og anlegg av kloakk, utgraving og oppfylling av masser m.v.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet stiller följende betingelser for godkjennelse:

1. För arbeidet med reising av husene påbegynnes må reguleringsplanen være godkjent av departementet.

1 S. Husenes plassering og sokkelhöyde fastsettes ved byplankontoret i samråd med ingeniörvesenet.

2 S. Ang. kloakkanlegget, bortledning av overvann og opparbeidelse av vei henvises til vilkårene fastsatt i bygningsrådets möte 20. mai 1963 og meddelt byggherren i skriv dat. 21. mai 1963 med gjenpart til ingeniörvesenet.

3 S. De av Norsk Teknisk Byggekontroll anbefalte forholdsregler fastsatt i punkt 1-8 i firmaets uttalelse dat. 6. juli 1963 må följes. Videre må messingbolter innstöpes i grunnmuren og presisjonsnivellement foretas til kontroll av eventuelle setninger. Målingen utföres ved oppmålingsvesenet. Mulige setninger skal av bygningskontrollen rapporteres til Norsk Teknisk Byggekontroll.

4 S. Departementets dispensasjon fra byggeforskriftenes krav, kap. 27 for oppförelse av röykpipene i betong må innhentes på forhånd.

./.

X Det må anbringes inspeksjonslukker

5 S. Luftrommet under 1.etasjes bjelkelag må ventileres effektivt. All ventilasjon forövrig må utföres i samsvar med gjeldende bestemmelser og skal godkjennes av helserådet. —

6 S. Det innsendes forslag til utvendige farger. Forövrig vises til reguleringsvedtektene for området.

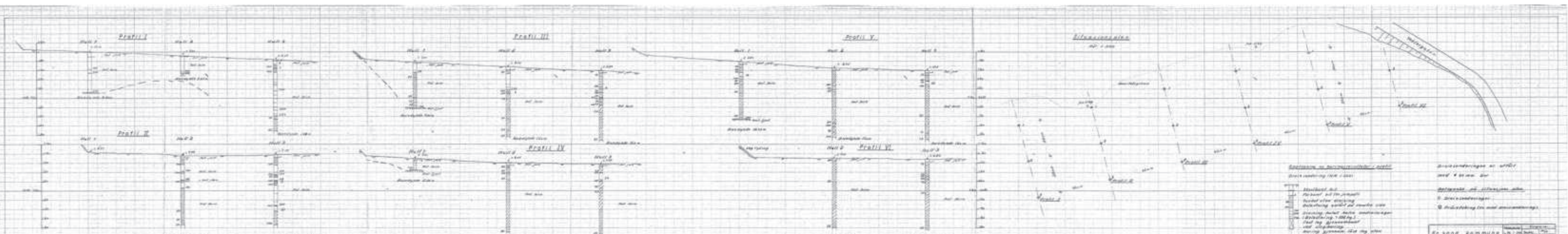
7 S. Godkjennelsen gjelder forelöpig for de kjedehus som skal oppföres på tomtene A1, A2, A3 og A4. For tomtene A6, A7, A8 og A9 må det foretas supplerende grunnundersökelser som nevnt i Norsk Teknisk Byggekontrolls betenkning, punkt 9.

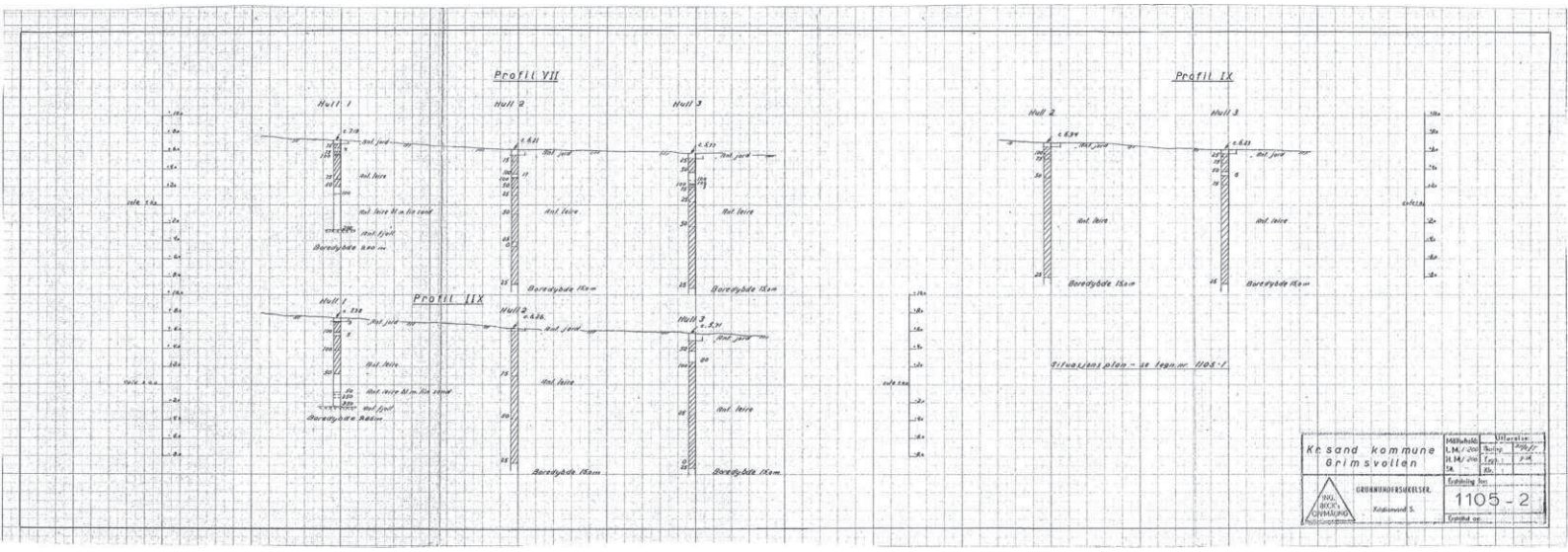
8 S. Vei- og gateopparbeidelse skal være ferdig og godkjent av ingeniörvesenet för innflytting tillates. Videre må tilfredsstillende ordning vedr. veienes vedlikehold og snörydding være sikret på en måte som ingeniörvesenet godkjenner.

Da bebyggelsesplanen ennu ikke er stadfestet av departementet må arbeidet med reising av husene foregå på byggherrens eget ansvar og risiko.

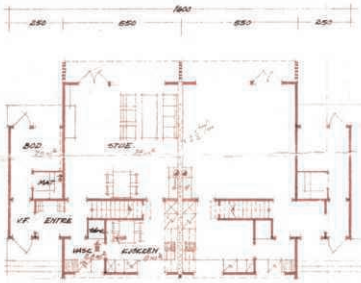
Kristiansand, den 10.sept. 1963


Hollendergaten
Trafo
Hollendergaten
Møllergaten
Hollendergaten
Møller
3
4
8
Hollendergt. 3.
Møllergt. 4 og 8.

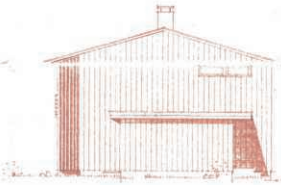

Profil I
Profil II
Profil III
Profil IV
Profil V.
Profil VI.
Situasjonsplan
Kr.sand kommune
Grimsvollen
1105-1



Kr sand kommune Grimsvollen	Målestokk L.M./ 200 H.M./ 200 TA	Utført av Rolfsy Tegn. Kontr.	Dato 20/6 77 J.H. Kl.
INGENIØRFIRMA GRUNNUNDERSØKELSER. Kristiansand S.	Tegningsnr. 1105 - 2		



.PLAN I. ETASJE. 59,1 m² L.areal (inkl. fellesgg)



.MOT ØST.



