

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Oddleiv Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 250/382 kvm
Tomtstr.: 1216.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 481
Oppdragsnr.: 1411250403

Sjarmerende, velholdt enebolig på solskinnstomt! 2 garasjer | Blindvei | Barnevennlig

Sjarmerende, velholdt og romslig enebolig på stor solskinnstomt (1216m²) beliggende i et sjønært og barnevennlig område på Møvik, Vågsbygd. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære, nærhet til skoler, barnehager og gode turmuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og eiendommen byr på sol fra morgen til kveld, samt nærhet til badestrand og båthavn.

Boligen er fordelt på 3 etasjer og 267m². Av innhold kan det nevnes en lys og romslig stue, Planløsningen inkluderer entré, stue, tidløst kjøkken, praktisk vaskerom, 2 bad, badstue, flere soverom og god bodplass. Utvendig kan du boltre deg med en skjermet og pent opparbeidet hage med terrasse, deilig hagestue og veranda. Det er i tillegg 2 romslige garasjer som ligger på tomten som gir gode parkeringsmuligheter.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 35 |
| Egenerklæring | 70 |
| Nabolagsprofil | 95 |
| Budskjema | 104 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 250 kvm

BRA - e: 115 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 382 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Kontor, hobbyrom, lekerom, bod, teknisk rom, hall m/trapp, bad og badstue

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, vaskerom, bad, stue og kjøkken

BRA-b: 17 kvm Innglasset hagestue

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue m/trapp, toalettrom, kott, 2 soverom og 2 boder

TBA fordelt på etasjer

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje med loft

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-e: 58 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 24 kvm Allrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1216.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott, skjermet solskinnstomt der du kan nyte sola fra morgen til kveld. Pent opparbeidet tomt med beplantning, plen, terrasse, hagestue, veranda og gårdsrom. Her kan du nyte en behagelig hverdag i fine omgivelser.

Nabo (Villandveien 8) har veirett over eiendommen til sin egen eiendom.

Beliggenhet

Villandveien 6 ligger i et attraktivt område på Møvik, som er spesielt anbefalt for familier med barn og dere i etableringsfasen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til flere skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Sjøstrand skole (1-7 kl.) ligger kun 4 minutters gange unna, mens Møvig skole (8-10 kl.) er enda nærmere, med en avstand på 0,3 km. Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) og Vågsbygd videregående skole er også lett tilgjengelige, henholdsvis 16 minutter og 7 minutter unna med bil. For de yngste barna finnes Mummidalen barnehage bare 0,1 km fra eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Ytre Vågsbygd, som ligger 11 minutters gange unna, eller på Rema 1000 Voiebyen, som er 16 minutter unna med bil. AMFI Vågsbygd kjøpesenter er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 7 minutter.

Offentlig transport er godt dekket, med bussholdeplasser for linje M1 og N1 ved Møvig skole bare 4 minutters gange fra eiendommen. Kristiansand stasjon er 10 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik lufthavn kan nås på 27 minutter.

Området byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er vurdert som svært trygt med lite støynivå og lett tilgjengelig gateparkering. Nabolaget har også gode sportstilbud, inkludert aktivitetshaller og ballspillområder ved Sjøstrand og Møvig skole.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1987.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, med en grunnmur av betong. Boligen er plassert i skrått terreng, noe som medfører at deler av grunnmuren ligger mot terrenget.

Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre, tekket med teglstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. I kjelleren er det en støpt plate på mark. Under inngangspartiet finnes en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt kjellerdør i tre. Balkongdørene er også av malt tre og er av nyere dato.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, som har et dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Det er også en balkong med utgang fra stuen i andre etasje, med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Eiendommen inkluderer en garasje med loft fra 1989 og en garasje fra 1988. Begge er oppført med støpt plate på mark, lave murer av betong/mur, bindingsverk med utvendig trepanel, takstoler av tre, tak tekket med takstein, samt renner og nedløp av metall. Vinduer og dører har rammer av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1988.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vågsbygd VVS, 2020

Beskrivelse: Montert nye baderomsmøbler og nye toaletter, lagt nye fliser på gulv, montert Fibo veggplater og 2 nye dusjkabinetter.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Byggmester Stein Lindevik, 2025

Beskrivelse: Lekkasje ved pipehatt, som er byttet og skaden er utbedret.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Byggmester Stein Lindevik, 2026

Beskrivelse: Skiftet vindu mot nordøst.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Stein Lindevik, 2025

Beskrivelse: Montert 2 nye garasjeporter.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Setningsskade på den største garasjen, oppsto da en stor gravemaskin trykket for hardt mot muren.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vågsbygd VVS, 2024

Beskrivelse: Montert ny varmpumpe for vannbåren varme.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vågsbygd VVS, 2024

Beskrivelse: Ny varmpumpe for vannbåren varme.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er en setningsskade på den største garasjen, oppsto da en stor gravemaskin kom nær muren.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Innhold

Innholdsrik enebolig med følgende innhold:

1.etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og entre. Innglasset hagestue.

2.etasje/loft: 2 soverom, stue m/trapp, toalett, 2 boder og kott.

Kjeller: Bad, badstue, hall m/trapp, teknisk rom, lekerom, kontor, hobbyrom og bod.

1 garasje i tilknytning boligen med tilhørende loft og 1 frittstående garasje.

Det er gjort noen endringer fra opprinnelig godkjente tegninger. I kjelleretasjen er hobbyrom og lekerom brukt som soverom. Hobbyrom er pr definisjon ikke godkjent for varig opphold. I hovedetasjen er wc, kjøll og skap gjort om til bad og vaskerom. Hagestuen ut fra stuen er heller ikke søkt godkjent av kommunen.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater. Veggene har malte tapetserte plater og taket har malte plater. På gulvet er det fliser med vannbåren varme. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad 1. etasje:

Badet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater. Veggene har baderomsplater og taket har malte plater. På gulvet er det fliser med vannbåren varme. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig.

Bad kjeller:

Badet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater. Veggene har fliser og taket har malte slette plater. Det er flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet er utstyrt

med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulvet, vegger med malte plater og malt panel i taket. Rommet er utstyrt med håndvask, toalett og har opplegg for badekar.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, betong og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobberør med plastkappe fra oppgradering i 1987. Rørføringen er stedvis skjult i konstruksjoner og installasjoner.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er av plast og er fra byggeår. Deler av rørene er skjult i konstruksjoner og installasjoner.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Anlegget leverer varme til gulvvarmesystemet samt varmt tappevann. Varmepumpe er opplyst installert i 2025. Rørføringer og deler av fordelingssystemet er fra 1987.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Balkong med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

2025:

- Varmepumpe er opplyst installert i 2025.

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter.

2 garasjer på tomten i tillegg til parkering i eget gårdsrom.

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren oppvarming som hovedkilde. Oppvarmingssystemet inkluderer

vannbåren gulvvarme i store deler av boligen, supplert med en varmepumpe installert i 2025. I tillegg har boligen en vedovn for ekstra oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 764 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer utenom og er avhengig av antall tømminger/størrelse på dunker.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 786 813 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 147 251 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet og oppgitt av Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 481 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/7/481:

19.02.1987 - Dokumentnr: 2457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:7 Bnr:449

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384612 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:7 Bnr:481

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for enebolig datert 18.06.1987.
Det er gitt godkjenning for dobbel garasje 12.11.1986.
Det er gitt godkjenning for garasje 13.10.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Boligen ligger i et område som har "høy aktsomhet" av radon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

