

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Tiltalende, velholdt og romslig enebolig m/ fine løsninger! Super beliggenhet | Garasje

Tiltalende og sjarmerende enebolig i det familievennlige området Øvre Mosby. Dette nabolaget er ideelt for familier med barn, godt voksne og etablerte. Med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på gode turmuligheter, og har et lavt støynivå som gir en rolig atmosfære. Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Joker er lett tilgjengelige, og det er kort vei til Kristiansand.

Eneboligen har en fin planløsning fordelt på 2 etasjer og 198 m². Velholdt bolig med 2 nyere bad, nyere kjøkken, 3 soverom, stor stue med peis/varmepumpe, god oppbevaringsplass og innredet kjeller med vaskerom, stue mm (ikke godkjent). Utvendig er det en skjermet og solrik hage med stor overbygd terrasse som legger et supert grunnlag for å nyte hverdagen. Garasje og p-plasser på tomten.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Dag-Thore Knutsen

Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 292
Oppdragsnr.: 1411250535

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 198 m²/ 219 m²
Tomtstr.: 535.2 m²
Soverom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Bod, vaskerom, kontor, kjellerstue/gang, bad/vaskerom og 2 ganger

1. etasje

BRA-i: 114 m² Stue/kjøkken/gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

535.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og godt utnyttet tomt. Ved innkjørselen er det asfaltert der du kan parkere flere biler inn til garasjen som er frittstående. Ellers er tomten omkranset av busker som gir et godt skjermet uteområde bak boligen. Med hagen og den store terrassen ut fra stuen har du et godt utgangspunkt for å nyte solrike dager i fine omgivelser. Terrassen er romslig med overbygd del som blir et naturlig samlingspunkt.

Beliggenhet

Gjelsmoveien 5 ligger i det familievennlige nabolaget Øvre Mosby, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Området har gode offentlige transportmuligheter med Mosby skole som nærmeste holdeplass for busslinje 30 og N30, kun 2 minutters gange unna. Vennesla stasjon ligger 7 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik kan nås på 24 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Mosby oppvekstsenter skole (1-7 kl.) som ligger et steinkast unna, og Torridal skole (1-10 kl.) som ligger 4 minutter unna med bil. Vennesla videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 13 minutters kjøretur fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Mosby, som også har post i butikk, bare 9 minutters gange unna. Joker Kvarstein, som har søndagsåpent, ligger 4 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 93/100 av lokalkjente. Det er et område med lite støynivå, vurdert til 91/100, og gateparkering er lett tilgjengelig med en vurdering på 86/100.

For sportsentusiaster finnes det aktivitetshall og ballspillmuligheter ved Mosby skole, kun 2 minutters gange fra eiendommen, samt Tutlamoen ballbane som tilbyr ballspill og sandvolleyball, 8 minutters gange unna.

Øvre Mosby er et trygt og hyggelig nabolag med godt naboskap, vurdert til 78/100, og opplevd trygghet på 89/100.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1963 og har bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Boligen antas å være bygget på sand- og steinmasser, med støpte og murte fundamenter. Grunnmuren består av murvegger i kjelleretasjen med pussede overflater. Dreneringen rundt det meste av boligen er fra byggeåret og består sannsynligvis av påsmurt tjærestoff. Deler av dreneringen ble oppgradert i 2025 med

knotteplast og drensrør.

Ytterveggene er en trekonstruksjon med utvendig kledningsbord, bortsett fra kjelleretasjen som har murvegger. Kledningen er av varierende alder, med deler skiftet i 2015 og 2002, mens andre deler er eldre.

Takkonstruksjonen er av tre med saltak-utforming, tekket med betongstein av ulik alder. Utvendige beslag viser varierende alder og slitasje.

Etasjeskillerne har målte høydeforskjeller, og under en tilbygd del er det en kryp/blindkjeller.

Boligen har vinduer av varierende alder, inkludert eldre kjellervinduer med enkle glass og nyere vinduer med trekarmer og isolerglass. Ytterdørene er tredører med isolerglass.

Det finnes terrasser av trekonstruksjon, hvorav deler har et takoverbygg.

Garasjen har støpt gulv, murt grunnmur og en uisolert trekonstruksjon med kledningsbord og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Håbesland, KL-VVS, Homme Mur

Beskrivelse: Rør i rør system og sluk i forbindelse med renovering av bad i hovedetasjen i 2015. Rør i rør system og sluk i forbindelse med renovering av bad i hovedetasjen i 2025. Flislegging på begge bad er gjort ved egeninnsats.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Smøremembran i forbindelse med renovering av bad i hovedetasje i 2015.

Smøremembran i forbindelse med renovering av bad i kjeller er gjort ved egeninnsats.

Dokumentasjon i form av bilder foreligger.

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

Ja

Beskrivelse: Det var tilfeller av tilbakeslag i sluk på vaskerom ca. 2010. Det har ikke vært registrert tilbakeslag i sluk etter dette.

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

Ja

Firmanavn: Kristen Homme AS

Beskrivelse: Det har de siste årene kommet vann inn i bod i kjeller mot vei. Det ble i desember 2025 utført arbeid på dreneringen av Kristen Homme AS. Det ble gravd bort jordmasser, montert knotteplast m/topplst på grunnmur, drensrør til synkekum og fylt

igjen gropene med drenerende masser (pukk). Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Det er registrert forhøyet fuktverdier i utlektet vegg i innredet rom i kjeller. Dreneringen er også utbedret her.

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

Ja

Beskrivelse: Utettheter rundt lufting av kloakk over tak ca. 2023. Det ble montert nytt beslag og er ikke registrert innsig av fukt i etterkant.

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

Ja

Beskrivelse: Det er registrert mus på loft tidlig 2000-tallet, men er ikke registrert noe forekomst av mus i senere tid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Varmekabler i entre i forbindelse med påbygg i 2003. Stikkontakter og utvidelse av elektrisk anlegg i forbindelse med påbygg i 2003. Stikkontakter i kjelleren er fra rundt 2005. Det ble også skiftet ut sikringer i sikringsskap rundt 2003. Downlights i stue/kjøkken/gang og bad i hovedetasje, samt utvidelse av elektrisk anlegg i 2018. Elektriske kabler som tidligere lå oppå fotlist i gang/stue og soverommene i hovedetasje er frest inn bak fotlist i 2018. Nye kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2018. Elektriske arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2025. (Downlights).

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført EL-tilsyn 16.08.2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Dugnad av faglært tømrer.

Beskrivelse: Påbygg kjøkken og entre i 2003. Skiftet kledning på gavlvegg mot syd. Det ble montert vindtett-plater, utlekting og kledningsbord i 2015

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

Ja

Beskrivelse: Kjellerstue, innredet rom, gang og bad i henholdsvis ca. 2003 og bad i ca. 2006.

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke tillat å utvide terrasse eller lignende mot oppført trafo-stasjon mot syd.

Kommentar fra selger: Det arbeides med å innhente dokumentasjon på arbeid utført på badene per 04.01.2026.

Innhold

Flott enebolig med følgende innhold:

1.etasje:

BRA-i 114 kvm: Stue/kjøkken/gang, bad og 3 soverom.

TBA 45 kvm: Terrasse.

Kjeller:

BRA-i 84 kvm: Bod, vaskerom, kontor, kjellerstue/gang, bad/vaskerom og 2 ganger.

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasjerom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at flere rom i kjelleren er innredet og er ikke godkjent som varig oppholdsrom. Rommet er forøvrig angitt som kjeller/rundkjeller på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i åpen løsning mot stue og gang. Innredningen er funksjonell og med normal slitasje. Det er avtrekksvifte med avsug ut av boligen.

Bad 1. etasje:

Baderom renoverert i 2015. Badet har fliser på vegger og gulv, og malte flater i taket. Det er utstyrt med toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte og spalte i dørkarm for tilluft.

Bad/vaskerom i kjeller:

Baderom i kjeller, renoverert i 2025. Rommet har fliser på gulvet, fliser på vegger i dusjsonen og ellers malte flater på veggene. Taket har malte flater. Det er utstyrt med toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte og spalte i dørkarm. Smøremembran er utført som egeninnsats.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom med enkel standard, murgulv og malte flater på vegger. Rommet har gulvsluk, men ikke membran/tettesjikt.

Innvendige overflater:

Innvendige overflater har varierende alder og slitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Deler av røropplegget er av eldre dato, mens det er nyere røropplegg i deler av boligen i forbindelse med oppgradering av baderommene. Stoppekran er plassert under vasken på baderom i kjeller.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er av eldre dato, for eksempel sluk på vaskerom. Andre deler av avløpsrør og sluker er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderommene.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler.
- Oppvarming: Oppvarming med vedfyring og elektrisk, inkludert en varmepumpe med ukjent alder.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 1974 er plassert på vaskerom.

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 - Taktekking

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av betongstein og undertak generelt. Ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt.

- Utvendig - Nedløp og beslag

TG 2 på eldre deler av beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

TG settes også grunnet alder og slitasje. Spesielt på kledning av eldre dato/byggetid Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)

Deler av deksel på ventil under trapp til inngangsparti er defekt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er generelt noe svak lufting ut mot gesimser på den opprinnelige delen. Tilbygd del

mangler luftespalte mellom undertak og isolasjon. Ut mot gesimser kunne man enkelte steder se synlige svertemerker og tegn til kondens ved befaringen. Dette skyldes normalt svak lufting og lekkasje av varm inneluft som siver opp fra boligen. I tillegg vil kondens oppstå og øke ved kalde perioder som det også var ved befaringen. Ukjent tilstand på deler av tilbygg grunnet delvis lukket konstruksjon og svak/manglende lufting.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Kjellerdør

Døren holder enkel standard og svak isolering

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier opplyste at det er enkelte terrassebord som er noe slitt/dårlige. Det bemerkes at enkelte bjelker har langt spenn og lite understøtte.

- Utvendig - Takoverbygg terrasse

Selve konstruksjon er ikke nøye kontrollert eller beskrevet, men det gjøres oppmerksom på at type utforming bør etterses med tanke på snøvekt og behov for skuffing.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

Svake/moderate utslag ved stikkontroll fra hullboring på inngangsside registrert. Det er sannsynlig at fukt/kondens oppstår grunnet kondensering siden dette er en uisolert murvegg.

- Innvendig - Kryp kjeller

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

Trappen har svak og delvis manglende løsninger på rekkverk/håndrekke. Utforming avviker fra dagens krav

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - eldre årgang

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - eldre årgang

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

- TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe med ukjent alder. Kun jevnlig rensing av filter utført ifølge eier.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år. Normal levetid anses som oppnådd.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - oppgradert

Det er påvist andre avvik:

Selv om det er utført oppgraderinger på drenering vil denne type kjeller og løsning kunne være utsatt for kondensproblematikk og fuktoppsug fra grunnen grunnet manglende plast/dampserre under støpt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen. Muligheter for lokale vannansamlinger enkelte steder.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt/manglende fall i dusjsone samt for lav høydeforskjell mellom sluk og område

ved terskel for å ivareta lekkasjesikring.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet lav/mangledne oppkant/tetting ved terskel som skal fungere som lekkasjesikring av rommet.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet utførelse som egeninnsats av ufaglært samt mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg under vasken.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

TG 3 gis grunnet alder og manglende membran/tettesjikt i rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Murvegger.