.MOT NORD.

Hollendergt. 3
Møllergt. 4 og 8.

B 329

Godkjent 16/4 1963
Kristiansand Fyrstnings-nr
På visse vilkår

B 211/63
MOTTATT
-7 MAI 1963
D

BYGN. HAAKON S. HANSEN
BOLIGER GRIMSMYRA. TYPE A.

SIVILARK. 165. TEGN.NR. 15.

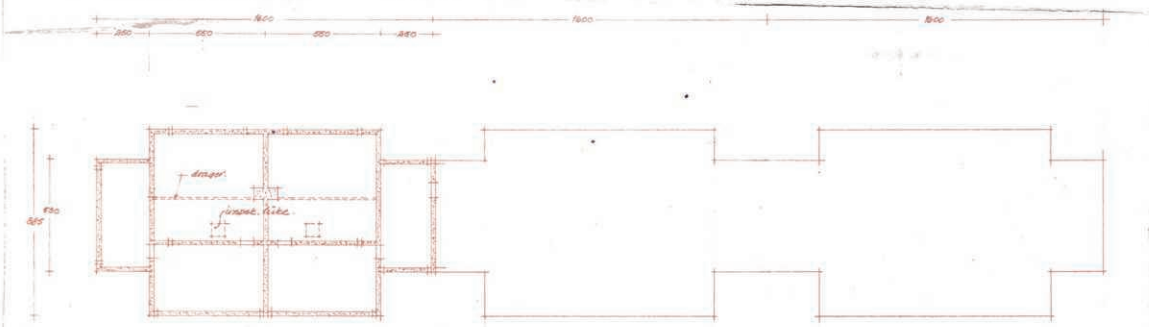
Plan I. etasje, fasader.

MÅL 1:100

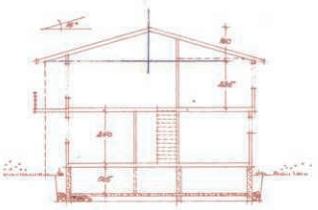
STORENG OG RØKÅS
ARKITEKTER MNAL, KRISTIANSAND S.

DATO 20-4-63

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



.FUNDAMENTPLAN.



.SNITT.

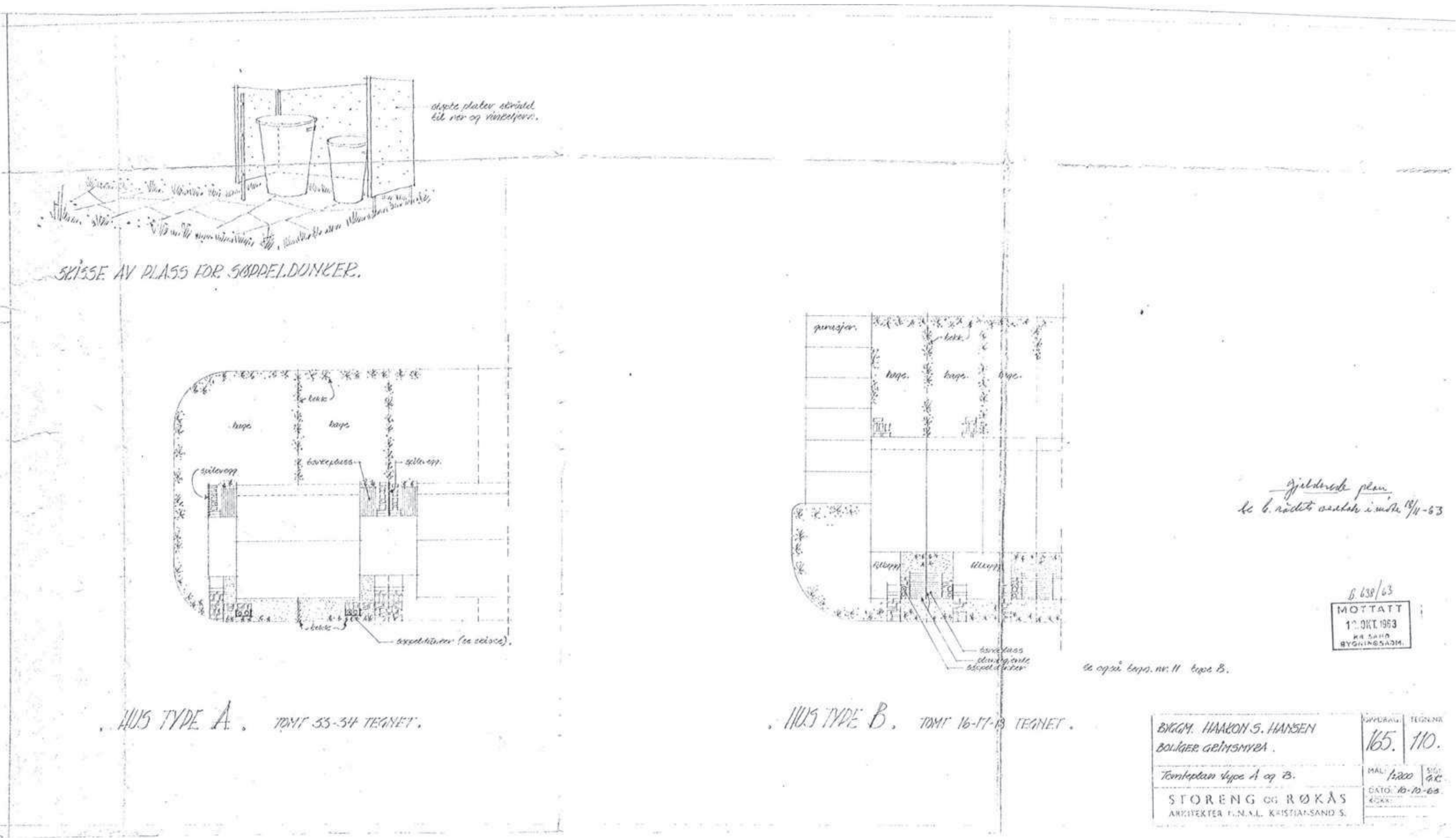
Hollendergt. 3
Møllergt. 4 og 8.

Godkjent 10/7 1965
Kristiansand Byggesaksarkiv

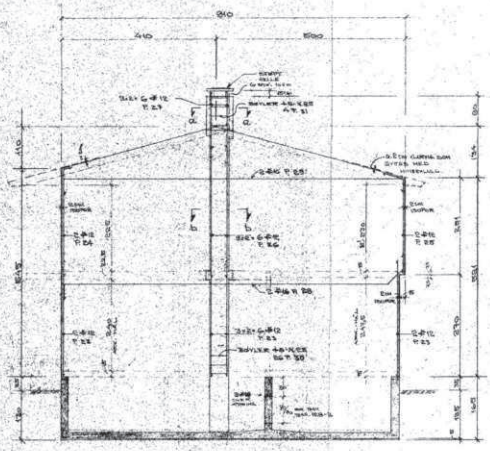
MOTTATT
21. JULI 1965
Kristiansand Byggesaksarkiv
440/165.