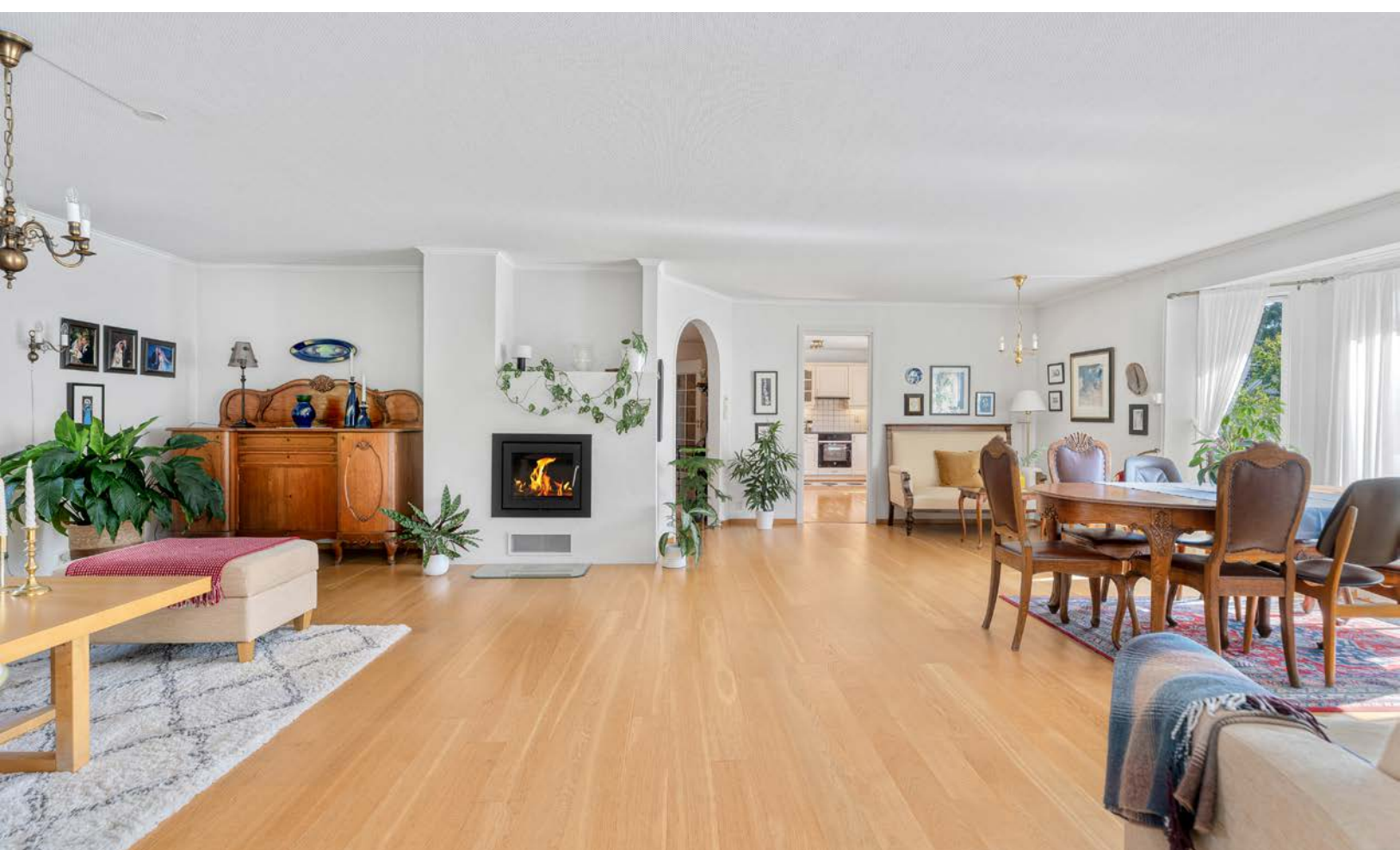
Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

21.04.2026





















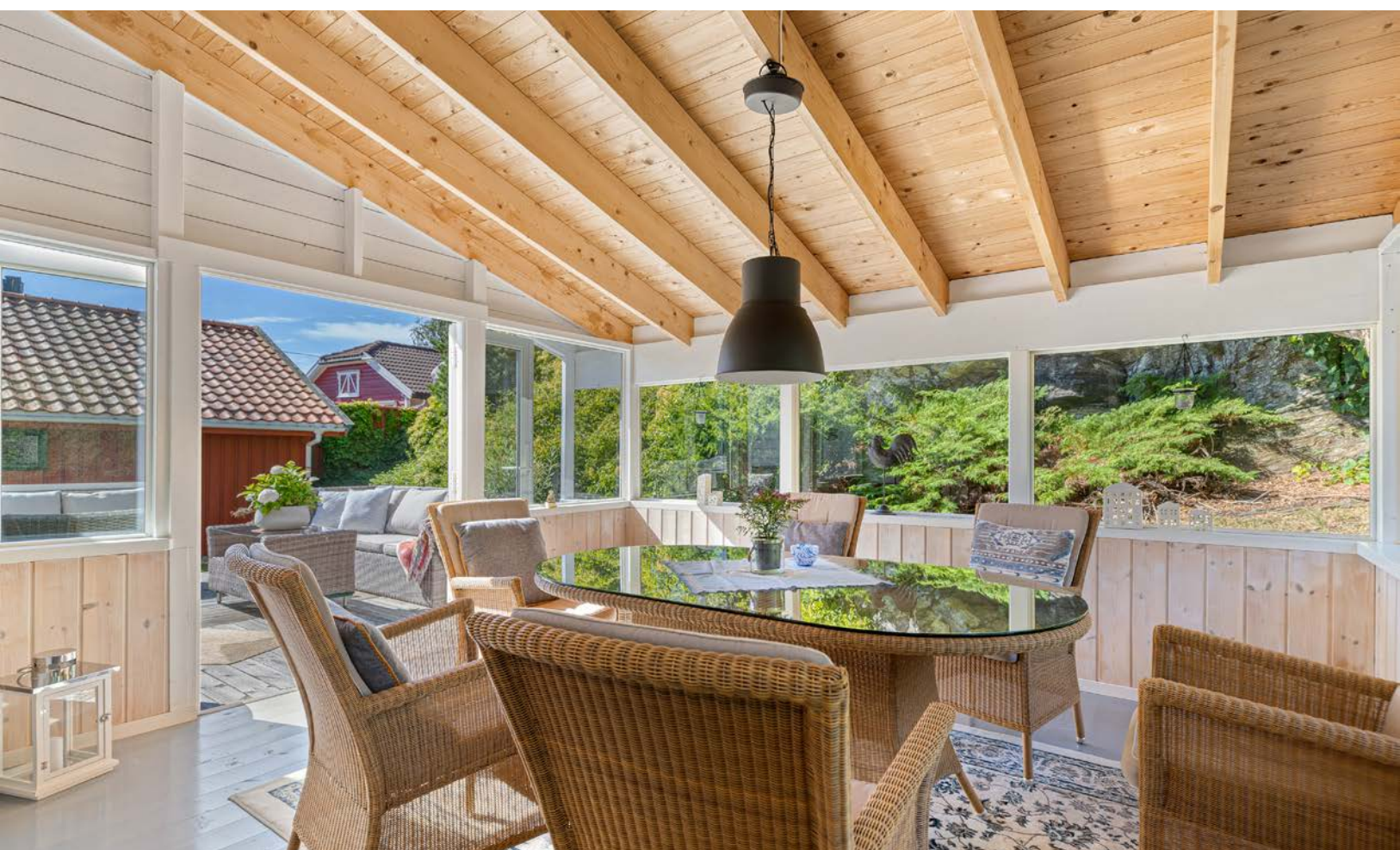






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Villandveien 6, 4623 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 7, bnr. 481

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2775

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NA6537

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av teglstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt kjellerdør i tre.
Bygningen har malte balkongdører i tre av nyere dato.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark. Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen er oppført med kjeller hvor deler av ytterveggene ligger mot terreng. Veggene er påført med trekonstruksjon innvendig. Det er foretatt hulltaking i påført vegg, og målingen i trekonstruksjonen viser 18 vektprosent.
Under inngangspartiet er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren varme.
Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt under flisene.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren varme.
Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.
Toalettrom med håndvask og toalett samt opplegg for badekar.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malt panel.

Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.
Ovnene er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobberør.
Innvendige avløpsledninger er av plast og er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har vannbåren gulvvarme i store deler av boligen.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betong.
Boligen er oppført i skrått terreng hvor deler av grunnmuren ligger mot terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Noen mindre endringer i boligens kjeller og 1. etasje.
- Kjølerom er i bruk som baderom og delvis vaskerom.