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:

2025:

- Baderom renoveret i 2025. Smøremembran er utført som egeninnsats med bilder

tilsendt som dokumentasjon. Øvrige arbeider på rør og el-arbeid er utført av firma og kan dokumenteres.

- Dokumentasjon på arbeider utført av firma i fm med bad 2025 foreligger dokumentasjon.
- Det ble i desember 2025 utført arbeid på dreneringen av Kristen Homme AS. Det ble gravd bort jordmasser, montert knotteplast m/topplst på grunnmur, drencrør til synkekum og fylt igjen gropene med drenerende masser (pukk).

2023:

- Luftelyre ble skiftet i 2023 grunnet utettheter.

2015:

- Baderom renovert i 2015.
- Det er skiftet kledning samt vindtett og utlekting på gavlvegg mot syd i 2015.

2002:

- Utvidelse av kjøkken og gang
- På inngangsside opplyses det at betongstein ble skiftet i helhet ca 2002 i forbindelse med tilbygg som da ble satt opp.

1969:

- Tilbygg med to soverom

Parkering

Parkering i enkel garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

50423448

50423448

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Varmepumpe og peisovn i stue.

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 046

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr vann: kr 1344,84

Forbruk vann stipulert: kr 1925,04

Abonnementsgebyr avløp: kr 2491,20

Forbruk avløp stipulert: kr 3940,92

Eiendomsskatt bolig: kr 3365,00

Feie -og tilsynsgebyr: kr 344,00

Totalt: kr 13 411,00

Eiendomsskatt

Kr 3 365

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 053 874

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 215 496

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud 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 27, bruksnummer 292 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:

4204/27/292:

11.10.2023 - Dokumentnr: 1119288 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

31.08.1962 - Dokumentnr: 4146 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:27 Bnr:274

01.01.2020 - Dokumentnr: 895007 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:27 Bnr:292

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 09.04.1963 for enebolig.

Det er utstedt ferdigattest 23.07.1969 for tilbygg.

Det er utstedt tillatelse 02.09.1976 til oppføring av garasje.

Det er utstedt tillatelse 22.08.2002 til oppføring av tilbygg.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024–2035, vedtatt 28.02.2024.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 140

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar.

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 vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.01.2026

















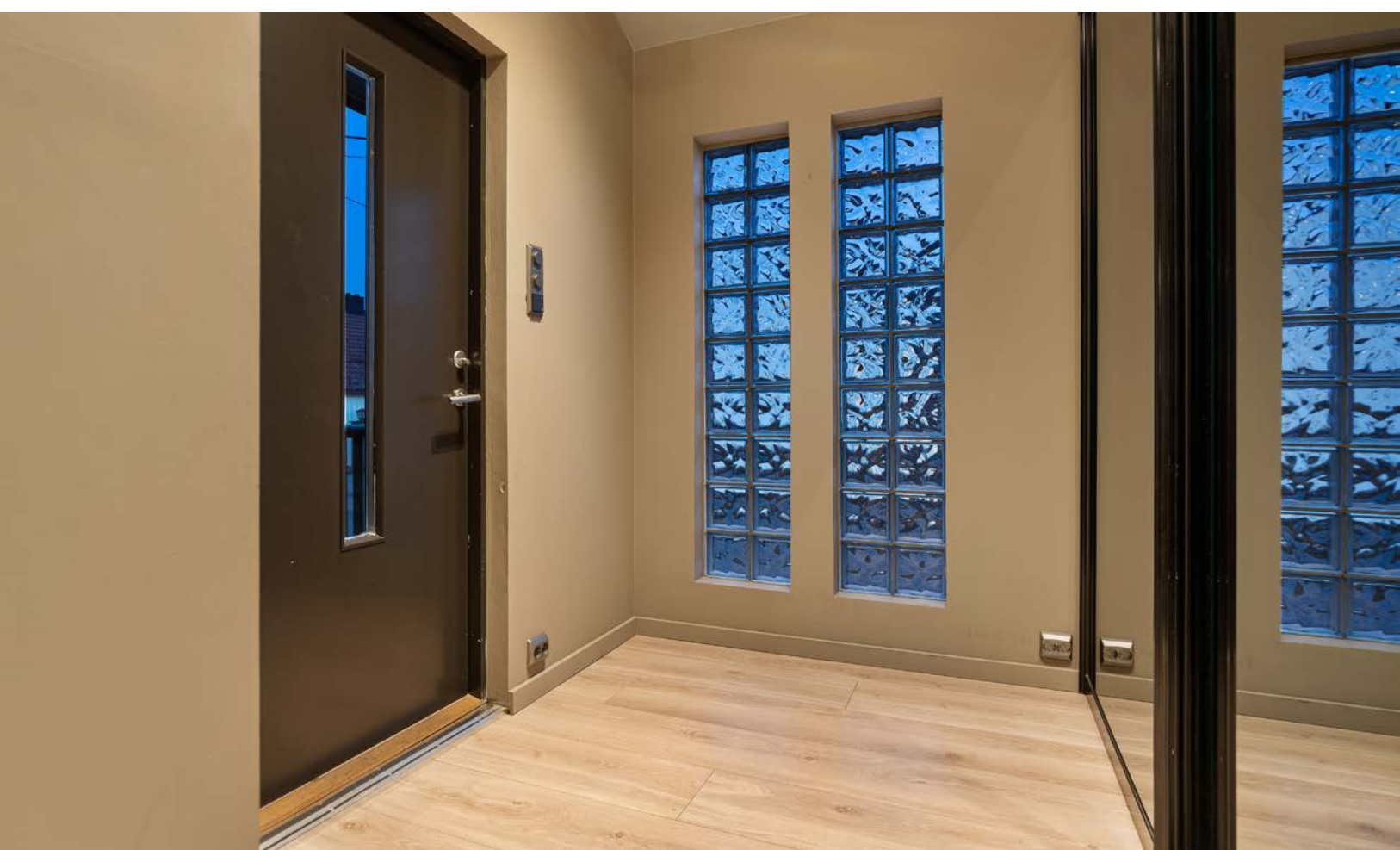














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil









Vedlegg

Tilstandsrapport



 Gjelsmoveien 5, 4619 MOSBY

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 27, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 19344-2096

Referansenummer: KQ2010

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med betongstein som overtekkning. På inngangsside opplyses det at betongstein ble skiftet i helhet ca 2002 i forbindelse med tilbygg som da ble satt opp. På hageside tilsier utseende på batongstein at de er av eldre dato enn inngangsside. Årstall er ikke kjent eller opplyst. Takflater var delvis snødekt ved befaringen. Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekkning. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Luftelyre ble skiftet i 2023 grunnet uttetheter. Murvegger i kjelleretasje med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Det er skiftet kledning samt vindtett og utlekting på gavlvegg mot syd i 2015. På inngangsside er kledning fra byggetider (tilbygd del fra 2002). Øvrige fasader ser ut til å ha kledning av eldre dato/byggetid. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk. Vinduer med varierende alder og slitasje. Enkelte kjellervinduer er fra opprinnelig byggetid og har enkle glass. Disse vinduer holder enkel standard og har generelt høy slitasje. Øvrige vinduer med trekarm og isolerglass med varierende alder mellom 1980 til 2000 tallet. Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Terrasser av trekonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. TG settes ikke Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Peis i stue med innsats. Ukjent alder og dokumentasjon/historikk Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feiveesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen. I kjelleretasje er det stedvis synlige murvegger og ellers påførede trevegger på innside. Det er borret hull to steder for stikk kontroll av påforet vegg. Et hull på hver side av boligen. Ellers ble det benyttet fuktindikator direkte på murflater som stikk kontroll.

Under tilbygd del er det kryp/blindkjeller uten videre tilgang. Plassbygd trapp med teppe lagt i trinnene

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom renover i 2015. Arbeider er opplyst utført av firma/fagfolk, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Type grovrom med murgulv og vegger med malte flater. Gulvsluk i rommet, men ingen membran/tettsjikt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Bad/vaskerom

Baderom renover i 2025. Smøremembran er utført som egeninnsats med bilder tilsendt som dokumentasjon. Øvrige arbeider på rør og el-arbeid er utført av firma og kan dokumenteres. Malte flater i taket. Fliser på vegger i område ved dusjsone, ellers malte flater. Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvflater har i hovedsak flat utførelse. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg under vasken. Ingen unormale forhold registrert. Det er ikke foretatt hullboring i dusjsone siden det var mulig med kontroll ved våtsone rundt vasken samt vegg i dusj hvor røropplegg er plassert antas å være av murkonstruksjon. TG satt ut fra synlige forhold og type kontroll utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann. Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere røropplegg i deler av boligen i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Stoppekran plassert under vasken på baderom i kjeller.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

Deler av avløpsrør og sluker er skiftet i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

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

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

varmepumpe med ukjent alder. Kun jevnlig rensing av filter. Jevnlig service og vedlikehold bør utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1974.

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen antas å være bygget på sand og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Rundt det meste av boligen er det drenering fra byggetid. Ut fra type byggeår er det sannsynlig at det den gang kun ble påsmurt tjærestoff.

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomt rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I 1 etasje er det mindre avvik på inndeling av rommene.

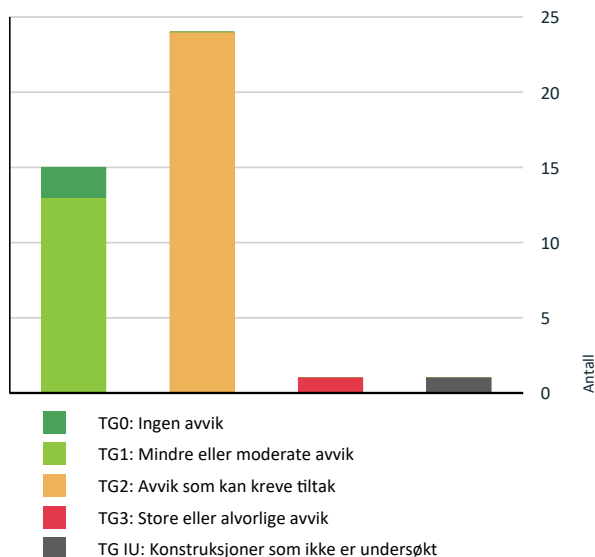
I kjelleretasje er det innredet flere rom som fremstår med bruksendring som normalt krever søknadsplikt

Garasje

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

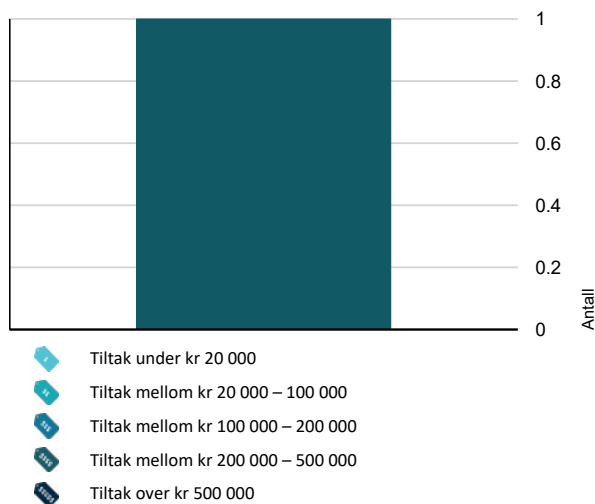
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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 > Kjellerdør [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takoverbygg terrasse [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](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre årgang [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - eldre årgang [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - oppgradert	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1963

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Utvendelse av kjøkken og gang
1969	Tilbygg	Tilbygg med to soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med betongstein som overtekkning. På inngangsside opplyses det at betongstein ble skiftet i helhet ca 2002 i forbindelse med tilbygg som da ble satt opp. På hageside tilsier utseende på betongstein at de er av eldre dato enn inngangsside. Årstall er ikke kjent eller opplyst.