BYGM. HAAKON S. HANSEN. BOLIGER GRIMSMYRA. TYPE A-E.	GR.DRAG. 165.	TEGN.NR. 25.
fundamentplan og snitt	MÅL: 1:50	MÅLT:
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 5-6-65	KLAR:

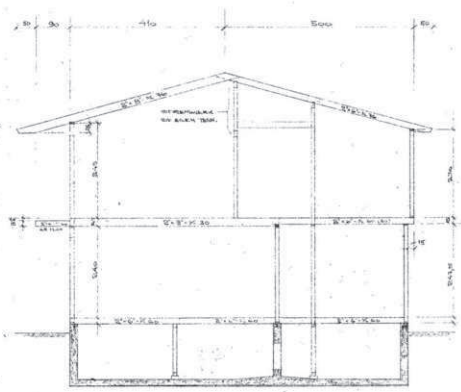
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



SNITT a-a
M 1:50



SNITT b-b
M 1:50

SNITT d-d GJENNOM
BOD MED ENDE LEILIGHETER



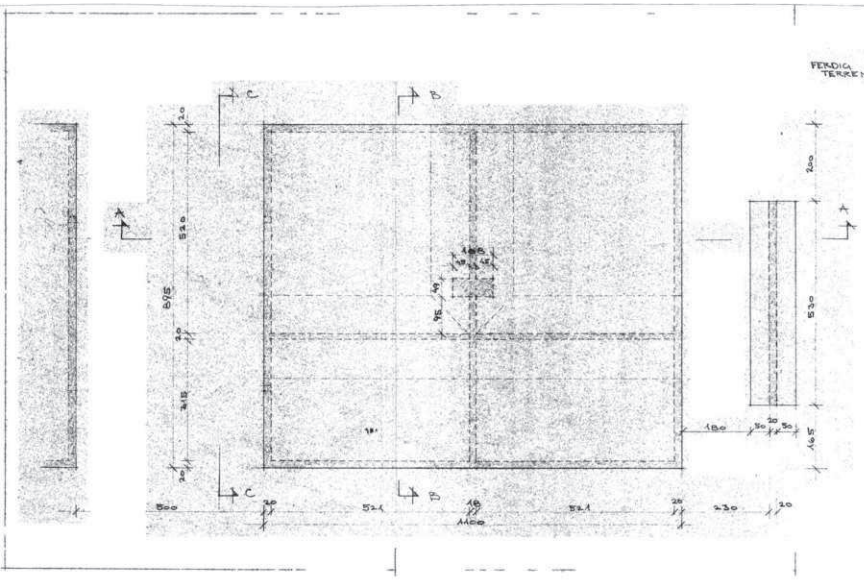
MOTTATT
22. JUNI 1983
DR. SAND BYGNINGSKOM.

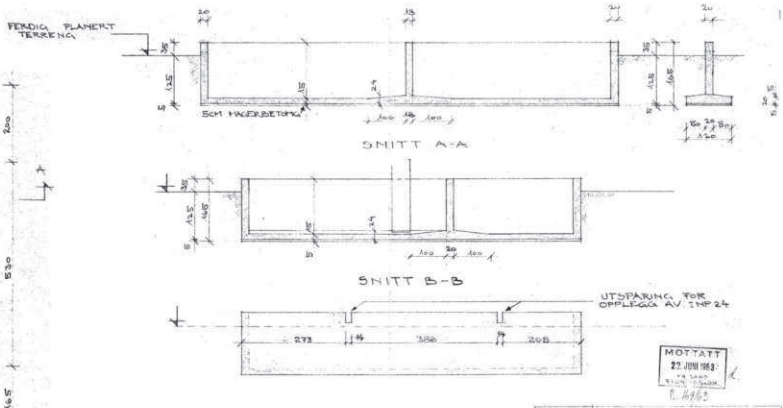
BYGGM. HAAKON S. HANSEN
BOLIGER GRENSEVEIEN TYPE A

SNITTEVEIER, HELLEVEIER, LEILIGHETSSKILLE OG SKORSTEINSHUS	1/50
	128-3

BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA
JOHN BØHN
Telef. 29051 - Tollbodgt. 8 - Kr.sand S.

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



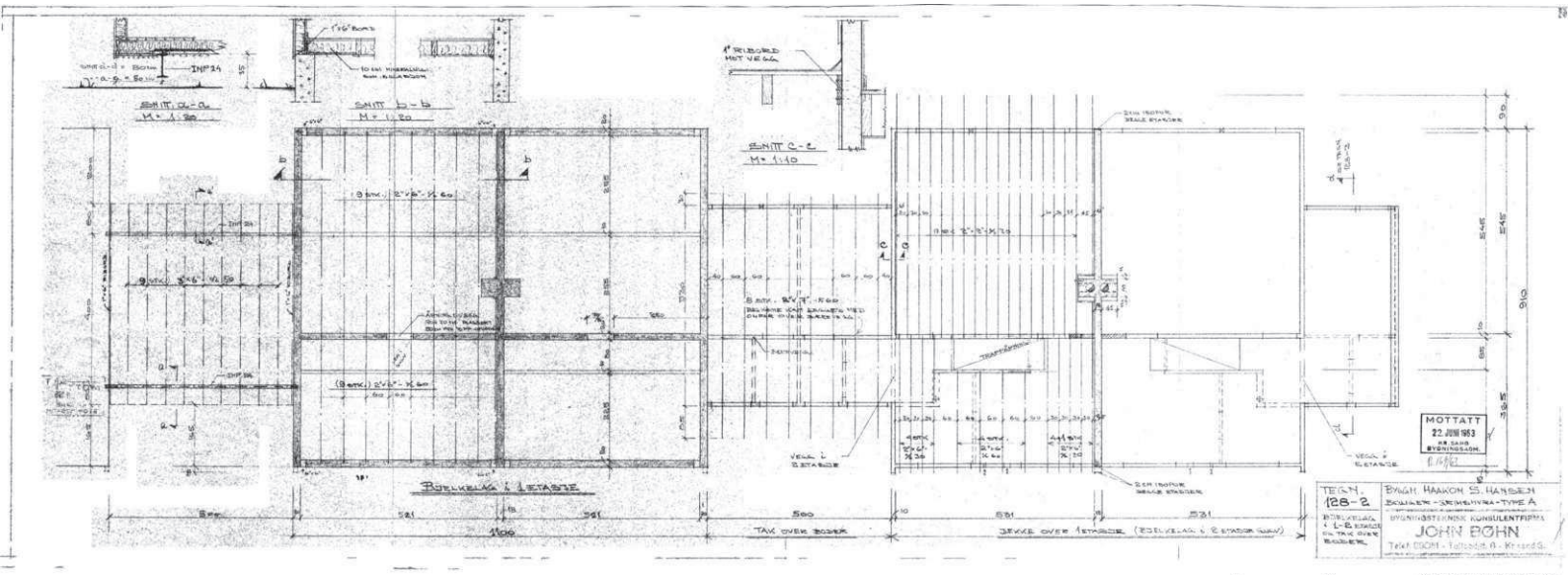


MOTTATT
22. JUNI 1983

RETTET:	BYGGM. HAAKON S. HANSEN BOLIGER, GRENSVEIEN TYPE A	
	FUNDAMENTPLAN FORSKALING	1/50 16.8.1983 A.Lien 128 - 1

BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA
JOHN DOLIN
Telef. (03)31 - Tollbugt. 6 - Kristiansand S.