Garasje med loft

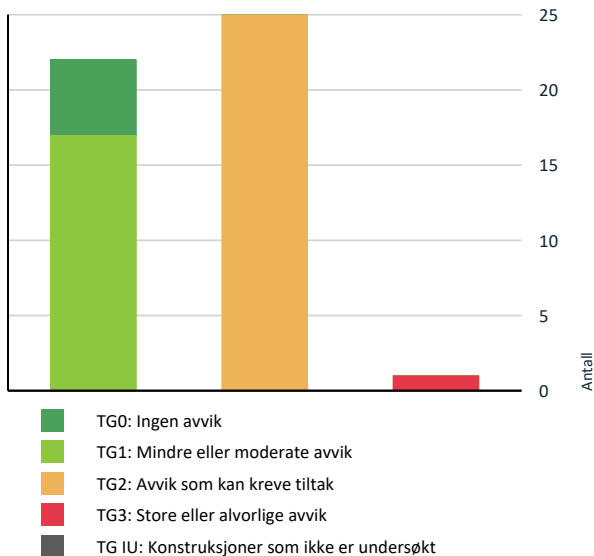
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ikke tegninger av loftet i mottatt byggesak.
- Innebygget del mot boligen er ikke inntegnet på mottatte byggesak.

Garasje

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

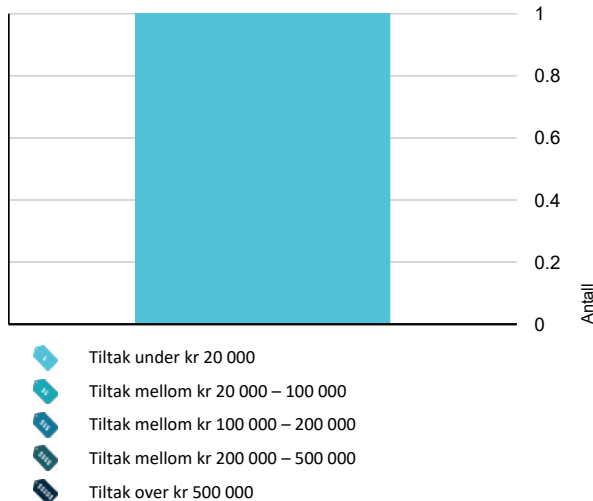
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 10.3.2026 Klokka 13.00

Det var skyer/regn og 4 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1987

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av teglstein. Taket er besiktiget fra stige i front og bakkenivå. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det må benyttes sele med innfesting på toppen, eventuelt kan det settes opp stillas rundt boligen.

På takkonstruksjonen skal den bygningsssakkyndige fra utsiden se etter svanker/svai i mønet
se etter fukt, råteskade og skadedyr
se om det er tett rundt gjennomføringer
se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningsssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningsssakkyndige skal i så fall:

Undersøke hvilke materialer som er brukt, samt innfesting og overganger.
vurdere vedlikeholdsnivået og undertakets alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.

Eldre taktekking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og taktekking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Rust på kroker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 0 Pipebeslag

Beskrivelse

På pipen er det nytt beslag av metall.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.

Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Vurdering av avvik:

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

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skrånåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

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

Kledning som står nærme terrassen vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kledningen er montert helt mot veranda.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Store deler av konstruksjonen er kledd inne, noe som begrenser muligheten for full visuell kontroll av hele takkonstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige deler av konstruksjonen samt bygningens alder.

Kaldloftet er besiktiget i henhold til forskrift til avhendingslova, med kontroll av blant annet tegn til lekkasjer, biologiske skadegjørere, kondens og fuktskjolder ved gjennomføringer, pipe, overganger og i tilstøtende trekonstruksjoner. Øverste loft er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i deler av takkonstruksjonen, blant annet rundt luftepipe og i overgang mellom tak og vegg i nedre del av kott. Fuktmerkene fremstår som eldre, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen.

På bakgrunn av registrerte fuktmerker, begrenset tilgjengelighet og bygningens alder settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens

Registrerte fuktskjolder indikerer at konstruksjonen tidligere kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert aktiv fukt ved befaring, kan slike merker være tegn på tidligere lekkasje eller kondensproblematikk. Vedvarende fuktpåvirkning i takkonstruksjoner kan over tid føre til utvikling av mugg, råteskader eller redusert bæreevne i trekonstruksjonen.

Begrenset tilgjengelighet gjør at skjulte skader i konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig ved perioder med kraftig nedbør eller snøbelastning. Ved fremtidig vedlikehold eller arbeider i takkonstruksjonen anbefales det å kontrollere tilstanden nærmere i de områdene hvor fuktmerker er registrert. Ja dersom det oppstår nye fuktmerker eller tegn til lekkasje bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak gjennomføres.



Fuktmerker rundt gjennomføringene.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



1 TG 1 Verandadører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte balkongdører i tre av nyere dato.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

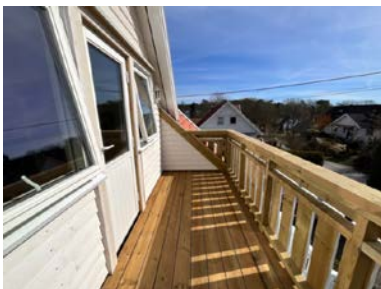


TG 0 Balkong

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Årstall: 2026



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekke-dannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller hvor deler av ytterveggene ligger mot terreng. Veggene er påført med trekonstruksjon innvendig. Det er foretatt hulltaking i påført vegg, og målingen i trekonstruksjonen viser 18 vektprosent.

Fuktnivå i området rundt 17–20 vekt% ligger i grenseområdet hvor biologisk aktivitet kan utvikle seg dersom fuktbelastningen vedvarer over tid. Målt verdi indikerer derfor fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i området der hulltaking ble utført. Målt fuktnivå indikerer likevel fuktpåvirkning i konstruksjonen. Slike verdier kan forekomme i konstruksjoner mot terreng, særlig i bygg hvor drenering og utvendig fuktsikring har høy alder.

Hulltaking gir kun kontroll av et lokalt område, og tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen kan derfor ikke fastslås.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Fuktnivå i trekonstruksjoner rundt 18 vektprosent indikerer økt fuktbelastning i konstruksjonen. Dersom fuktbelastningen vedvarer kan dette over tid gi grunnlag for biologisk aktivitet som muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner. Da deler av veggene ligger mot terreng, vil fuktbelastningen i slike konstruksjoner kunne variere med årstid, nedbør og grunnforhold. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader. Dersom fuktbelastningen øker eller det registreres tegn til skade, bør årsaken undersøkes nærmere. Ved fremtidige tiltak på eiendommen bør drenering, terrengfall og utvendig fuksikring vurderes for å redusere fuktbelastningen mot kjellerveggene.



18,7 vektprosent, med dampsperre.

1 TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under inngangspartiet er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen, ventiler for lufting er etablert.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Kostnad er satt for lokal utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt under flisene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekke av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang i luken for vannbåren varme. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

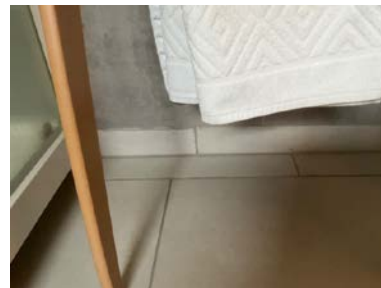
Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke monter list under platene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg under flisene som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt sluk og forventet levetid.

Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden av veggen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er delvis pusset opp i senere tid med nye overflater.

KJELLER > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

KJELLER > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flisløst gulv med vannbåren varme. Det er ca. 1 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet eller badekaret. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.

Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett samt opplegg for badekar.

Tilstandsrapport

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malt panel.



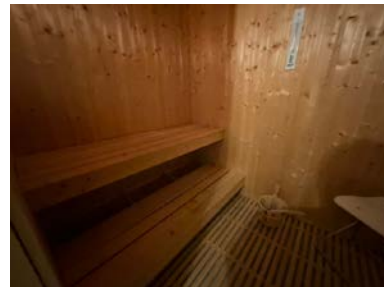
KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.