Takflater var delvis snødekt ved befaringen.

Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekkning. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av betongstein og undertak generelt. Ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking må holdes under oppsyn, og jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte eller knekte steiner må utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

Det bør vurderes utskifting av taktekkning i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt taktekkning på hageside med ukjent alder og historikk.



Takflate på inngangsside



Takflate på hageside



Uryddig tilpasning og legging av stein mot kilrenne

Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Luftelyre ble skiftet i 2023 grunnet utettheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på eldre deler av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Murvegger i kjelleretasje med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Det er skiftet kledning samt vindtett og utlekting på gavlvegg mot syd i 2015. På inngangsside er kledning fra byggetider (tilbygd del fra 2002). Øvrige fasader ser ut til å ha kledning av eldre dato/byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindspærre.

TG settes også grunnet alder og slitasje. Spesielt på kledning av eldre dato/byggetid Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)

Deler av deksel på ventil under trapp til inngangsparti er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.

Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt. Dette gjelder spesielt del med eldre kledning



Skiftet kledning på gavlvegg i 2015



Eldre/original kledning på langvegg mot hage



Slitte hjørnebord



Inngangsside

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Jevnlig godt oppsyn av loft - og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt noe svak lufting ut mot gesimser på den opprinnelige delen. Tilbygd del mangler luftespalte mellom undertak og isolasjon. Ut mot gesimser kunne man enkelte steder se synlige svertemerker og tegn til kondens ved befaringen. Dette skyldes normalt svak lufting og lekkasje av varm inneluft som siver opp fra boligen. I tillegg vil kondens oppstå og øke ved kalde perioder som det også var ved befaringen. Ukjent tilstand på deler av tilbygg grunnet delvis lukket konstruksjon og svak/manglende lufting.

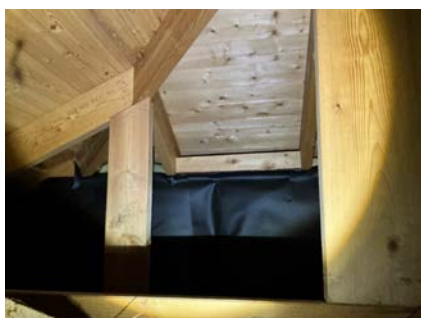
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

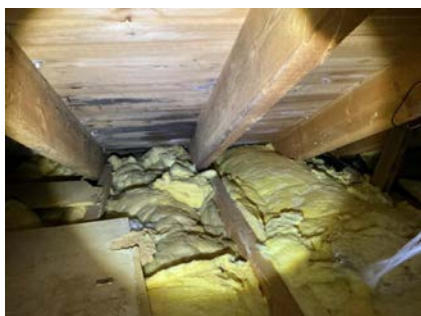
Påpekte forhold gir økt risiko for kondens problematikk. Nærere kontroll på tilbygd del anbefales for å avdekke tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Generelt anbefales det å bedre lufting ut mot gesimser.

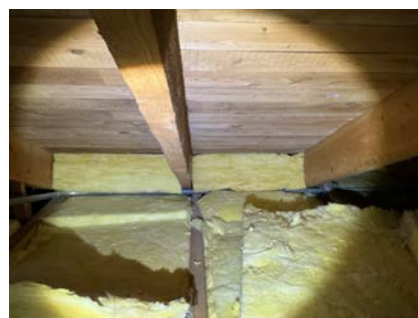
Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales alltid på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondens problematikk.



Tilbygd del med begrenset tilgang



Svertemerker og kondens registrert ned mot gesimser



Manglende lufting på tilbygd del

TG 2 Vinduer

Vinduer med varierende alder og slitasje. Enkelte kjellervinduer er fra opprinnelig byggetid og har enkle glass. Disse vinduer holder enkel standard og har generelt høy slitasje. Øvrige vinduer med trekarmmer og isolerglass med varierende alder mellom 1980 til 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.



Vindu i tilbygg fra byggetid

Tilstandsrapport



Flere kjellervinduer fra byggetid med enkle glass og slitasje

TG 1 Dører

Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Det mangler svillbeslag på inngangsdør. Bør monteres

TG 2 Kjellerdør

Enkel tredør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren holder enkel standard og svak isolering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser av trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det er enkelte terrassebord som er noe slitt/dårlige. Det bemerkes at enkelte bjelker har langt spenn og lite understøtte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes. Dårlige bord skiftes ved behov. Bedre understøtte på enkelte bjelker anbefales



Snødekte flater på terrasse ved befaringen



Stedvis langt spenn på bjelker uten understøtte



Man kan se at terrasse er delvis bygd over eldre del med støpt utførelse

TG 2 Takoverbygg terrasse

På deler av terrassen er det satt opp et takoverbygg av trekonstruksjon med tekking. Tekking er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

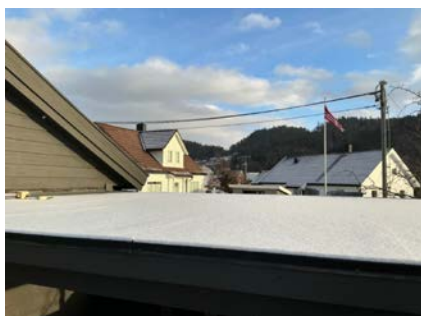
- Det er påvist andre avvik:

Selve konstruksjon er ikke nøye kontrollert eller beskrevet, men det gjøres oppmerksom på at type utforming bør etterses med tanke på snøvekt og behov for skuffing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takflate antas å ha begrenset bæring med tanke på betydelig snøvekt. Må etterses og skuffes eller anbefales forsterket



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. TG settes ikke

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Peis i stue med innsats. Ukjent alder og dokumentasjon/historikk Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra teglpipe alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Feieluke på loft. Teglpipe



Peis med innsats i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasje er det stedvis synlige murvegger og ellers påførede trevegger på innside. Det er borret hull to steder for stikk kontroll av påføret vegg. Et hull på hver side av boligen. Ellers ble det benyttet fuktindikator direkte på murflater som stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svake/moderate utslag ved stikk kontroll fra hullboring på inngangsside registrert. Det er sannsynlig at fukt/kondens oppstår grunnet kondensering siden dette er en isolert murvegg.

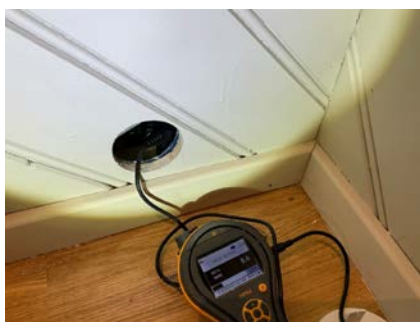
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra type kontroll utført og registrerte forhold er det en todelt oppfatning av resultatet. Område som viste tegn til kondens tilsier at denne type løsning er utsatt for fukt/kondens og dermed må anses som en uheldig og utsatt løsning med påføret trevegg på innside. På de øvrige steder ble det ikke registrert tegn til fuktproblematikk med dagens løsning.

Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



Ingen målbare utslag



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator på murvegg (stikk kontroll)



Synlig kondens/fukt inne i påføret vegg mot inngangsside

TG 2 Kryp kjeller

Under tilbygd del er det kryp/blindkjeller uten videre tilgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses grunnet generell risiko med tanke på type løsning/konstruksjon. Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for nærmere kontroll og mulighet for jevnlig oppsyn i fremtiden.



Lufteventiler i grunnmur som indikerer blindkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygd trapp med teppe lagt i trinnene

Vurdering av avvik:

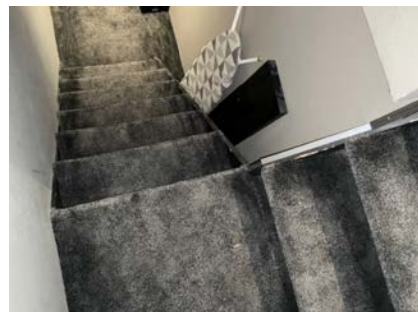
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har svak og delvis manglende løsninger på rekkverk/håndrekke. Utforming avviker fra dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre rekkverk/håndrekke løsninger bør etableres. Øvrige forhold opplyses



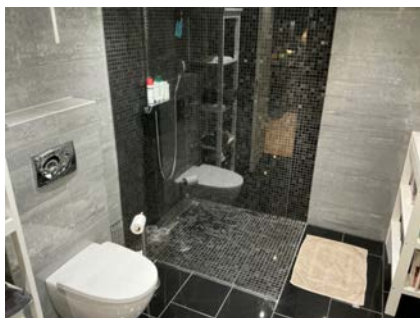
VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom renoveret i 2015. Arbeider er opplyst utført av firma/fagfolk, men dokumentasjon er ikke fremlagt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt/manglende fall i dusjsone samt for lav høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel for å ivareta lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader ved lekkasje (følgeskader).



Dype utvaskede fuger i dusjsone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med enkel standard. Type grovrom med murgulv og vegger med malte flater. Gulvsluk i rommet, men ingen membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 gis grunnet alder og manglende membran/tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra type bruk og utforming har rommet fungert til sin hensikt i lang tid. TG 3 gis uansett grunnet manglende membran/tettesjikt og generelt enkel standard. Ved lekkasje i rommet er det risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom renover i 2025. Smøremembran er utført som egeninnsats med bilder tilsendt som dokumentasjon. Øvrige arbeider på rørapplegg kan dokumenteres. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på el-arbeid.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger i område ved dusjsone, ellers malte flater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvflater har i hovedsak flat utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet lav/mangledne oppkant/tetting ved terskel som skal fungere som lekkasjesikring av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppfylle krav med tanke på når badrom ble etablert/renovert anbefales det å heve terskel slik at membran/tetting minimum har høyde på 15 mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet utførelse som egeninnsats av ufaglært samt mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres forsterkning av membran ved gjennomføringer av rør i vegg under vasken.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Manglende tetting ved gjennomføringer i vegg under vasken



Bilde tilsendt fra smøring av membran

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg under vasken. Ingen unormale forhold registrert.

Det er ikke foretatt hullboring i dusjsone siden det var mulig med kontroll ved våtsone rundt vasken samt vegg i dusj hvor røropplegg er plassert antas å være av murkonstruksjon.

TG satt ut fra synlige forhold og type kontroll utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

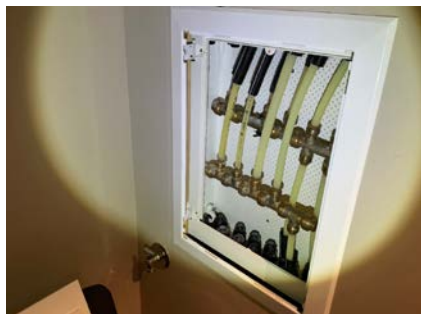
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nyere røropplegg i deler av boligen i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Stoppekran plassert under vasken på badet i kjeller. Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.