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



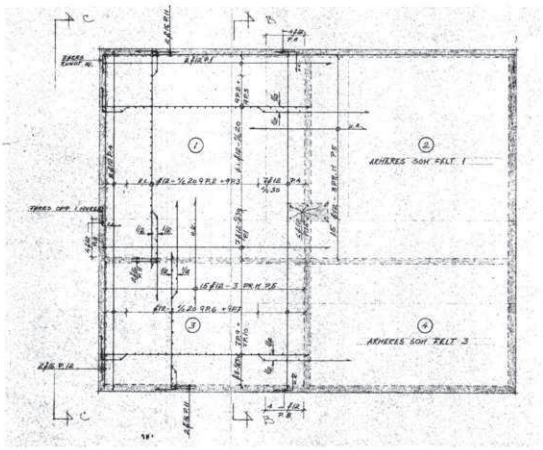
TEGN. 128-2

BOELIKELAG I 1-2 ETASJER OG TAK OVER BODER.

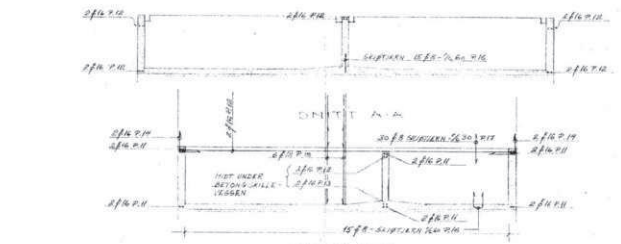
BYGGM. HAAKON S. HANSEN
BOELIKELAG - SKIMELIVRA - TYPE A
BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA
JOHN BØHN
TELEF. 050/48 - Tollnesbu A - Kr.sand S.

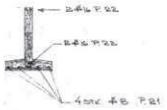
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S









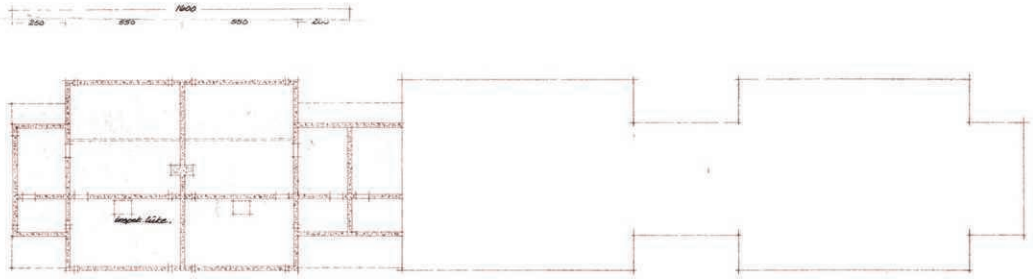


SNITT C-C

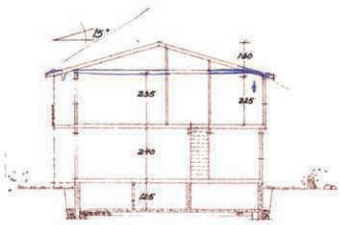
MOTTATT
23. JUNI 1963
A. NAVIK
BYGNINGSKONT.

EIER:	BYGGM. HÅKON S. HANSEN
BOLIGER:	GRUPPEHUS TYPE A
FUNDAMENTPLAN	Nr. 128-1A
BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA	JOHN BOEN

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



.FUNDAMENTPLAN.



.SNITT.

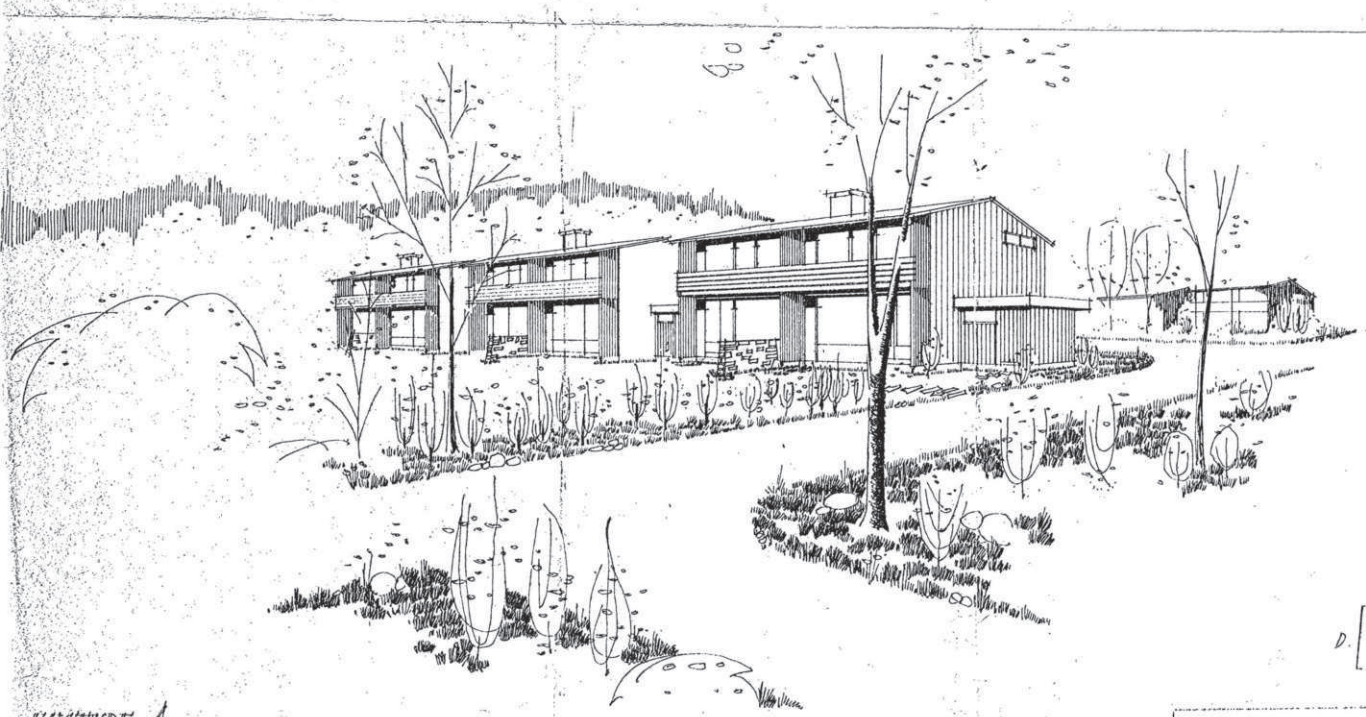
Godkjent 16/9 1963 GV
Kristiansand Byggekontor
På vegne av tiltak

B 281/63

MOTTATT
-9. OKT. 1963
KRISTIANSAND

BYGM. HAAKON S. HANSEN. BOLIGER GRIMSMYRA TYPE A.	OPPDRAG 165.	TEGNING 17.
fundamentplan og snitt	MÅL 1:100	SIGN.
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO 24.4.63	