På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.

Ovnene er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobberør med plastkappe fra byggeår/oppgradering i 1987. Rørføringen er stedvis skjult i konstruksjoner og installasjoner, noe som begrenser muligheten for full kontroll av hele anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av eldre vannledninger.



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er av plast og er fra byggeår.

Deler av rørene er skjult i konstruksjoner og installasjoner, noe som begrenser muligheten for full kontroll av hele rørsystemet.

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Anlegget leverer varme til gulvvarmesystemet samt varmt tappevann. Varmepumpe er opplyst installert i 2025.

Rørføringer og deler av fordelingsystemet er fra byggeår (1987). Inspeksjonen er begrenset til synlige deler av anlegget hvor det er kontrollert for lekkasjer ved koblinger og fordelere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av anlegget. Gulvvarmerør har normalt lang levetid, men komponenter som ventiler, koblinger og fordelere kan få redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner med høy alder har generelt økt risiko for svikt eller lekkasjer i koblinger og komponenter. Da deler av anlegget ligger skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de oppdages.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige koblinger og fordelere. Ved fremtidig oppgradering av varmeanlegget bør eldre komponenter vurderes skiftet.



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 bygnings sakkyndig 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

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1987 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja

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

Nei

Krav om samsvarserklæring kom ført i 1999 og er ikke et krav på eldre anlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.
På bakgrunn av høy alder på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår (1987). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for denne typen konstruksjon. Det foreligger ingen opplysninger om senere oppgradering av dreneringssystemet.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i vegg mot terreng i rom under terreng ble det målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen. Målingen viste ca. 18 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men målt verdi indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser. Sammenholdt med alder på dreneringen vurderes det at dreneringssystemet kan ha redusert funksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på dreneringen og registrert fuktpåvirkning i konstruksjonen mot terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny puss bør etableres, vann kan trenge inn i murene og gjøre skader i form av frostspreng og lede vann og fukt inn i bygget.

Blokker av Leca som jevnlig utsettes for vann vil forvitne, blokkene bør derfor pusses og/eller dekkes inn slik at de ikke står i vann.



Ikke puss på blokkene.



Sprekk i murene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng hvor deler av grunnmuren ligger mot terreng. Terrenget rundt boligen er stedvis flatt eller har fall inn mot grunnmuren. Dette gir mulighet for oppsamling av overvann langs byggets yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det observert områder hvor terrenget ikke leder vann bort fra bygningen slik anbefalt i teknisk forskrift.

Sammenholdt med registrert fukt i rom under terreng indikerer dette at overflatevann kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av terrengforholdene og registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng. Terrenget rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag.

Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

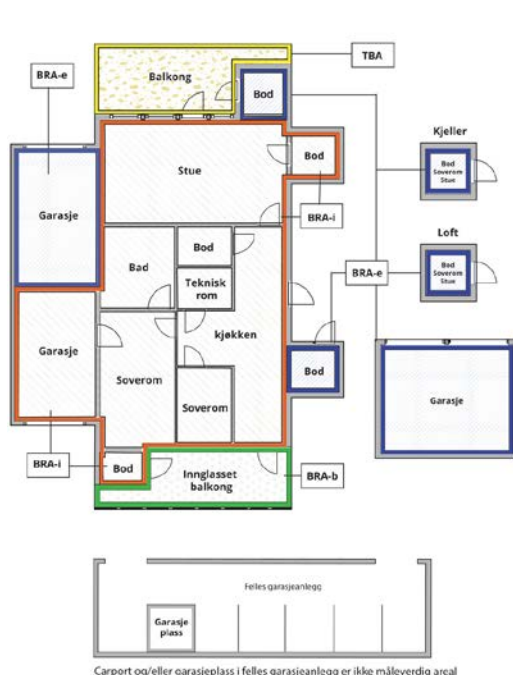
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 2. etasje | 60 | | | 60 | 6 | 4 | 64 |
| 1. etasje | 103 | | 17 | 120 | 42 | | 120 |
| Kjeller | 87 | | | 87 | | | 87 |
| SUM | 250 | | 17 | | 48 | 4 | 271 |
| SUM BRA | 267 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, bod, bod 2, toalettrom, kott | | |
| 1. etasje | Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken | | Innglasset balkong |
| Kjeller | Kontor, hobbyrom, lekerom, bod, teknisk rom, hall m/trapp, bad, badstue | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Noen mindre endringer i boligens kjeller og 1. etasje.
Kjølerom er i bruk som baderom og delvis vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje med loft

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | | 24 | | 24 | | 13 | 37 |
| 1. etasje | | 58 | | 58 | | | 58 |
| SUM | | 82 | | | | 13 | 95 |
| SUM BRA | 82 | | | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ikke tegninger av loftet i mottatt byggesak.
Innebygget del mot boligen er ikke inntegnet på mottatte byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 33 | | 33 | |
| SUM | | 33 | | | |
| SUM BRA | 33 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 08.4.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
| | Oddleiv Pedersen | Kunde |
| 10.3.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
| | Oddleiv Pedersen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 7 | 481 | | 0 | 1216.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Villandveien 6

Hjemmelshaver

Pedersen Oddleiv

Bygninger på eiendommen

Garasje med loft



Anvendelse

Byggeår

1989

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Stor garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er tekket med takstein.
Renner og nedløp av metall.
Vinduer og dører med rammer av tre.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Vinduer med rammer av tre.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 10.03.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 06.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggesak | 08.04.2026 | | Gjennomgått | 8 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 09.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Oddleiv Pedersen

Boligen

Villandveien 6

4623 Kristiansand S

4204-7/481/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vågsbygd vvs

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye baderoms møbler og nye toaletter, lagt nye fliser på golv montert fibo vegg plater og 2 nye dusjkabinetter vågsbygd vvs sto for jobben

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Som membran ligger sveisebelegg

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekk ved pipehatt den er byttet og skaden er ordnet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggm stein Lindevik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt beslag og ny papp

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Skiftet vindu mot nor øst



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Byggm stein lindevik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Stein lindevik

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk nye garasje porter

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er setnings skade på den største garasjen.skaden oppsto da en stor gravemaskin trykket for hardt mot muren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vågsbygd vvs

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varme pumpe for vannbåren varme

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vågsbygd vvs

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe for vannbåren varme

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Det er en settnings skade på den størst garasjen.den oppsto da en stor gravemaskin kom nær muren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

| | | | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------------|---|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) Villandveien | | Matr.nr. 6 | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
| Arbeidets art nybygg | Byggets art enebolig | Søknadens dato 20.3.86 | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 18.4.86 sak 432 | | |
| Byggherrens navn Oddleif Pedersen | | Adresse Villandveien 6 | | Telefon | |
| Anmelderens navn " | | Adresse | | Telefon | |
| Ansvarshavendes navn Thor Liene | | Adresse Villandveien 4 | | Telefon | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand S. den 18. juni 1987.


bygningssjefen


Alf-Martin Olsen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesnøet**
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Oddleif Pedersen
Mesanveien 2
4620 VÅGSBYGD

303/86 AMO/rh

18.april 1986

VILLANDVEIEN 6 - OPPFØRING AV ENEBOLIG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 20. mars 1986 på følgende vilkår:

Ingeniørvesenets påtegning av 4. april 1986 vedlegges.

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken.

Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Det må betales tilknytningsavgifter etter gjeldende satser.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må varmeisolerers etter byggeforskriftenes kap. 53.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

I boliger skal alle brannceller ha røykvarslere, jfr. byggeforskr.kap.31:4.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

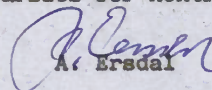
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter

Gebyr kr. 1.214.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...³⁴¹⁵⁶.....