TG 2 Vannledninger - eldre årgang

Deler av røropplegget er av eldre dato i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Avløpsrør

Deler av avløpsrør og sluker er skiftet i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

TG 2 Avløpsrør - eldre årgang

Deler av avløpsrør er av eldre dato/byggetid. Eksempelvis sluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe med ukjent alder. Kun jevnlig rensing av filter utført ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig service og vedlikehold bør utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år. Normal levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ok ved befaringen, men utskifting må kunne påregnes i nær tid grunnet høy alder.



Datostemplet 1974

Elektrisk anlegg

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

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

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kun på deler av arbeider

Inntak og sikringsskap

3. 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 Eier opplyste at sikring kan løses ut ved bruk av mye hvitevarer samtidig. Gjelder bruk på kjøkken og evt vaskemaskin samtidig. Dokumentasjon på el-arbeid utført i 2015 i forbindelse med badetrom har dokumentasjon som er lagt i sikringssskap. Dokumentasjon på nyere el-arbeid utført bør forsøkes å innhente.

I garasjen oppfattes el-anlegg som uryddig og mye bruk av skjøteledninger. Selv om det har vært el-kontroll utført i 2024 er det sannsynlig at det ikke ble sjekket i garasje og dermed gis en generell anbefaling om utvidet kontroll av fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på sand og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rundt det meste av boligen er det drenering fra byggetid. Ut fra type byggeår er det sannsynlig at det den gang kun ble påsmurt tjærestoff.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Drenering fra byggetid på det meste av kjellervegger

TG 2 Fuktsikring og drenering - oppgradert

Følgende informasjon er gitt av eier:

Det har de siste årene kommet vann inn i bod i kjeller mot vei. Det ble i desember 2025 utført arbeid på dreneringen av Kristen Homme AS. Det ble gravd bort jordmasser, montert knotteplast m/topplst på grunnmur, drenerør til synkekum og fylt igjen gropene med drenerende masser (pukk). Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Det er registrert forhøyet fuktverdier i utlektet vegg i innredet rom i kjeller. Dreneringen er også utbedret her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om det er utført oppgraderinger på drenering vil denne type kjeller og løsning kunne være utsatt for kondensproblematikk og fuktoppsug fra grunnen grunnet manglende plast/dampserre under støpt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold og risiko opplyses. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra type bruk av kjelleren. Som grovkjeller vurderes slike forhold ofte som normalt, men ved bruk som bolig og varig opphold kan det medføre risiko og uheldig klima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen. Muligheter for lokale vannansamlinger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon. Garasje fremstår som eldre og med slitasje. Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

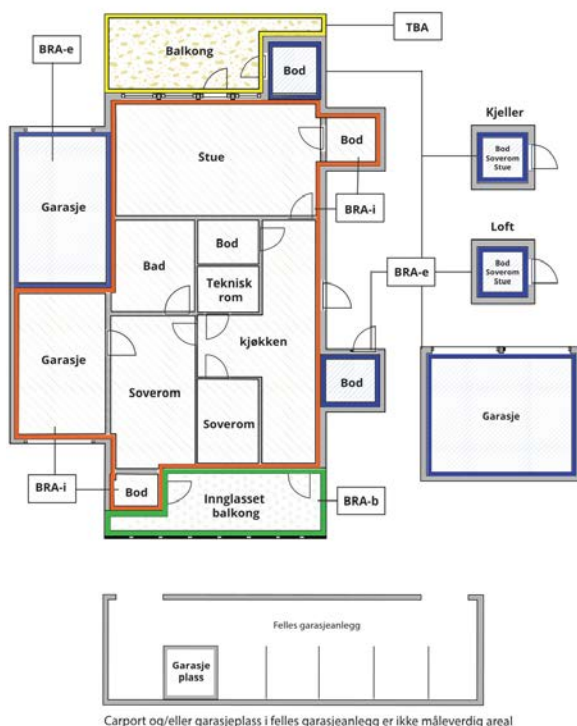
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	114			114	45
Kjeller	84			84	
SUM	198				45
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Bod, vaskerom, kontor, kjellerstue/gang, gang, gang 2, bad/vaskerom		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1 etasje er det mindre avvik på inndeling av rommene.

I kjelleretasje er det innredet flere rom som fremstår med bruksendring som normalt krever søknadsplikt

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon på arbeider utført av firma i fm med bad 2025 foreligger dokumentasjon.

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		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

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
05.1.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Dag-Thore Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	27	292		0	535.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjelsmoveien 5

Hjemmelshaver

Knutsen Dag-Thore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Andre bilder



Garasje med langvegg mot hagen



Døren er skadet og modent for utskifting



Knekt vindu er modent for utskifting



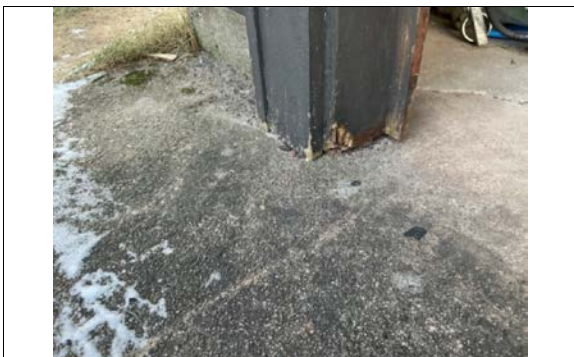
Takflater snødekt ved befaringen



Sporadisk dårlige kledningsbord



Setningssprekker i garasjeggulv. Gulvet var i hovedsak tildekt med lagrede ting



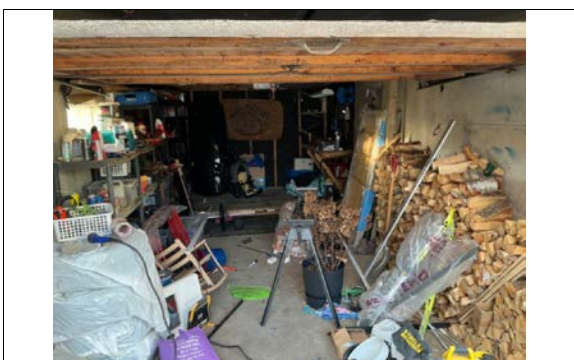
Treverk i kontakt med terreng gir økt slitasje



Mode på tak og skit/smuss i takrenner



Undertak kun delvis synlig/tilgjengelig ved befaringen.
Ingen synlige lekkasjer registrert



Mye lagrede ting ved befaringen



Loddavvik på yttervegger. Garasje har skjevheter



Loddavik på yttervegger. Garasje har skjevheter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250535	

Selger 1 navn
Dag-Thore Knutsen

Gateadresse	
Gjelsmoveien 5	

Poststed	Postnr
MOSBY	4619

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250535

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rør i rør system og sluk i forbindelse med renovering av bad i hovedetasjen i 2015. Rør i rør system og sluk i forbindelse med renovering av bad i hovedetasjen i 2025. Flislegging på begge bad er gjort ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Rørlegger Håbesland, KL-VVS, Homme Mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran i forbindelse med renovering av bad i hovedetasje i 2015. Smøremembran i forbindelse med renovering av bad i kjeller er gjort ved egeninnsats. Dokumentasjon i form av bilder foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var tilfeller av tilbakeslag i sluk på vaskerom ca. 2010. Det har ikke vært registrert tilbakeslag i sluk etter dette.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har de siste årene kommet vann inn i bod i kjeller mot vei. Det ble i desember 2025 utført arbeid på dreneringen av Kristen Homme AS. Det ble gravd bort jordmasser, montert knotteplast m/topplst på grunnmur, drenerør til synkekum og fylt igjen gropene med drenerende masser (pukk). Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Det er registrert forhøyet fuktverdier i utlektet vegg i innredet rom i kjeller. Dreneringen er også utbedret her.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utettheter rundt lufting av kloakk over tak ca. 2023. Det ble montert nytt beslag og er ikke registrert innsig av fukt i etterkant.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er registrert mus på loft tidlig 2000-tallet, men er ikke registrert noe forekomst av mus i senere tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Varmekabler i entre i forbindelse med påbygg i 2003. Stikkontakter og utvidelse av elektrisk anlegg i forbindelse med påbygg i 2003. Stikkontakter i kjelleren er fra rundt 2005. Det ble også skiftet ut sikringer i sikringsskap rundt 2003. Downlights i stue/kjøkken/gang og bad i hovedetasje, samt utvidelse av elektrisk anlegg i 2018. Elektriske kabler som tidligere lå oppå fotlist i gang/stue og soverommene i hovedetasje er frest inn bak fotlist i 2018. Nye kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2018. Elektriske arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2025. (Downlights).

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført EL-tilsyn 16.08.2024. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Påbygg kjøkken og entre i 2003. Skiftet kledning på gavlvegg mot syd. Det ble montert vindtett-plater, utlekting og kledningsbord i 2015

Arbeid utført av

Dugnad av faglært tømrer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerstue, innredet rom, gang og bad i henholdsvis ca. 2003 og bad i ca. 2006.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke tillat å utvide terrasse eller lignende mot oppført trafo-stasjon mot syd.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250535

Tilleggs kommentar

Det arbeides med å innhente dokumentasjon på arbeid utført på badene per 04.01.2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250535

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Thore Knutsen	7135f9957a060dbb0f8a2 47512578e8fea889e60	04.01.2026 12:12:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250535

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

Oddernes Bygningsråd

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1669.

J. nr. 65/62.

Herved bevitnes at det for

Arly Hansen.

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 27. b.nr. 292. Oddernes

Gilsmovegen nr. 5. Mosby.

er lovmedholdig utført.

nemlig: Enebolig oppført av tre i 1-etasje

med kjeller under hele huset.

Byggarbeidet er utført efter godkjent

tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Jörgen Aurebekk.

Oddernes den 9 april, 19 63.

B. Lie-Johansen
B. Lie-Johansen.

Bygningskontrollør



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Arly Hansen.

anmeldte bygningsarbeide på Gjeldsmoveien nr. 5. Mosby.

Ett tilbygg til våningshus som anmeldt.

Gulvareal - 23.59 kv.m. med 2 soverom, Gang.

Garderobe.

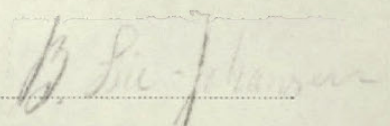
Byggearbeidet -

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende er byggn. Jörgen Aurebekk.

Kristiansand den 23 juli, 1969.


bygningssjef


kontrollør.

Arly Hansen,
Gjelsmoveien 5,
4710 MOSBY.

SB/åj

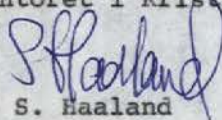
17. august 1977.

GJELSMOVEIEN 5 - GARASJE.

Deres forespørsel av 16. august 1977 om tillatelse til å benytte skingel som taktekking istedenfor takstein.

Byplankontoret finner av skjønnhetshensyn ikke å kunne godkjenne at garasjen på eiendommen tekkes med skingel, jfr. bygningslovens § 74 nr. 2.

Byplankontoret i Kristiansand S.


S. Haaland
bem.

Gjenpart: Bygningskontrollen v/ Thorsland.

KLAGE.

Bygningsrådets vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig og sendes byplankontoret innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren.