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



B. 281/63

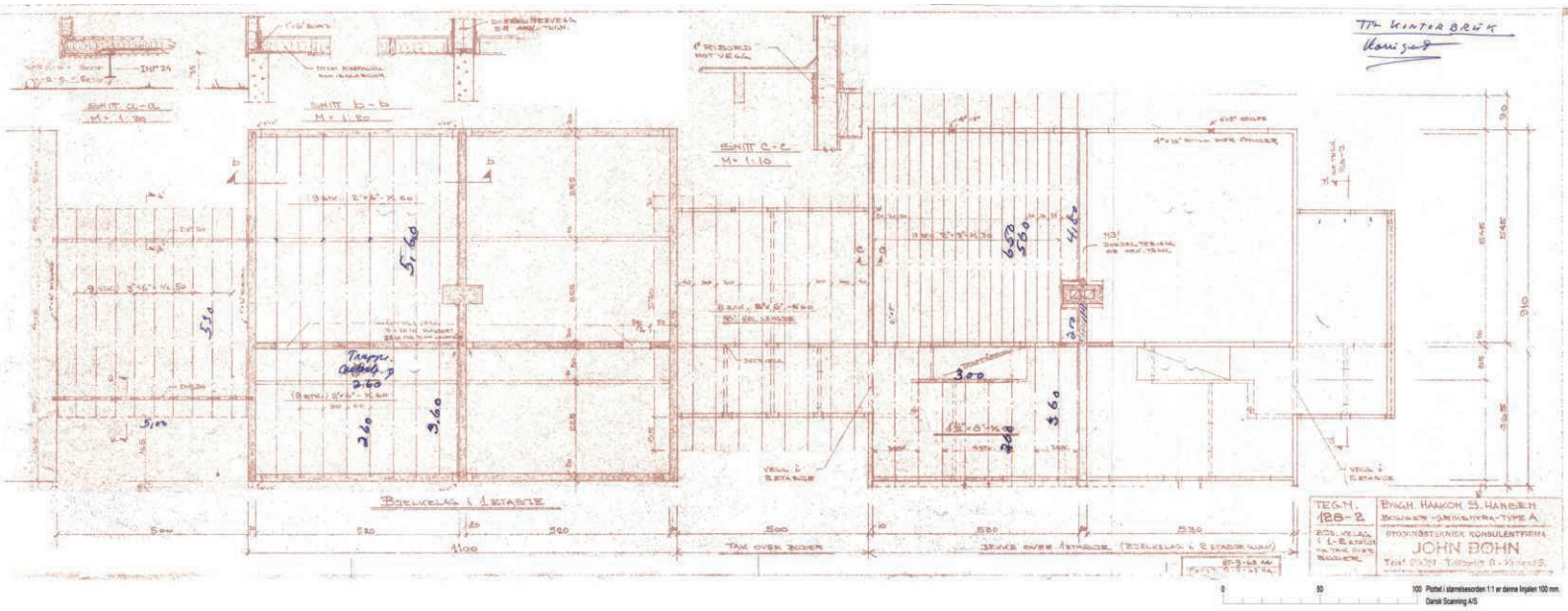
D. MOTTATT 7. MAI 1963

HUSTYPE A.

BYGGM. HAAKON S. HANSEN BOLIGER GRIMSMYRA.	OPPDRAG: 165.	TEGNING: 18.
PERSPEKTIV TYPE A.	MÅL:	SIGN.
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER N.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 30-4-63. KORR:	

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

Dansk Scanning A/S

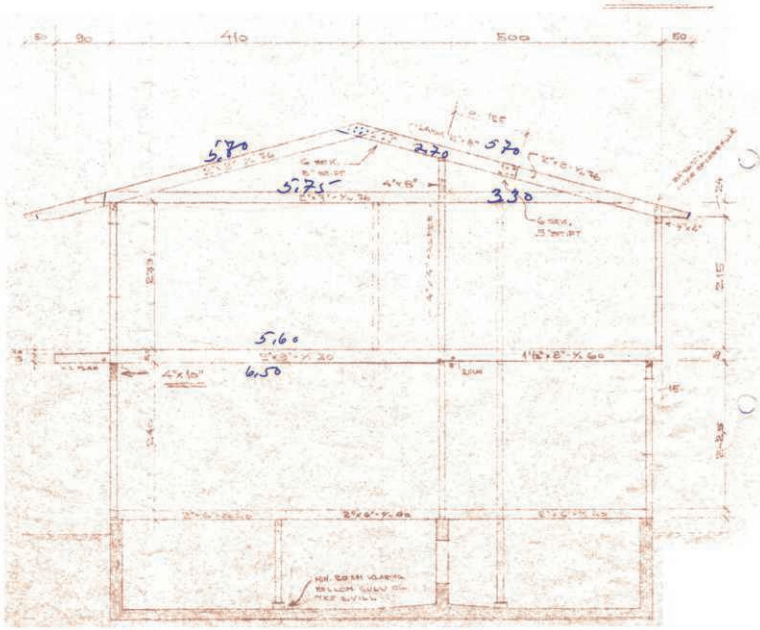

SNITT a-a
M= 1:20
SNITT b-b
M= 1:20
SNITT c-c
M= 1:10
Trappe
Bjelkelag i 1 etasje
Tak over 2 etasjer
Bjelkelag i 1 etasje (Tredekslag i 2 etasjer hvor)
VEGG I 2 ETASJER
TEG.NR. 128-2
BYGN. HÅKON S. HARBERG
BOLIGETT-SANERINGA-TYPE A
BETONGTEKNISK KONSULENTFIRMA
JOHN BOHN
Tlf. 01-20 59 - Tollbodgt. 8 - Kristiansand
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

TIL KONTORBRUK

Hjemmelsdat. 1: 76 a

DETALJ AV TAKSPERRER MED LASK OVER OPPLEGG

M = 1:20



SNITT d-d GJENOM



BYGG M. HAAKON S. HANSEN

BOLIGER SKRIMSVIKA TYPE A

1/50

12.8-3

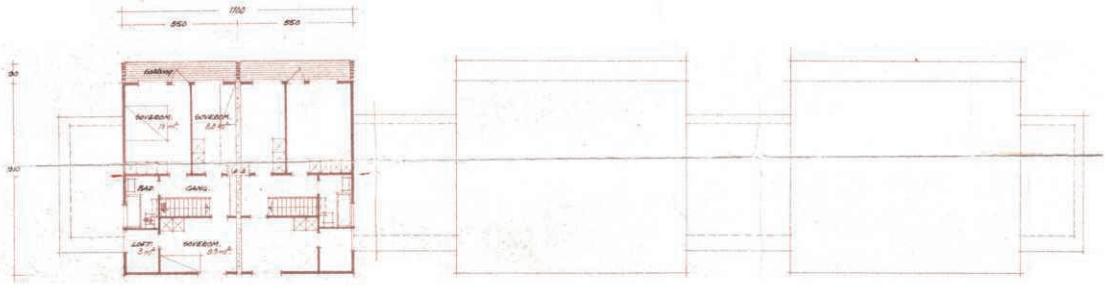
BYGNINGSTEKNISK KONSULENTFIRMA

JOHN BØHN

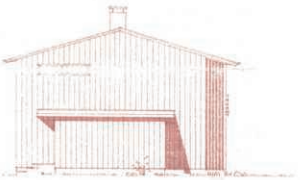
Telef. 28021 - Tollbodgt. 6 - Kr.sand S.

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

Dansk Scanning A/S



.PLAN 2.ETASJE. 92m² L.areal



.MOT VEST.



.MOT SYD.

Hollendergt. 3
Møllergt. 4 og 8.