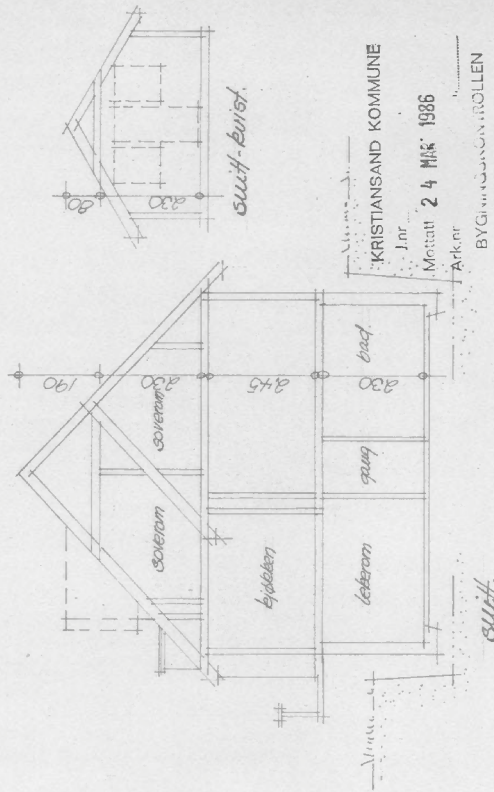
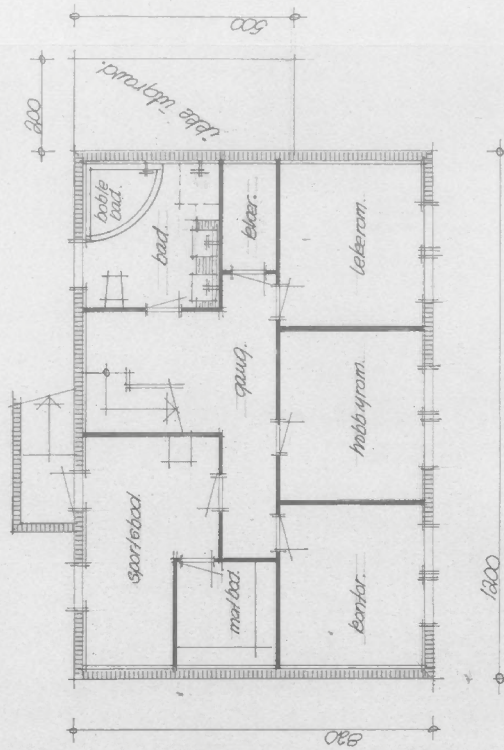
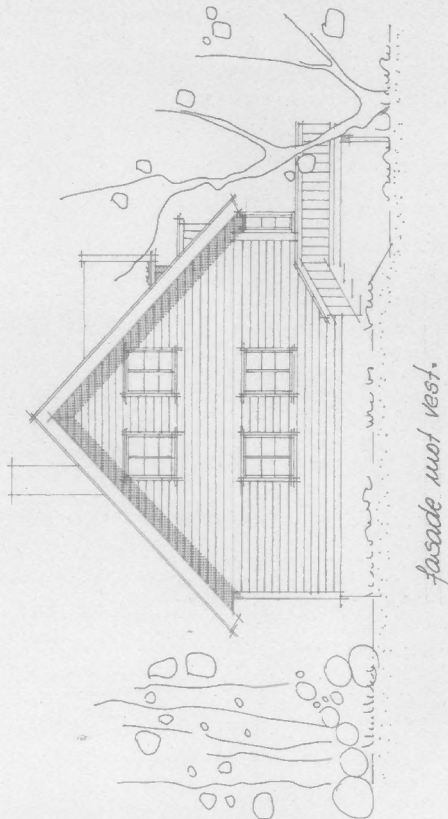
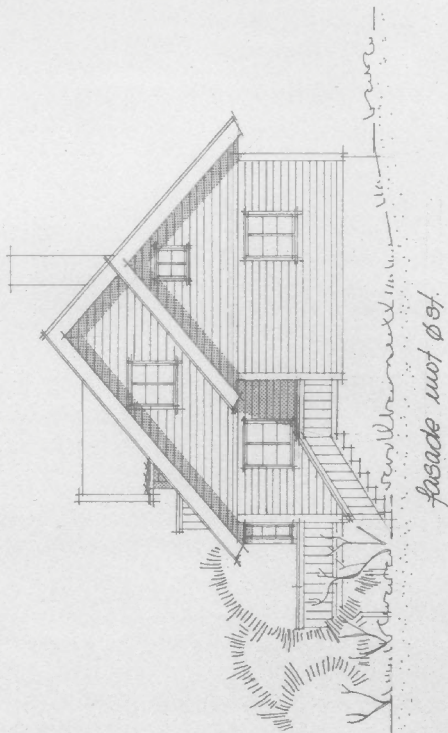
Garasjen må anmeldes særskilt.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

Vedlegg
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen



Villaudveien nr 6, Movik.
erebølg for Oddleif Andersen
malerstøbe 1:100.
Kristandsvand den 8. mars 1986. av.

Oddleif Pedersen
Mesanveien 2
4620 VÅGSBYGD

1424/86 AMO/rh

12.nov. 1986

VILLANDVEIEN 6 - DOBBEL GARASJE

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding mottatt 13.oktober 1986 på følgende vilkår:

Garasjen settes på et forsvarlig støpt eller murt underlag. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.


Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 410.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...395.25.....

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

VElegg

Gjenpart: Byggestreues felleskontor, Industrigt. 28

KRISTIANAND KOMMUNE

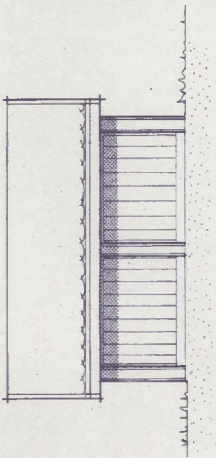
J.nr.

Mottatt 13.03.1986

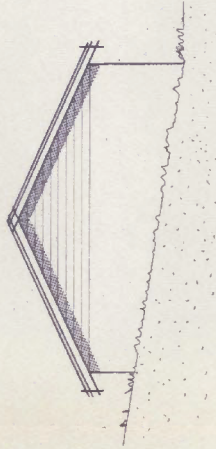
Arknr.

BYGNINGSKONTROLLEN

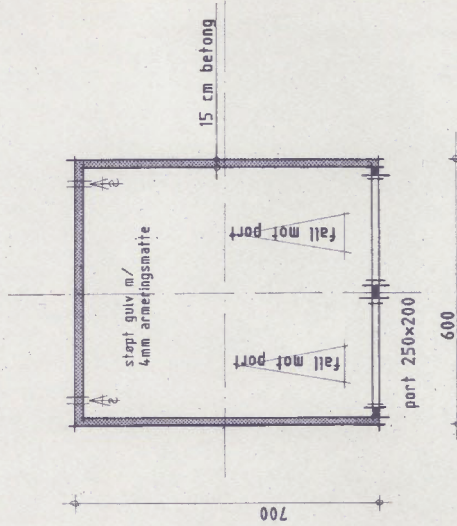
BYGGERE: Oddleif Pedersen.
BYGGEADR: Villandveien 6
NAVADR:
TEGNING: 22.9.86
DATE:
MÅLSTOKK: 1:100
SIGNATUR:
TYPE:
BYGGMESTRENS FELLESKONTOR A.S.
INDUSTRIGATEN 28 - 4600 KRISTIANAND
TELEFON (042) 95 755



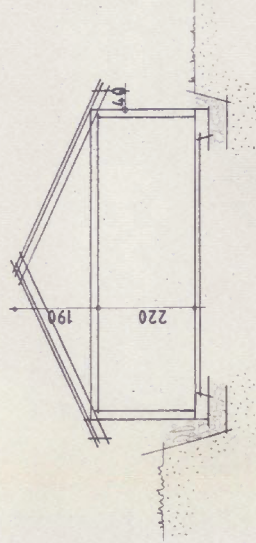
fasade



fasade



planløsning av garasje
 $5,80 \times 6,80 = 39,44$



snitt

Oddleif Pedersen
Villandveien 6
4623 KRISTIANSAND S.

1103/88
AMO/rh

13.10.88

VILLANDVEIEN 6 - GARASJE

Deres søknad mottatt 1. september 1988.

Bygningssjefen godkjenner garasjen som anmeldt.

Avstand til nabogrense må min. være 4.0 m og dør mot huset B15.