Osly
Asbjørn Hansen
Gjelsmovegen 5
4710 MOSBY

1058/76
OT/rh

2. september 1976

GJELSMOVEIEN 5 - OPPFØRELSE AV GARASJE

Deres søknad av 18. august 1976 godkjennes på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Dør i garasje skal være massiv B 15 og selvlukkende.

Gebyr kr. 110.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal
A. Ersdal

O. Thorsland
O. Thorsland



Garasje

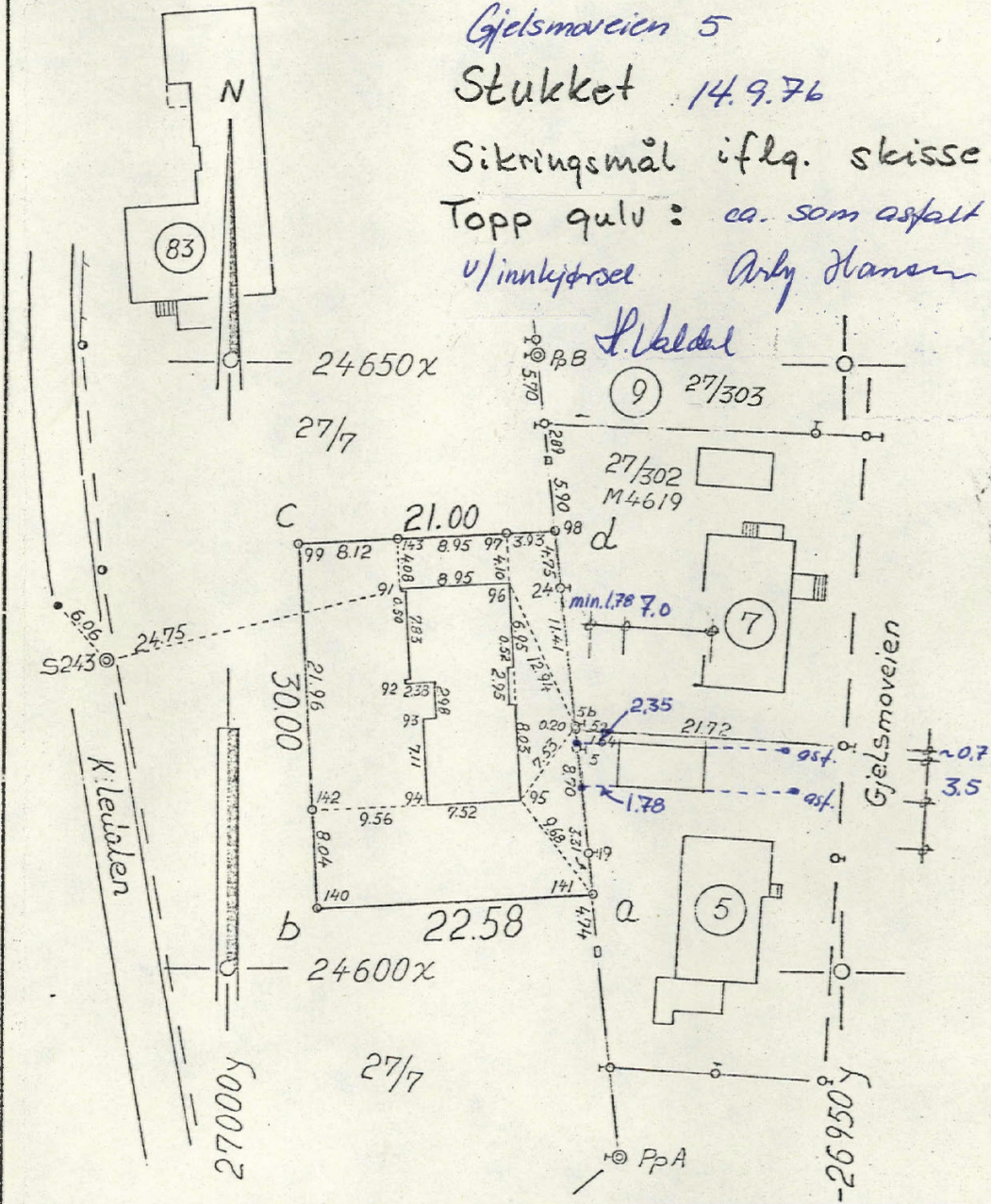
Gjelsmoveien 5

Stukket 14.9.76

Sikringsmål iflg. skisse.

Topp gult : ca. som asfalt

v/innkjørsel Arby Hansen





Oddernes oppmålingsvesen

MÅLEBREVSKART

over

M 3743

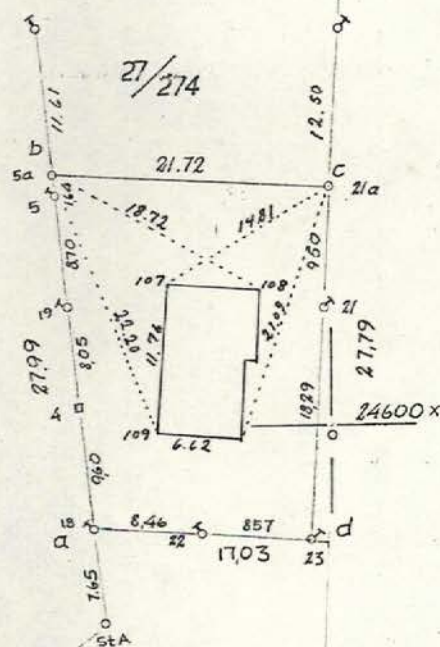
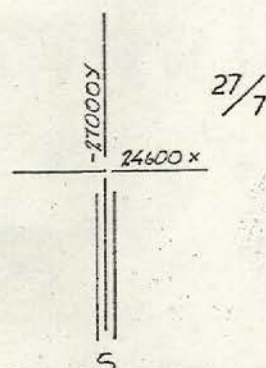
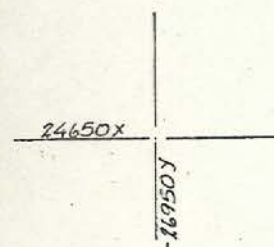
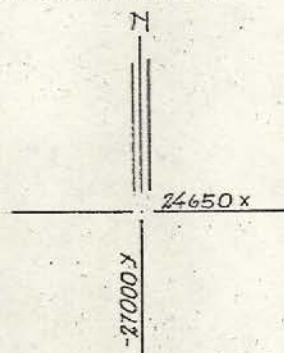
GJELSMOVEGEN 5

Gnr. 27 bnr. 292

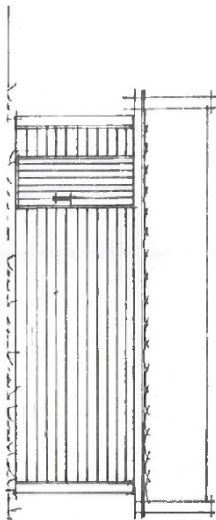
Areal: 537 m²

Målestokk: 1:500

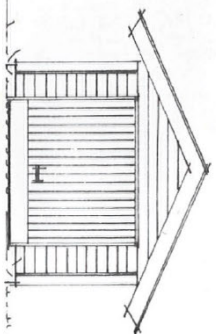
see b står 0.20 m lenger nord
se Målebrev nr 8661.
T. Trøland 16-11-72



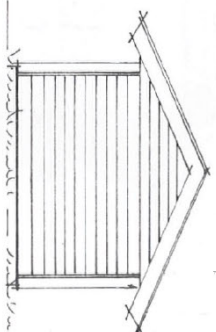
KOORDINATER			
Punkt	Y	X	
a 18	+26 968,61	24 591,97	
b 5a	971,67	619,79	
c 21a	949,98	618,74	
d 23	951,61	591,00	
4	969,67	601,53	
19	970,53	609,52	
5	971,49	618,16	
21	950,54	609,26	
22	960,16	591,52	
107	962,63	611,05	
108	955,48	610,58	
109	963,44	599,33	



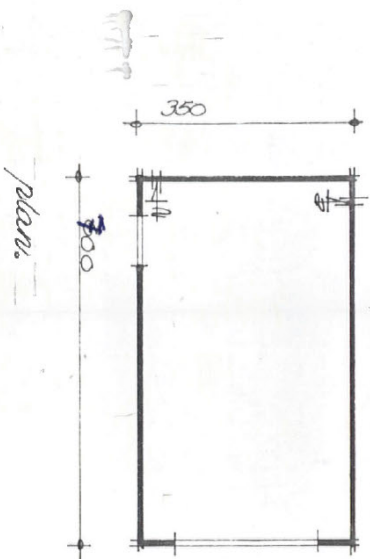
fasade.



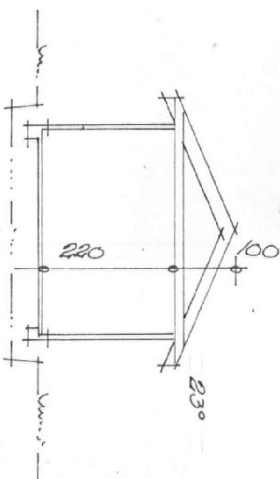
fasade.



fasade.



plan.



Snitt.

1058/76
18. AUG. 57
RENTINGEN
d

TYPETEGNING NR. 3.

ADRESS:

GÅRSTEN, FOR

fasader, plan og snitt

1:100.

Erstatnings bygningsskizze, juli 1976

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

65/62

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet

Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. gr. nr. 27 br. nr. 4

gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, samlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Nybygg

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet²⁾ 50 000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 500 m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg 80 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ 75 m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- To sett av plan, snitt og fasader*
- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) *Fast sandjord*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: *Vann og kloakk røtter til kommunale ledninger*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *Ingen*
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) *Samtlige naboer er varslet tidligere av Høne fabrikk*
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: *Bilvei går helt frem til huset*
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.) *Ingen*
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: *Nei*
- § 66, passus 3. Sokkelframspring: *Nei*
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.) *Ingen*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: *Trapp til hovedinngang og trapp for kj. inngang*

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Tongen

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

ca 15 meter

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Stc, bindingsverk

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Utr. vegger: 7/8" vermlandspanel 2 lag 7 kg papp, 10 cm veggfelt, diffisilt papp og 1/3" em spruceplate

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Tak: 3/4" panel papp 10 cm felt og gipsbord

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

St. trapp 20/20

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)

§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

*1 stk 9" røkepipe, kamin for ved og kokes
røkeventiler med røke, bad og klosett
lygtes over bad*

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:

Vaskerom og smittet i kjeller

§ 109.

Klosetter:

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Mosby den 30/1 19 2

Arly Hansen anmelder. Arly Hansen byggherre.

Adresse: Mosby Adresse: Mosby

Jørgen Runkelid
ansvarshavende.

Jnr. 65/62.
PU/VÅ.