Godkjent 11/9 19 63
Kristiansand Bygningsråd
På vegne av
[illegible]

B 211/63
MOTTATT
-7.11.1963
D

BYGM. HAALDN S. HANSEN BOLIGER GRIMSMYRA. TYPE A.	SN.GRAD 165.	TEGN.NR. 16.
Plan 2. etasje. Fasader.	MÅL 1:100	SIGN.
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.	DATO: 29-8-63	

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

Oversiktskart

Adresse: **Møllergata 4C, 4616 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/151/1368/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 210 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.09.2026



Matrikkelkart

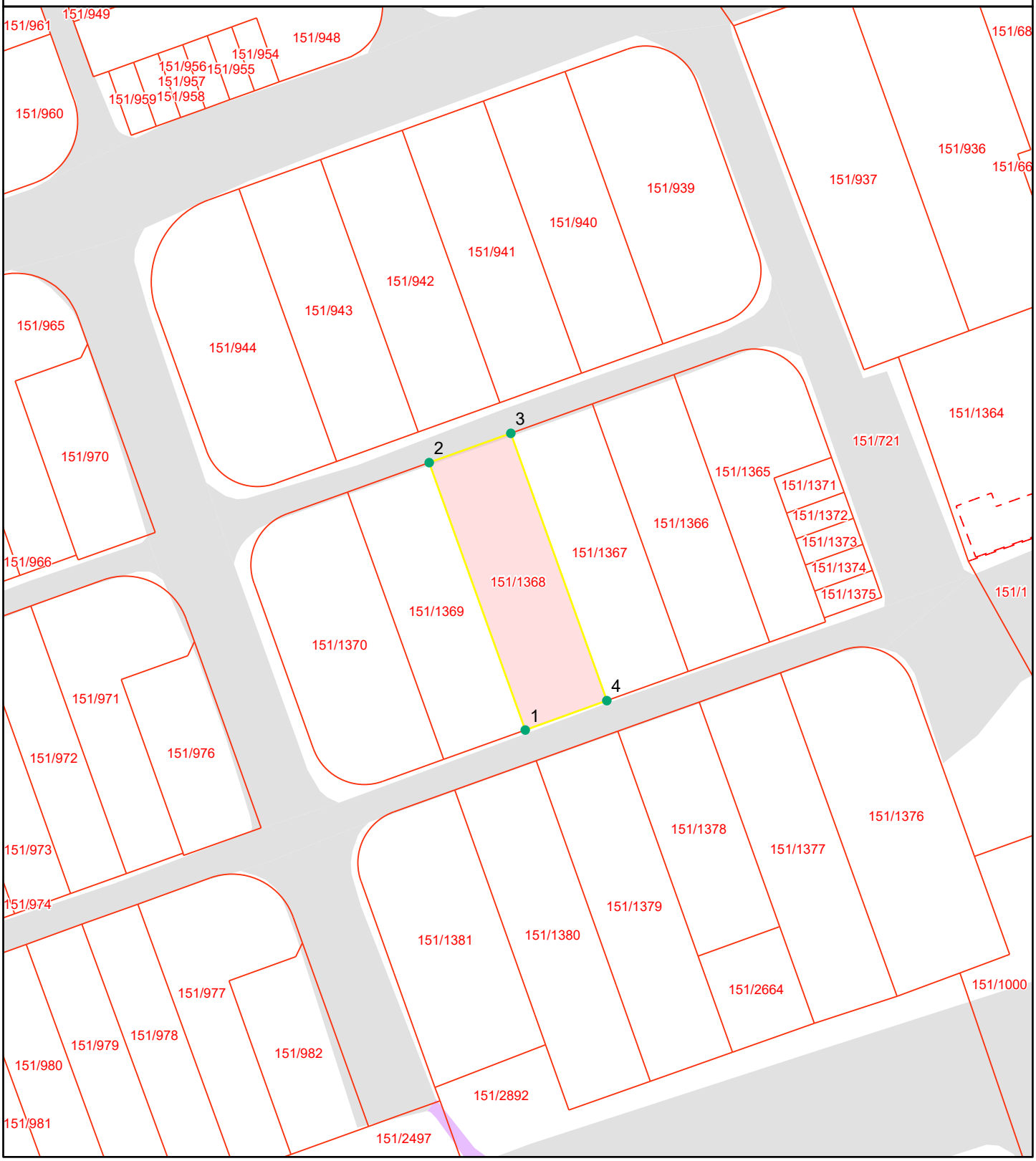
Adresse: **Møllergata 4C, 4616 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/151/1368/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 210 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 210 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446269.8	439662.5	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	26.24	0
2	6446294.44	439653.64	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.02	0
3	6446297.14	439661.17	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	26.23	0
4	6446272.51	439670.03	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.02	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Møllergata 4C

Dato: 04.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Møllergata 4C

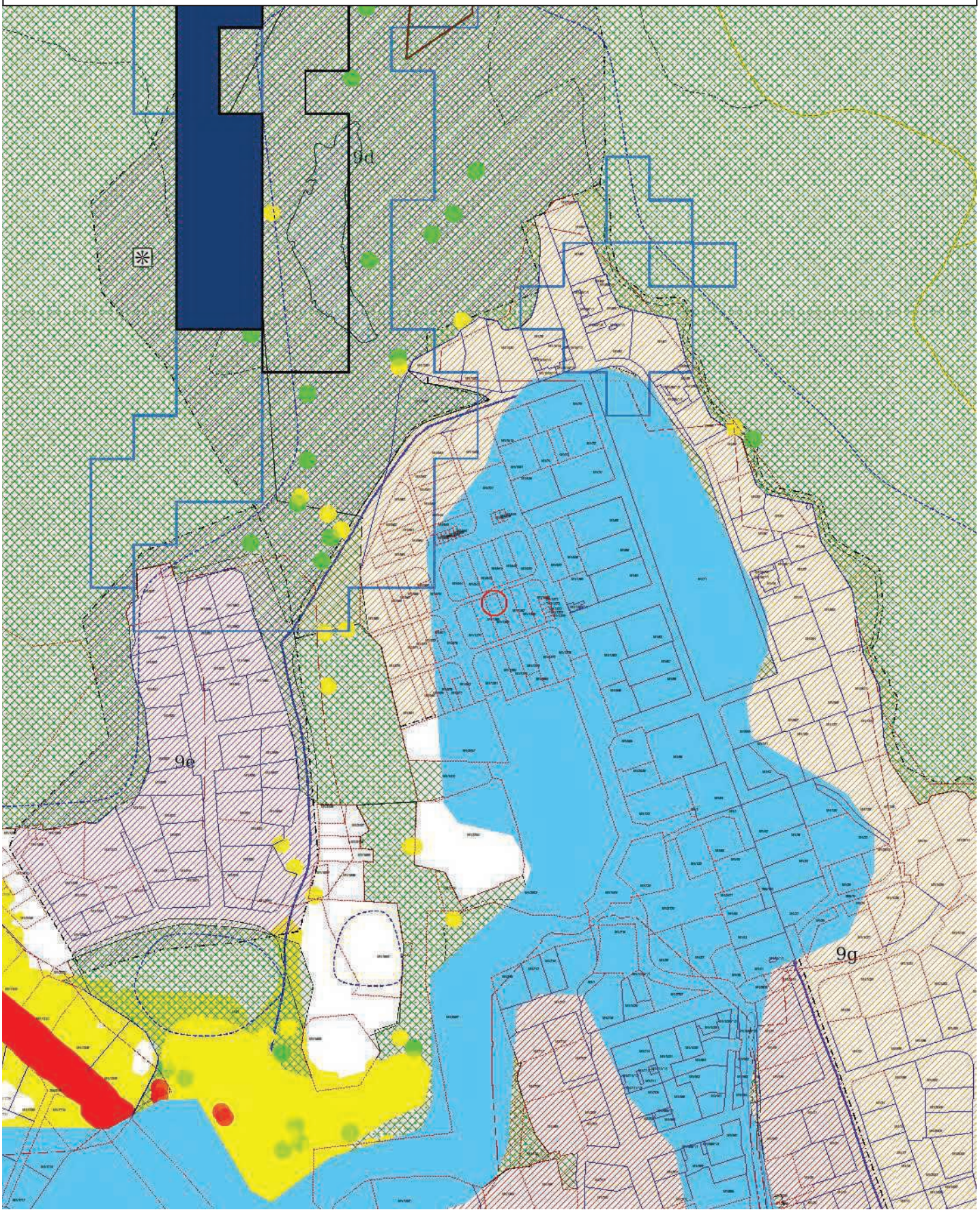
Dato: 04.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Møllergata 4C

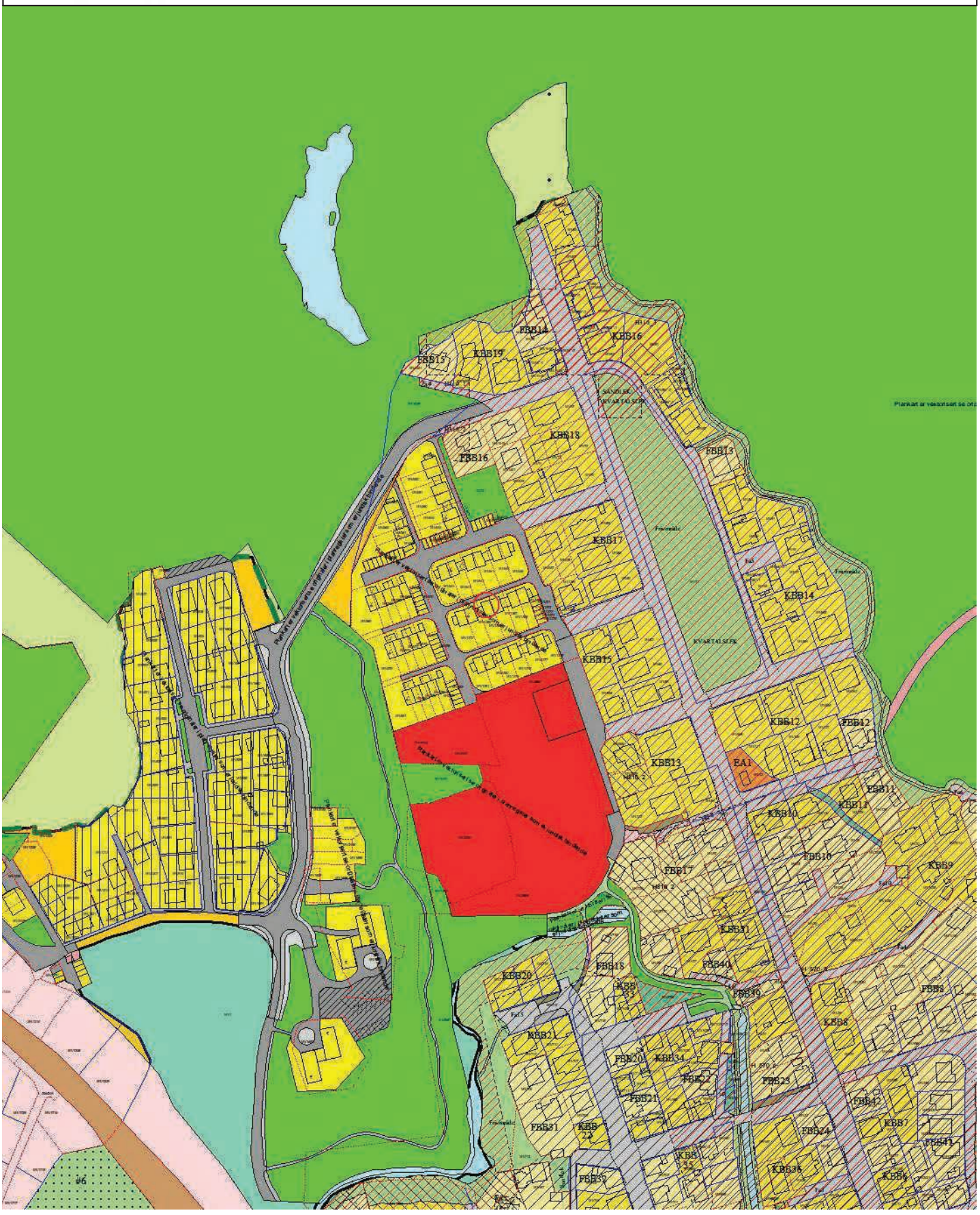
Dato: 04.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 142 GRIMSMYRA, nordre del

V e d t e k t e r

i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for nordre del av
Grimsmyra, Kristiansand S.

Stadfestet 30.01. 1964

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre endringer kan tillates av byplanrådet, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 2.
Området skal planlegges og bygges i en regi med tanke på å oppnå best mulig enhet i anlegget.

§ 3.
Området skal bebygges med rekkehus og kjedehus i tre i de antall etasjer som planen viser. Husene skal ha ens takvinkel. Høyden til gesims og møne må for 2 etasjes bygg ikke overstige henholdsvis 6 m og 9 m. 1 etasjes mellombygg gis så lav høyde som mulig.

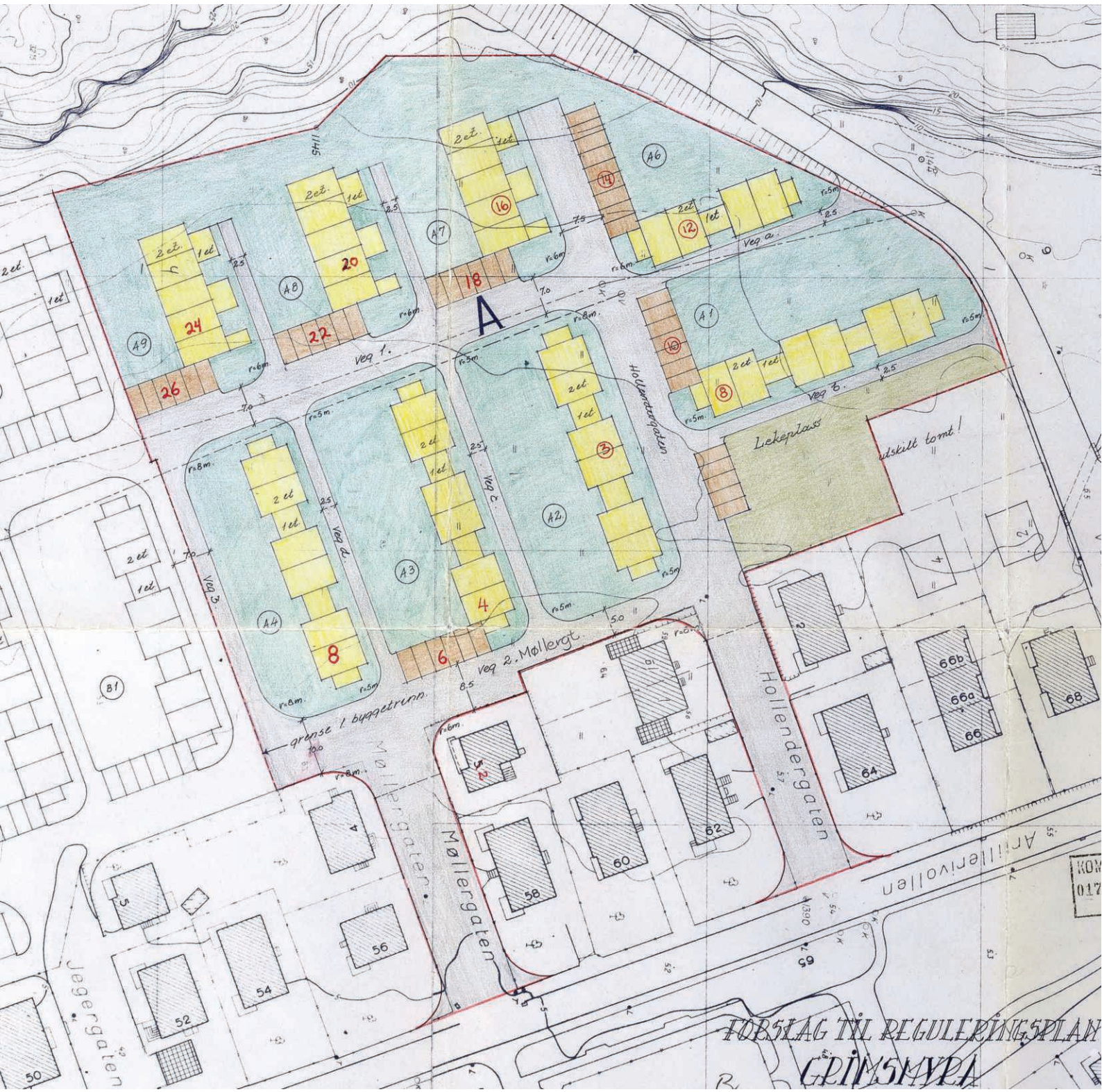
§ 4.
Fellesgarasjeanleggene oppføres som vist på planen i mur og tre, og kan anlegges med flatt tak.
Med byplanrådets samtykke kan garasjetomter utstykkes til egne matrikkel-nummer med fortrinnsrett for tilliggende eiendommer.

§ 5.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider unntatt de partier som i sin helhet vil bli dekket av tilstøtende bygninger. Fargen på hus skal godkjennes av byplansjefen.

§ 6.
1. Alle former for innhegning av tomter og hager, terrasser, gårdsplasser, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc., skal utføres etter en samlet plan som skal godkjennes av byplanrådet. Tomteplan hvor disse ting er vist skal følge byggeanmeldelsen.
2. For regulert rekke- kjedehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke-kjedehus.

§ 7.
Bygningsrådet skal ved behandling av anmeldte byggeprosjekter ha for øye at bebyggelsen for en god form og materialbehandling.

§ 8.
Ved siden av vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand, til anvendelse.


A
Veg 1.
Veg 2.
Veg 2. Møllergt.
Veg 3.
Veg a.
Veg b.
Veg c.
Hollendergaten
Møllergaten
Jegergaten
Leikeplass
grense i byggetrinn
A1
A2
A3
A4
A6
A7
A8
A9
B1
2 et.
1 et.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
GRIMSMYRA

Møllergata 4C

Nabolaget Grimsmyra - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 2.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gumpens Auto Vest AS	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grimsmyra Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	21 min

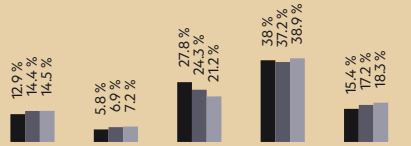
BARNEHAGER

Ravnedalen barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	7 min 0.6 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 24 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grim	10 min
Meny Grim	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grimsmyra	1 170	587
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

- Sykkel
- Egen bil
- Gående

SPORT

Grimsmyra balløkke	2 min
Eigelunden balløkke	7 min
Friskis & Svettis	14 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	18 min

«Rolig, barnevennlig strøk, men likevel bare få minutter til byen. Flotte turområder, skole, barnehage, butikker osv i nærheten. Perfekt for liten og stor, ung og gammel.»

— Sitat fra en lokalkjent

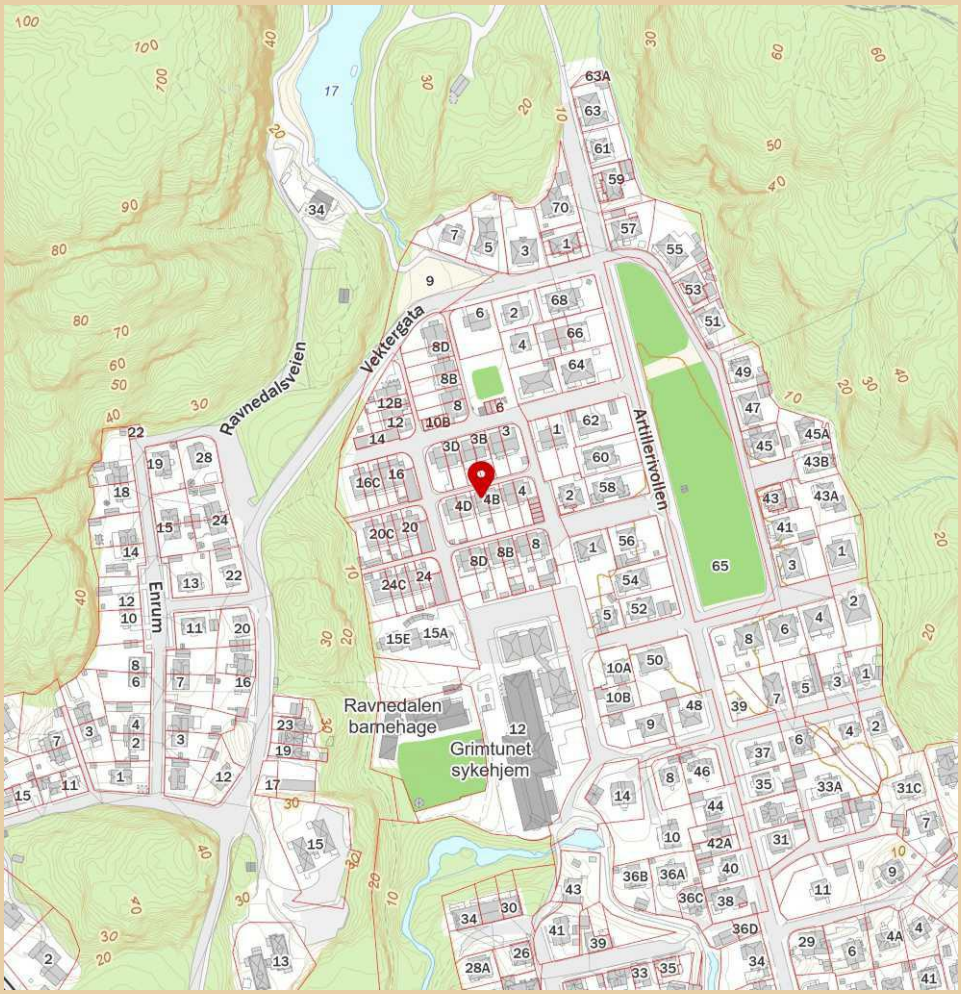
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

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:
Møllergata 4 C, 4616 Kristiansand S
Gnr. 151, Bnr. 1368, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260467

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@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.