Byggm. Thor Liene kan stå som ansvarshavende for arbeidet.

Ventilasjonen i garasje inntil 50 m² utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 20 cm² pr. m² av golvflaten. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.


Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

Gebyr kr. 1.300.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...56046.....

Bygningsskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Et sett tegninger returneres.

Etter fullmakt


H. Sørlien


Alf-Martin Olsen

Vedlegg

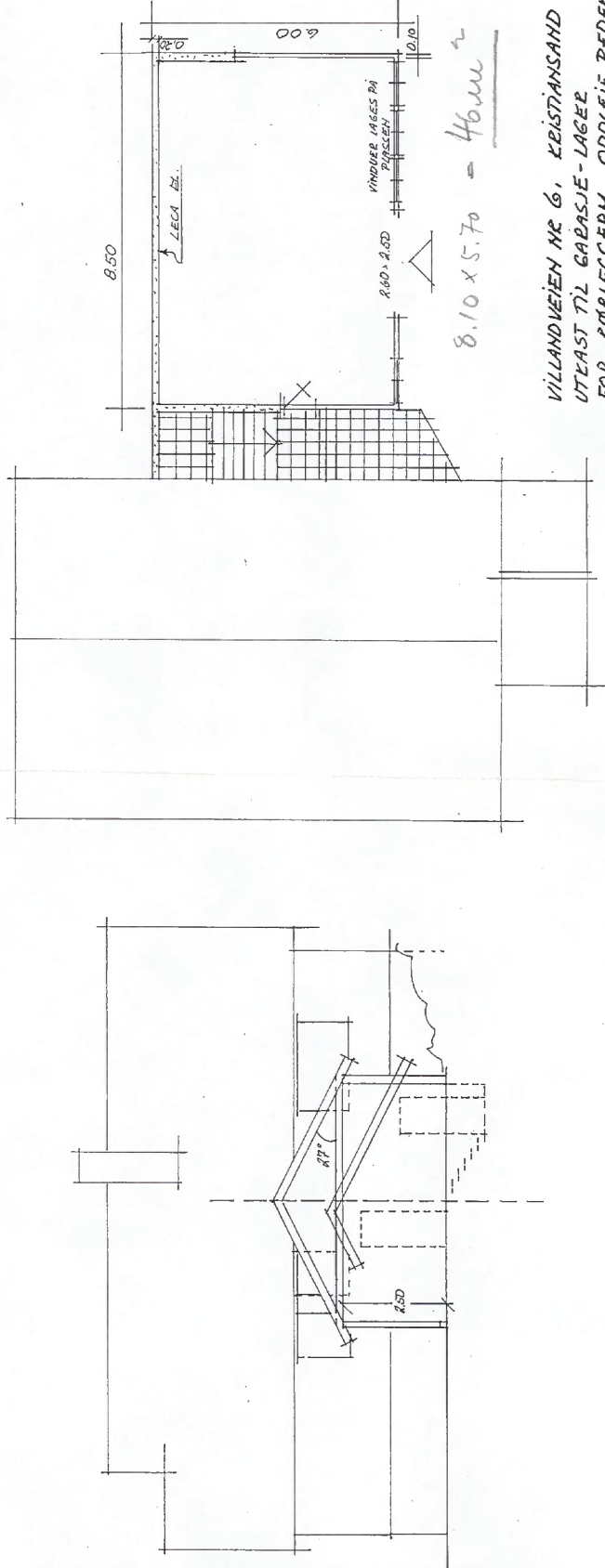
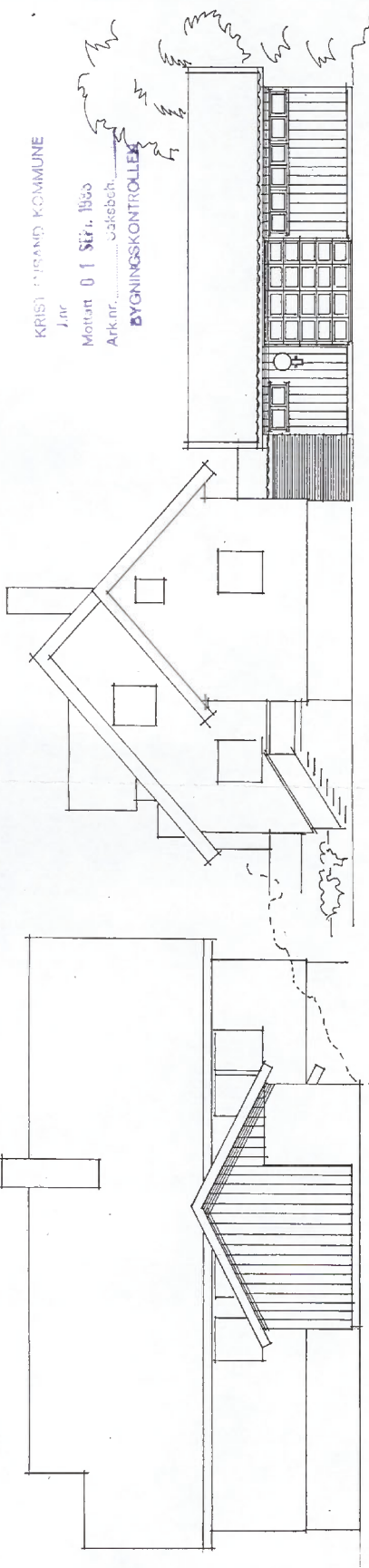
KRISTIANSD KOMMUNE

Jahr

Motivat 01 Sitr. 1950

Arknr. Jækeboch

BYGNINGSKONTROLLEN



8.50

0.00

0.00

VINDUER LAGES PÅ

PÅSÆT

R. 100 x A. 600

8.10 x 5.70 = 46.47 m²

VILLANDVEJEN NR. 6, KRISTIANSD
 UTEAST TIL GARASJE-LAGEE
 FOR BØRLEGGEM. ODDLEIF PEDERSEN
 PLAN - FASADE - SNIT M. 1:100
 KRISTIANSD 18.06.88

570 m²



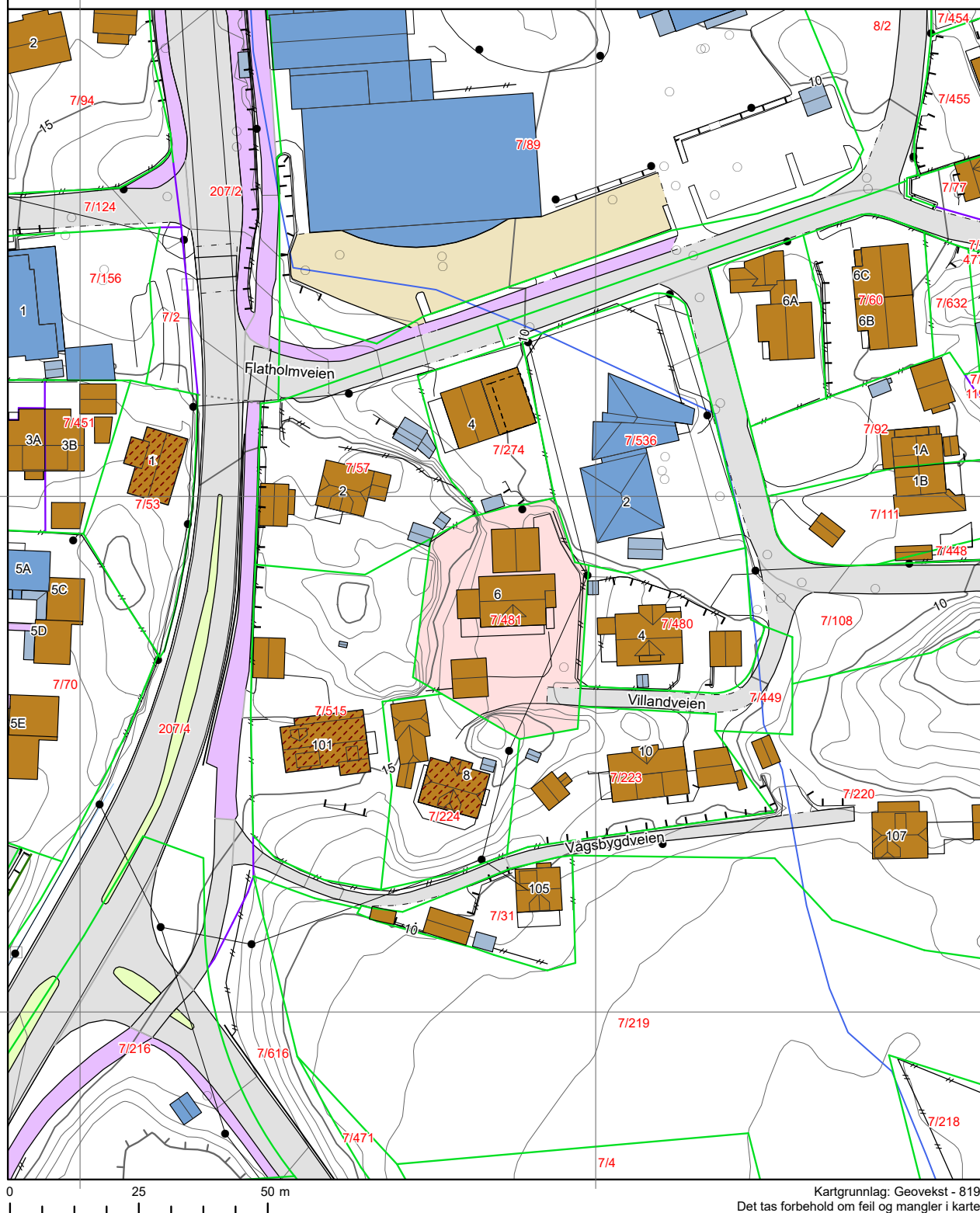
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/7/481/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Villandveien 6