Adresse: Engelund st

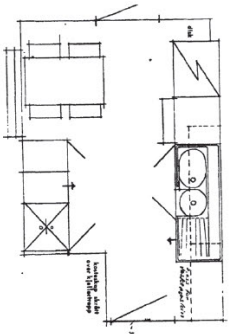
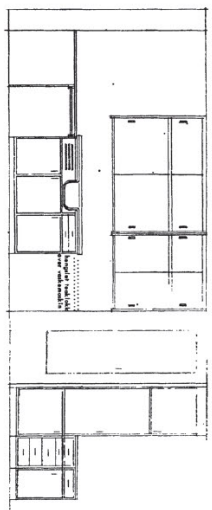
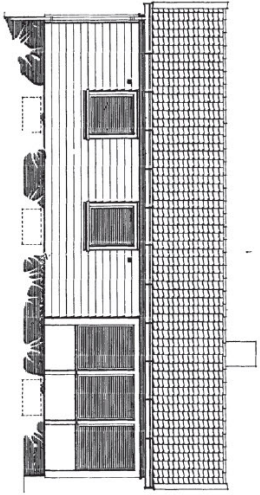
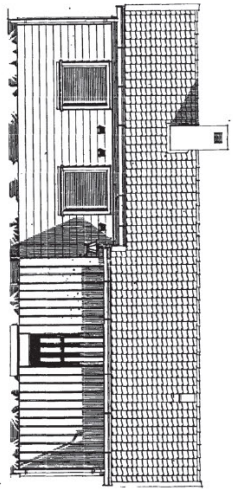
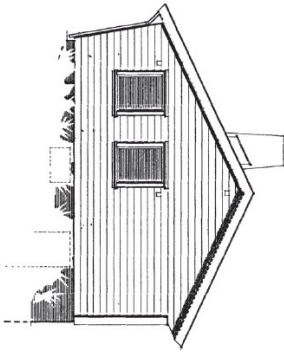
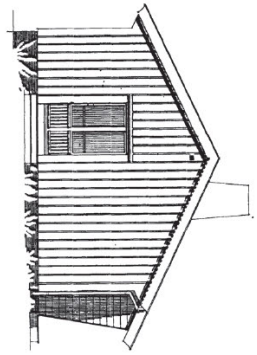
Nærværende anmeldelse av 30/1 1962 fra herr Arly Hansen på egen bolig.ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 16/3 1962. Det ble fattet følgende vedtak:

- " Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på følgende vilkår:
1. Husets og septictankens plassering og høyde må nærmere godkjennes på stedet før arbeidet igangsettes.
 2. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på bygningsadministrasjonens kontor før arbeidet igangsettes.
- Forøvrig i henhold til bygningslov og byggeforskrifter.
3. Bygget må registreres på fastsatt skjema dersom dette ikke allerede er gjort."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 30.mars 1962.

Ole F. Fossvoll

Per Ulstrup
Per Ulstrup



Dansk Searing A/S
Type 100
1/2 MODERNE HØJRE
100

65/62

0 50 100
Profil i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Searing A/S

21. april 1969

350/69 EM/rh

Herr Arly Hansen
4710 Mosby

Gjelsmoveien 5 - tilbygg

Det vises til Deres byggemelding datert 21. mars d.å..

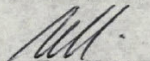
Forutsatt avstand til nabogrense ikke blir mindre enn 4 m og avstand til nabohus ikke mindre enn 8 m, godkjennes tilbygget som anmeldt.

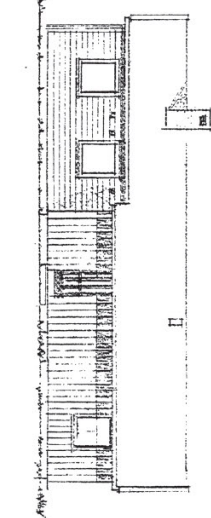
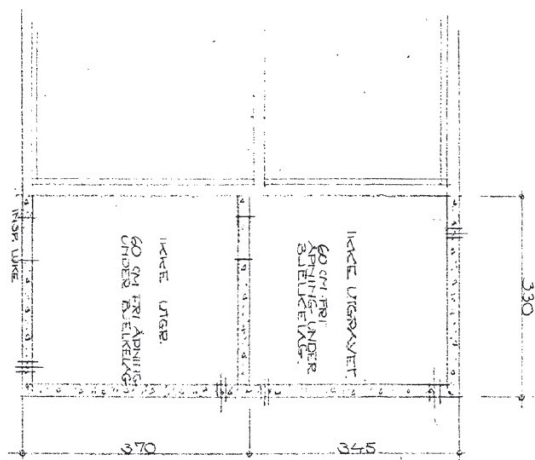
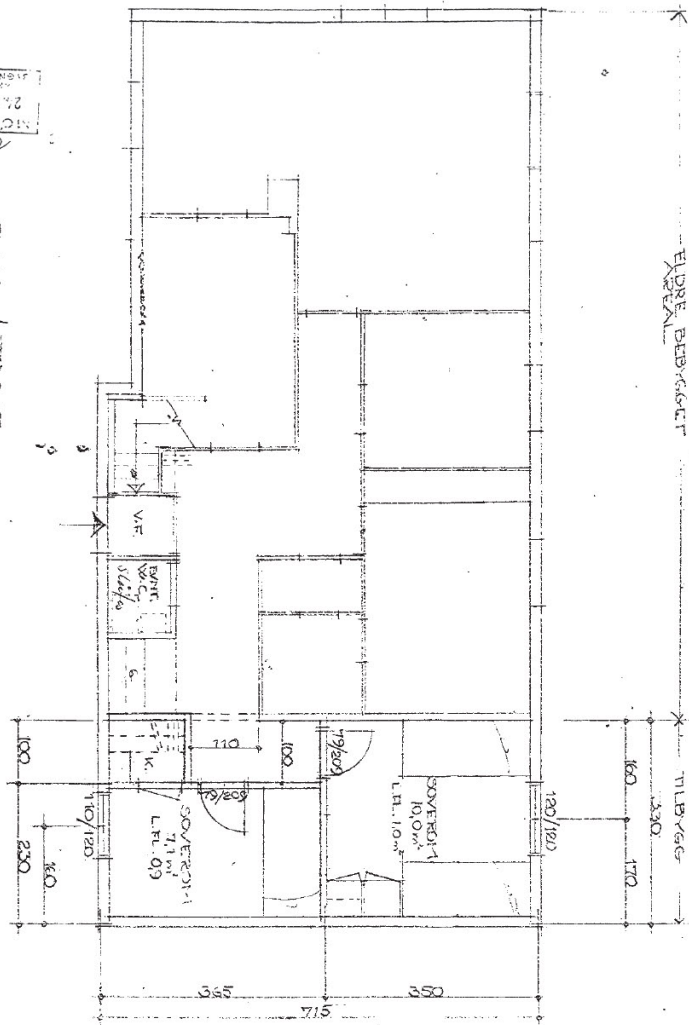
Luftrom under golv-bjelkelag må være minst 60 cm og effektivt ventilert og det må påsees at det ikke kan danne seg vannansamlinger under golv i tilbygget.

Forøvrig må alt arbeid utføres forskriftsmessig.

Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegne byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen


$$\begin{array}{r} 3,3 \times 7,15 \\ \hline 165 \\ 33 \\ \hline 231 \\ \hline 23595 \end{array}$$


PLANT 1 ERASE
VAL 1:50

252/69
RECEIVED
24 MAR 1969
U.S. AIR FORCE
JAGMAG

Gedächtnis
 Der Mensch ist nicht
 —ein fester Stein
 Wie ich hier stehe, 25/11.-68
 Ist 35/1/68
 Stets dermaßen frei von Welt - Ä
 Rastlos und 25/11 1968
 Dann bin ich wieder

INTELLEC. FOR
EARLY MATERN
CHILDREN &
MOSBY, KR. GARD S.

FORSLAG TIL
20-11-68 M.O.F.

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



Dag Thore Knutsen
Gjelsmoveien 5
4619 MOSBY

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200206224-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Syvert Messel

Dato: 22.08.2002

GJELSMOVEIEN 5 - TILBYGG - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass: GJELSMOVEIEN 5

Eiendom: 27/292

Tiltakshaver: Dag Thore Knutsen

Adresse: Gjelsmoveien 5, 4619 MOSBY

Søker: Dag Thore Knutsen

Adresse: Gjelsmoveien 5, 4719 MOSBY

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 20.08.2002.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.460,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen


Syvert Messel
Saksbehandler



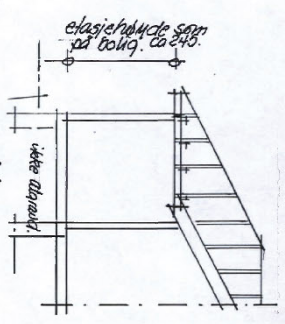
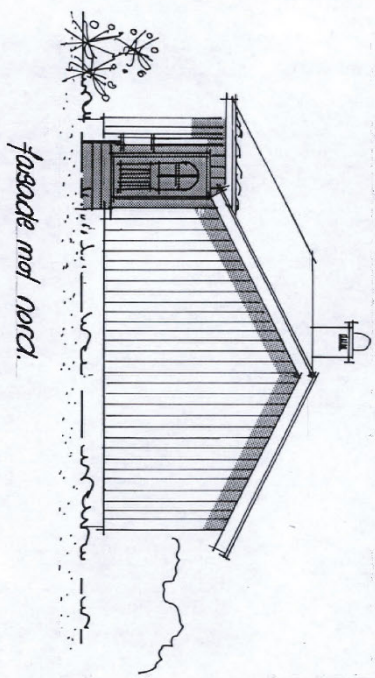
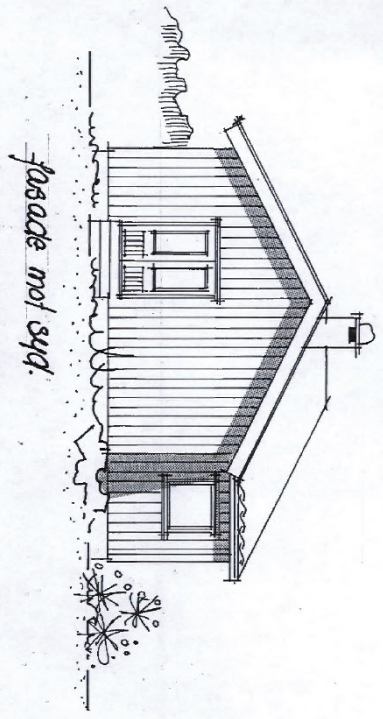
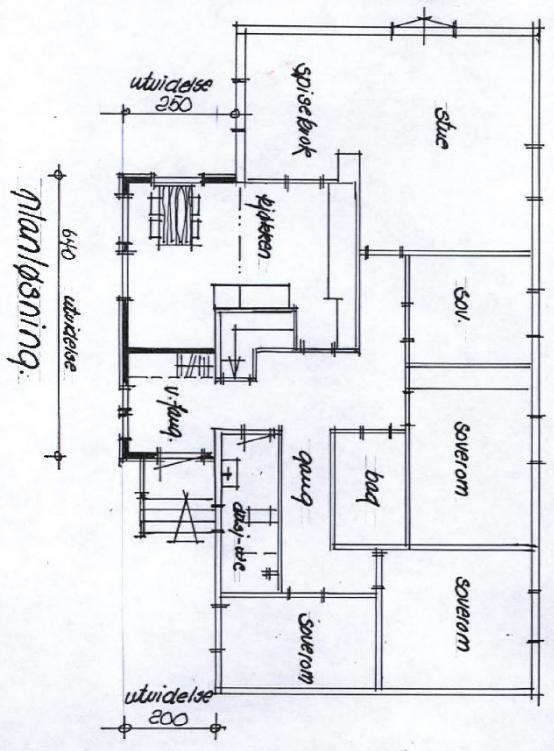
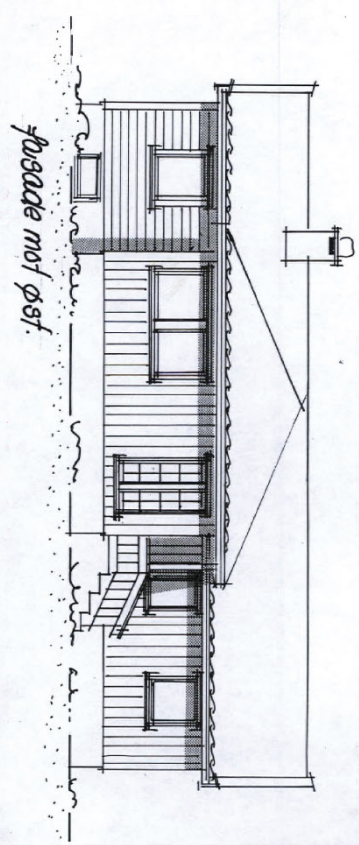
Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

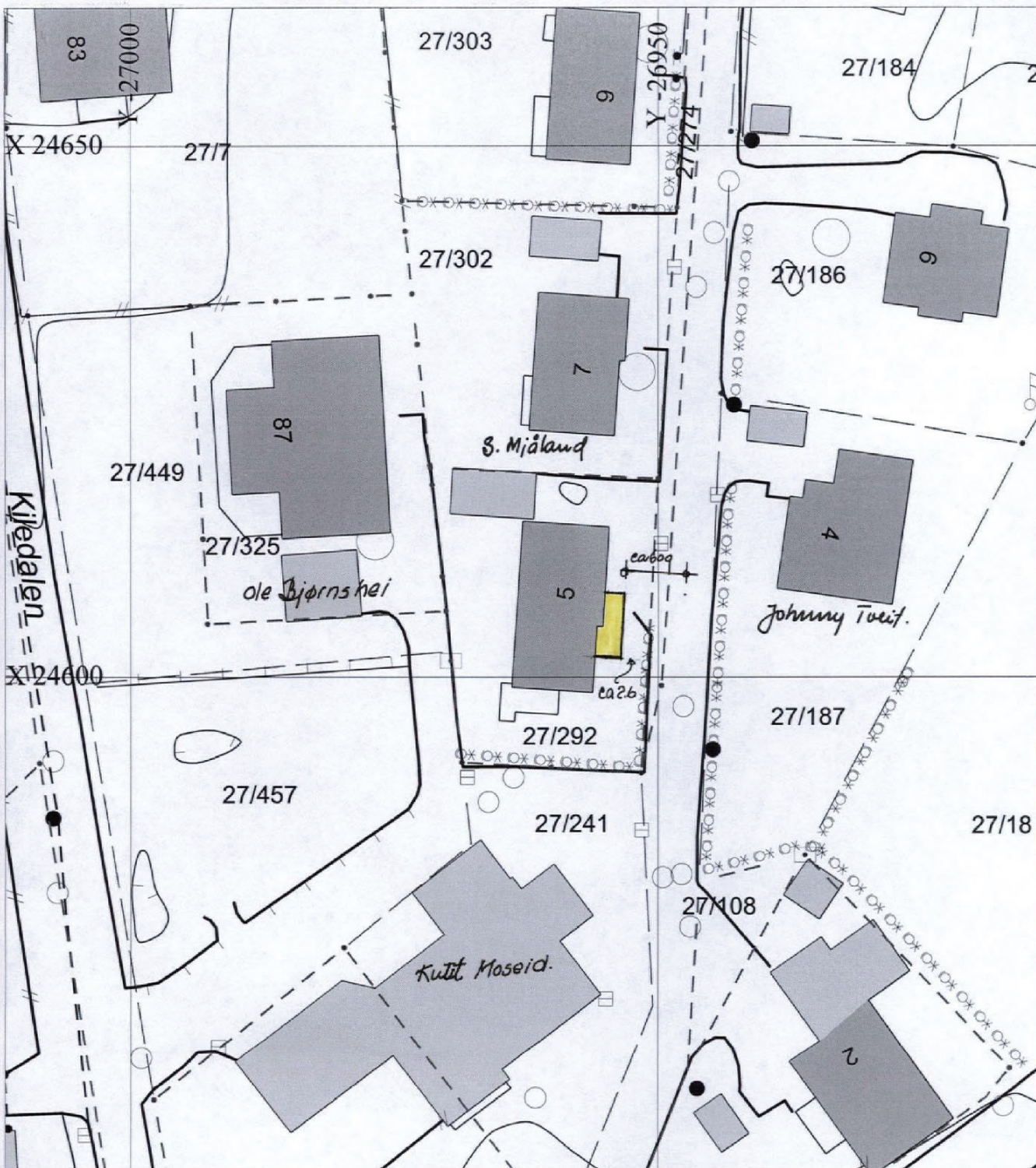
Org.nr.: NO 963296746 MVA

KRISTIANSSAND KOMMUNE	
Saksnr.	Teknisk sektor
Kontor/saksbeh.	Dok.nr.
20 AUG. 2002	
Arkitekt	
Umriss og l.m.	
Journalnr.: Plan- og bygningsetaten	



KRISTIANSSAND KOMMUNE	
Saksnr.	Teknisk sektor
Kontor/saksbeh.	Dok.nr.
20 AUG. 2002	
Arkitekt	
Umriss og l.m.	
Journalnr.: Plan- og bygningsetaten	

Snitt:
 Vedlegg 2.1.
 An 27. bur 292. Gjeismoveien 5.
 tilbygg for dag ihore knålsen
 tilbygg-v. foug/bjåken i målestokk 1:100
 Kristiansand 15.08.2002. auu.



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

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 27

Bnr.: 292

Adresse: Gjeldsmoveien 5

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

Målestokk= 1:500

Kartblad: J006-05-55-3

Dato: 03/06/02

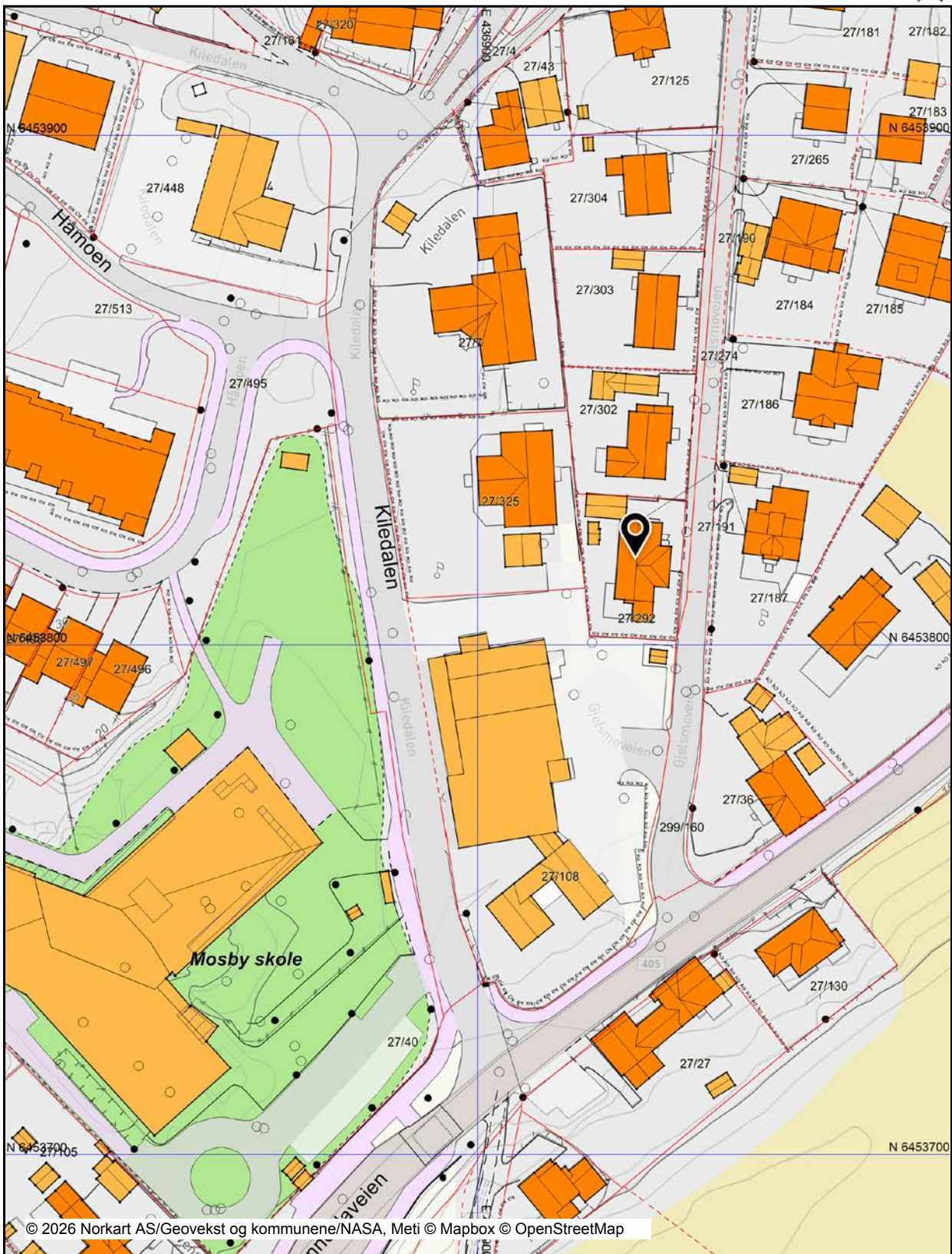
Sign. *MS*

Vedlegg C-1.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
20 AUG. 2002	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	
Topp grunnmur, kote.....	



Koordinatensystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Andre Tiltak - flate
TraktorvegSti	
	Traktor/Kjerreveg midt
Eiendomsinformasjon	
Ahc	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrense (oppmålt)
	Eiendomsgrense (usikker)
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsområde
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	FartsdemperAvgrensning
	Veg
Ledningsnett	
	Fordelingsskap
	Trase
	Mast
	Kabelkanal
	Kumlokk
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
Arealbruk	
	Lekeplass
	Anleggsområde
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Tak sprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
Jernbanedata	
	Jernbane spomidt
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Gatenavn
Ahc	Høydetall
Ahc	Stedsnavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gjelsmoveien 5

Dato: 16.12.2025

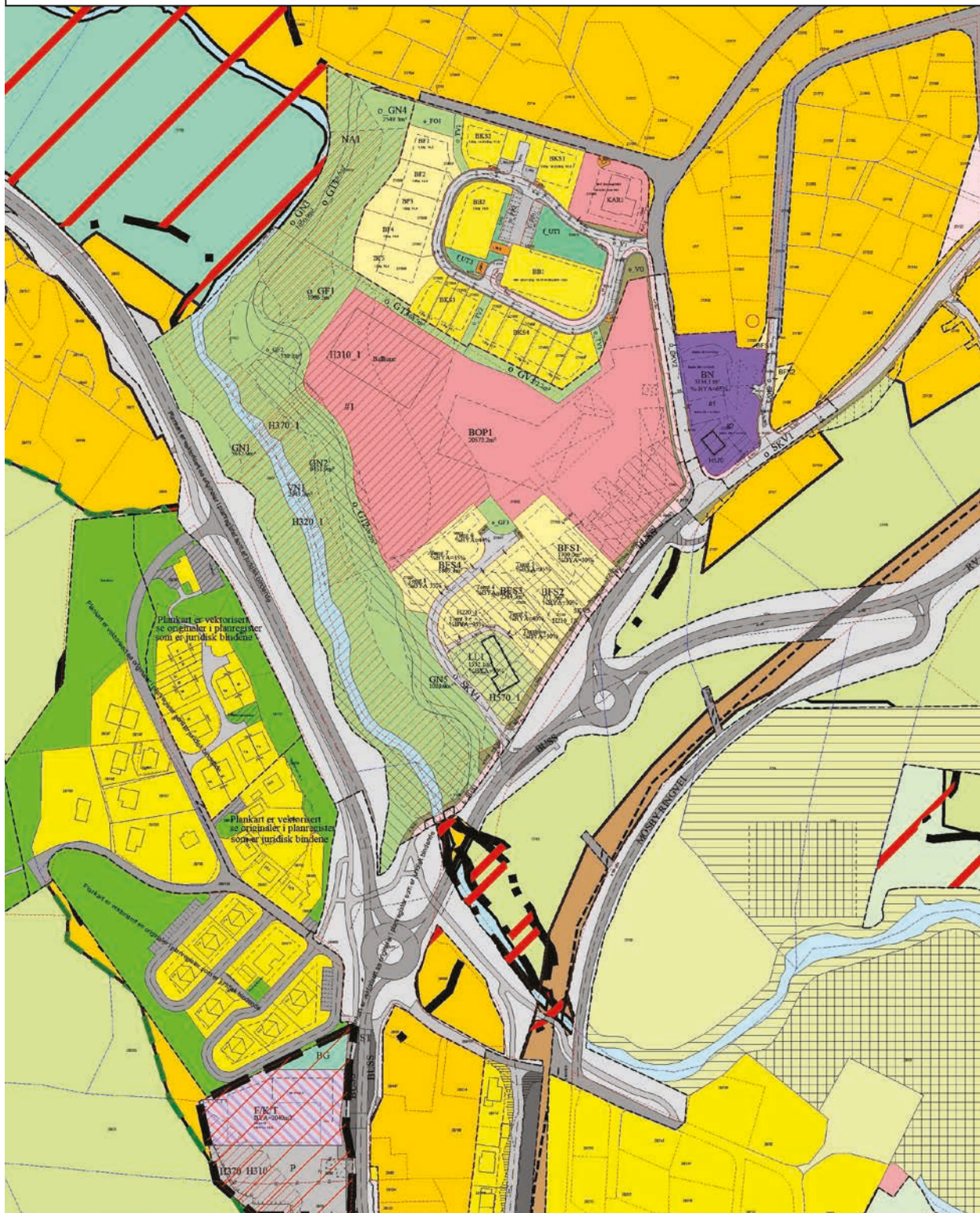
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Bane- nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane bro - nåværende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 16.12.2025

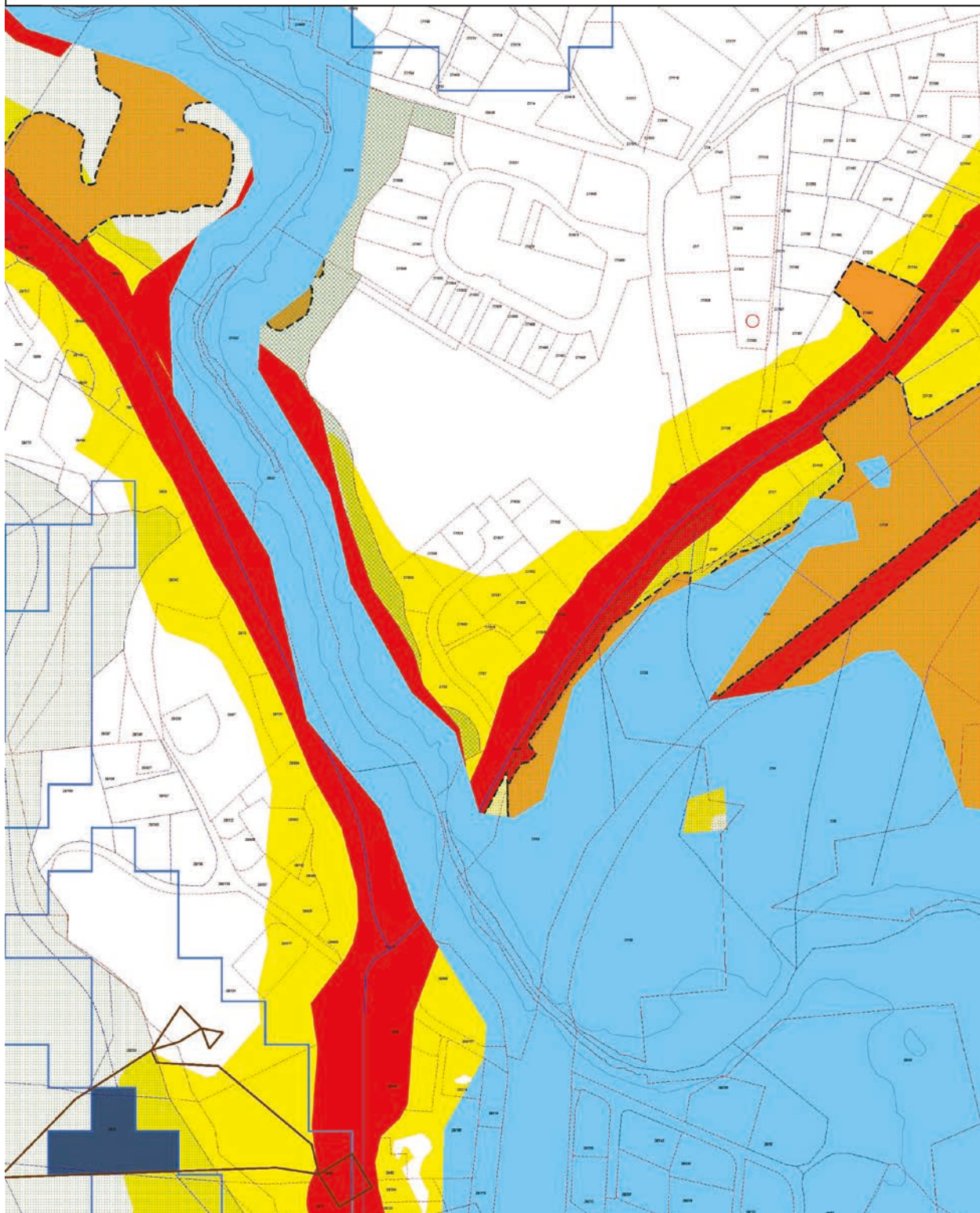
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumenternes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjærretterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
- Laks- og sjærretterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjærretterende elv
- Mulig laks- og sjærretterende elv
- Laks- og sjærretterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løsestettplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype

- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

Ole Jakob Seglem



Stilling
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
650+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer buektbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 650 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Gjelsmoveien 5 - Nabolaget Øvre Mosby - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosby skole Linje 30, N30	2 min 0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	7 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Torridal skole (1-10 kl.) 371 elever, 22 klasser	4 min 2.3 km
Kristen VGS Vennesla	7 min
Vennesla videregående skole 624 elever	13 min 8 km

Ladepunkt for el-bil

Park and ride. Mosby - Kristiansand K...	8 min
--	-------

«Greit og faktisk nokså sentralt. Aldri kjøproblemer til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

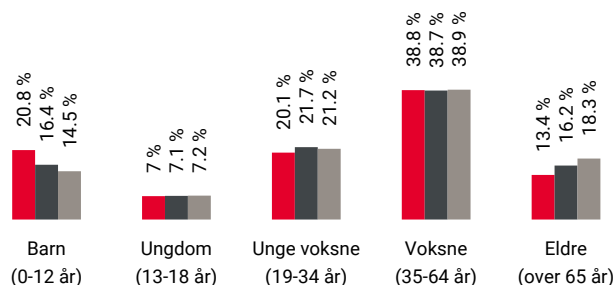
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Mosby	915	387
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosby barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	22 min 1.7 km
Strai barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Joker Kvarstein Søndagsåpent	4 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Mosby skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Tutlamoen ballbane	8 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km	
🚴 Kardio 24	6 min	🚗
🚴 Trimeriet Vennesla	6 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
12% rekkehus
6% blokk
14% annet

«Veldig hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

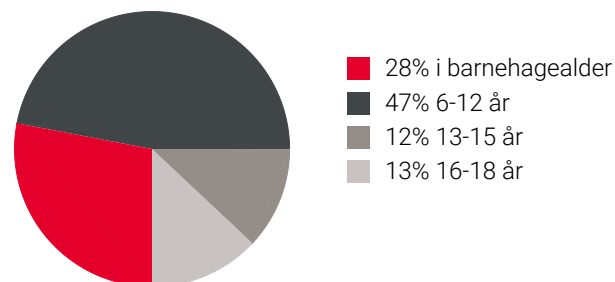
14 min 🚗



Boots apotek Vennesla

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



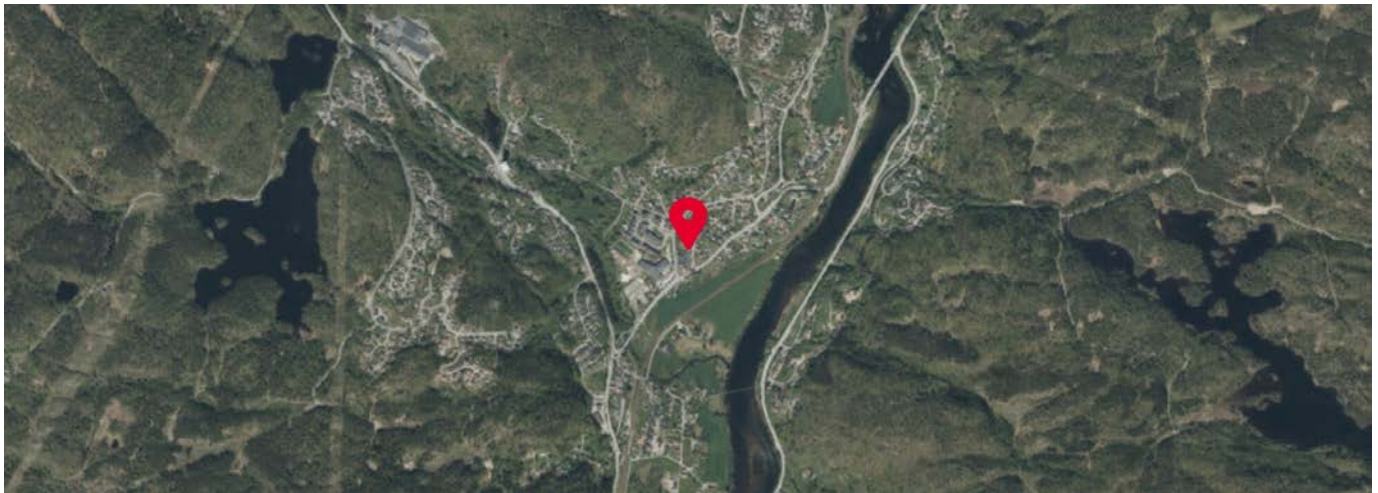
0%

43%

Øvre Mosby
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



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: Gjelsmoveien 5
4619 MOSBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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 viderefremidlet 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