Dato: 23.03.2026

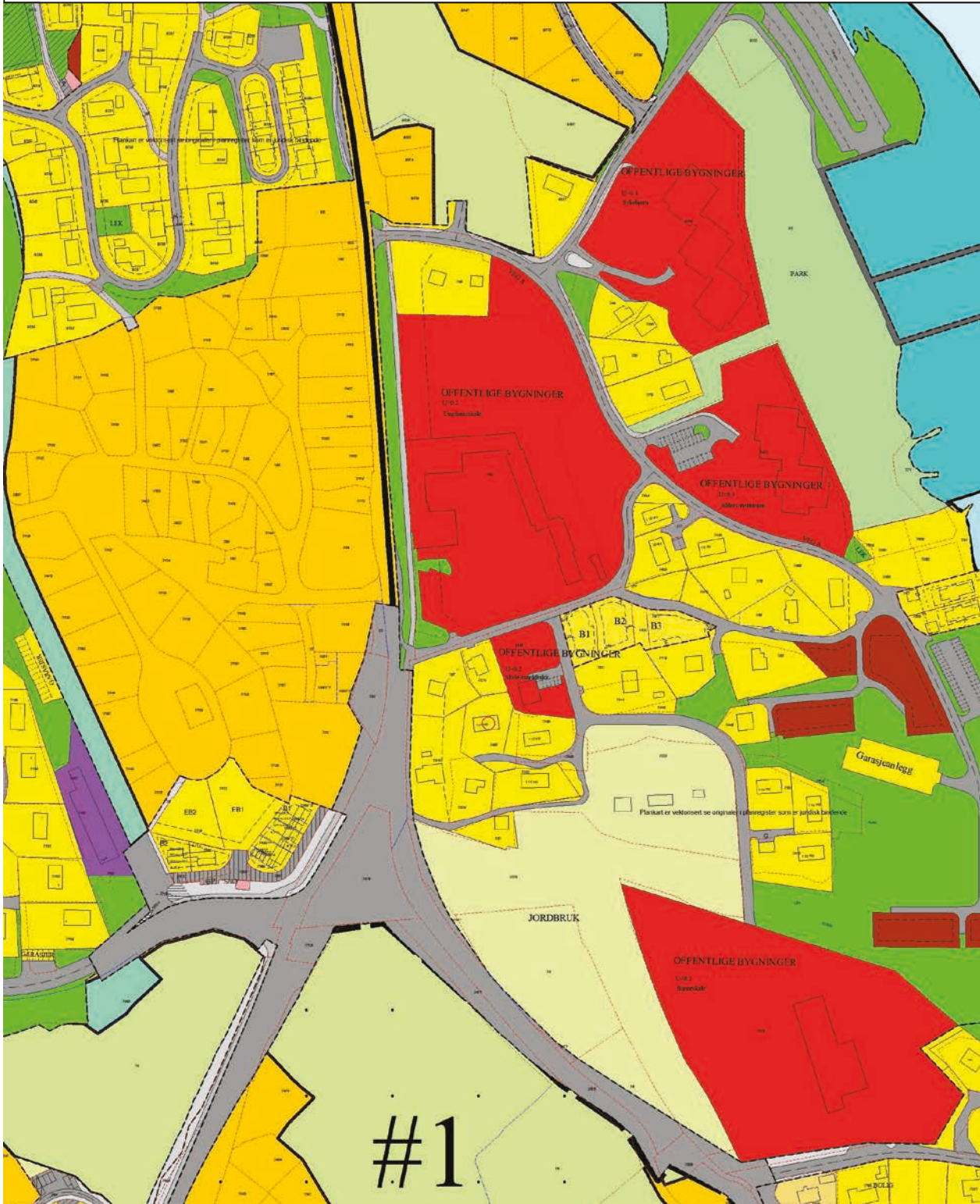
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 313

MØVIG/TERNEVIG
Stadfestet 19.01.77

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Byggeområder for boliger.

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer når ikke annet er vist. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Garasjer kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til bolig-
huset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4.

Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe, eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

Byggeområde for almennyttige formål.

§ 5.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles, samt kreve plan for avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v.

Byggeområde for offentlig bebyggelse.

§ 6.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 1/2 etasje. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles, samt kreve plan for avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v.

Friområder.

§ 7.

Bygningsrådet kan tillate anordnet innretninger som tjener fri-luftsinteressene, så som anlegg av turveier, anlegg for lek og idrett, badeplasser, brygger o.l. når disse ikke er til sjenanse for området bruk som friområde.

fellesbestemmelser.

§ 8.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Bygningsrådet kan kreve at gjerder innen samme husgruppe eller langs samme vei får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materiale, høyde og farge.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

- e. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Slik avkjørsel må være godkjent av vedkommende veimyndighet.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-7/481, Villandveien 6, 4623 KRISTIANSAND S



Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|--------|
| Radonutsatt område | 16.03.2026 | Risiko |



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

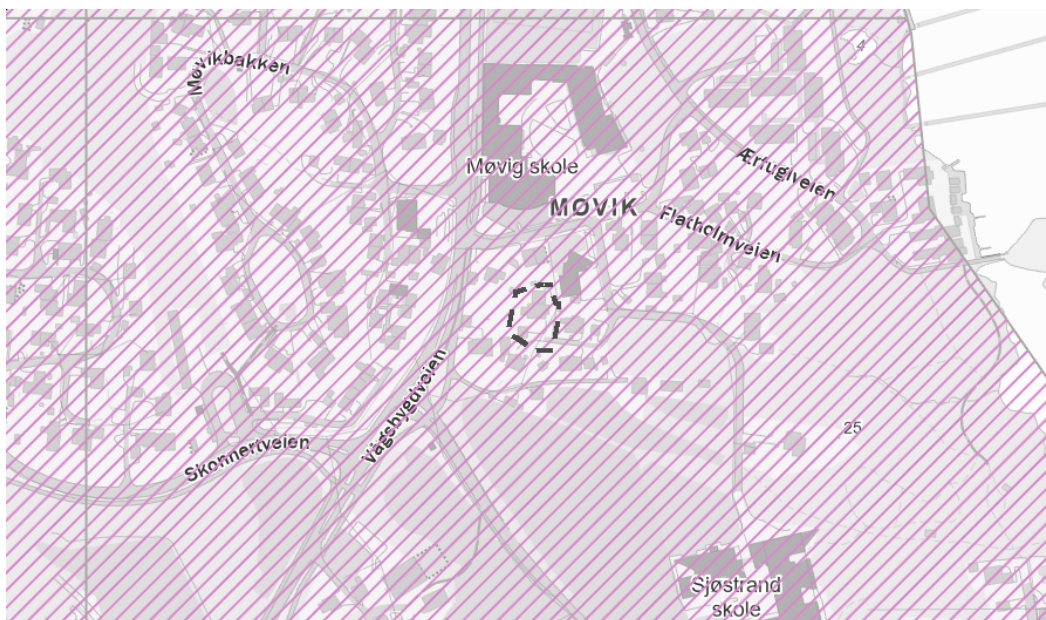
| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.34 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.36 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 2.1 km |
| Flomfaresoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.59 km |
| Forurenset grunn | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.81 km |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.19 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Kvikkleire | 16.03.2026 | Ikke funnet | 0.93 km |
| Skredfaresoner | 16.03.2026 | Ikke funnet | 17.1 km |
| Stormflo | 11.03.2026 | Ikke funnet | 0.25 km |
| Støysoner | 22.12.2025 | Ikke funnet | 0 km |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.03.2026

| | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|



Tegnforklaring

| | | | | | | | |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
| | Usikker aktsomhet | | Middels til lav aktsomhet | | Høy aktsomhet | | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Villandveien 6 - Nabolaget Møvik - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Møvig skole Linje M1, N1 | 4 min 0.3 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 10 min 6.9 km |
| Kristiansand Kjevik | 27 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser | 4 min 0.4 km |
| Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser | 16 min 1.4 km |
| Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser | 5 min 2.2 km |
| Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser | 4 min 0.3 km |
| Vågsbygd videregående skole 510 elever | 7 min 3.8 km |
| Akademiet vgs Kristiansand 180 elever | 14 min 8.3 km |

«Ingen parkeringsavgifter, badestrand og friluftsområde, båt plasser rett ved. Utsikt over hele innseilingen til Kristiansand. Sol fra morgen til kveld. Barne- og ungdomskole i gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

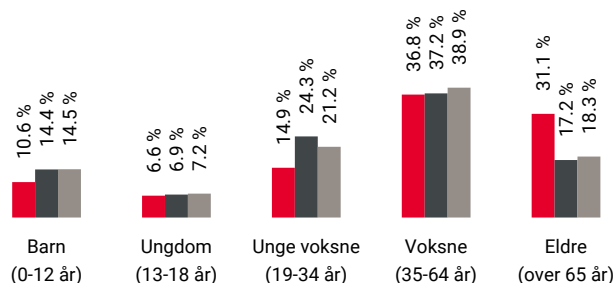
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Møvik | 887 | 428 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn | 0 min 0.1 km |
| Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn | 7 min 0.6 km |
| Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn | 17 min 1.4 km |


Dagligvare


| | |
|---|------------------|
| Joker Ytre Vågsbygd PostNord | 11 min 1 km |
| Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord | 16 min 1.4 km |





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

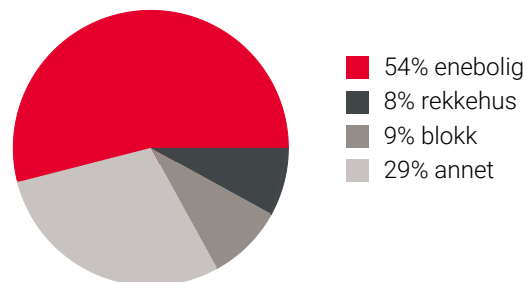
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100




Sport

-  Sjøstrand skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, sandv... 0.3 km
-  Møvik skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 5 min 
-  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 6 min 

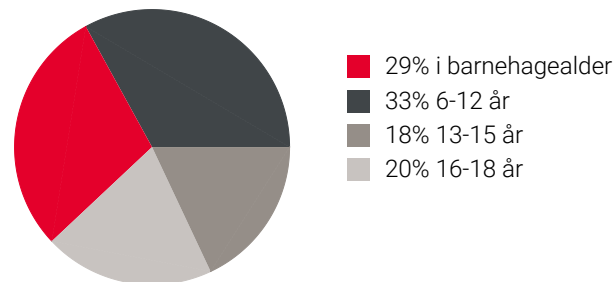
Boligmasse



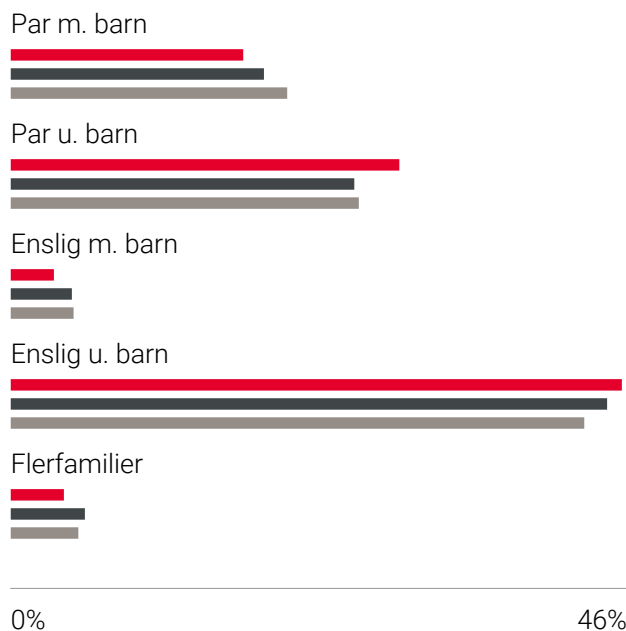
Varer/Tjenester



-  AMFI Vågsbygd 7 min 
-  Boots apotek Vågsbygd 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



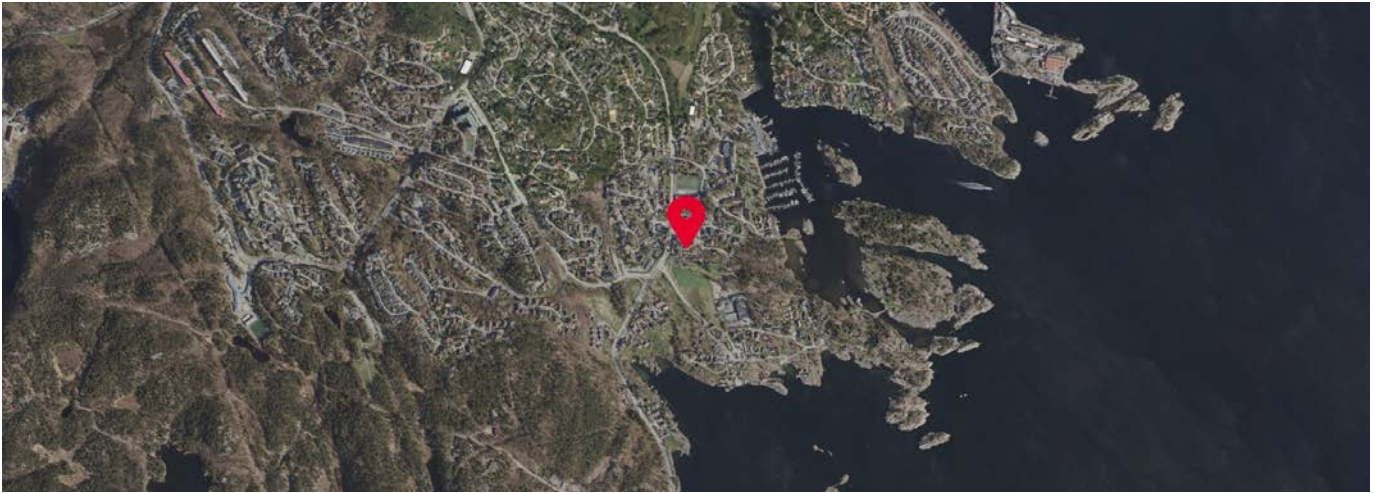
Familiesammensetning



-  Møvik
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 42% | 33% |
| Ikke gift | 38% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 11% | 4% |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Villandveien 6
4623 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre