

# MOLLESTAD

MOLLESTADVEIEN 76, 4760 BIRKELAND

Idyllisk enebolig med nydelig utsikt - alt på ett plan - solrikt, dobbelgarasje og badebrygge



Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til Mollestadveien 76! En innholdsrik eiendom med landlig og usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Mollestad. Her bor man fredelig til med skog, vann og åpne landskap tett på, samtidig som det er praktisk avstand til sentrum, skole, barnehage og servicetilbud.

Boligen har alt over ett plan, store vindusflater og nydelig utsikt over vannet og omkringliggende grøntområder. Den solrike verandaen gir flotte uteplasser for avslapning og hyggelige måltider. Eiendommen byr også på dobbel garasje, bod/verksted/hobbyrom med gode bruksmuligheter samt brygge/badeplass - perfekt for deg som ønsker ro, privatliv og naturopplevelser rett utenfor døren.

<b>Adresse</b>	Mollestadveien 76
<b>Prisantydning</b>	3 990 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	115 540,-
<b>Totalpris</b>	4 105 540,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	127/178 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Tomt</b>	2000 kvm
<b>Soverom</b>	3

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 954 26 574  
Mail: bs@exbo.no



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



Exbo avd. Lillesand  
Strandgata 4A  
4790 LILLESAND  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 127 kvm  
 BRA - e: 51 kvm  
 BRA totalt: 178 kvm  
 TBA: 55 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
 BRA-e: 0 kvm:  
 Kryp Kjeller, bod.

I. etasje  
 BRA-i: 127 kvm:  
 Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, stue,  
 entré 2, gang, bad, vaskerom.

TBA fordelt på etasje  
 I. etasje  
 55 kvm

### Bod/verksted

Bruksareal fordelt på etasje  
 I. etasje  
 BRA-e: 51 kvm. Bod, verksted/hobbyrom.

### Ikke målbare arealer

Kjelleren er ikke målbar på grunn av lav takhøyde.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Det er flere mindre endringer i planløsningen. Vaskerommet er opprinnelig trapp ned til kjelleren. Vegg mellom entre og gang er satt opp. Dør inn til opprinnelig toalett er fjernet og bad og toalett er slått sammen til ett rom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2000 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten består av gruslagt innkjørsel, plen, beplantning og veranda. Fra tomten har du flott utsikt over nydelig natur og vann.

Eiendomsgrensene er usikre og delvis fiktive. Det gjøres derfor særskilt oppmerksom på at grensene som fremgår av eiendomskartet ikke nødvendigvis viser de faktiske forholdene på stedet.

Ut fra eiendomskartet kan det se ut som garasjen helt eller delvis ligger utenfor eiendommens registrerte grenser, og inn på naboeiendommen. Det er opplyst at også naboeiendommens grenser er feil, og at naboene er i dialog med kommunen om retting av grensene. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det står i dag tydelige grensebolter/bolter bak garasjen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert til langs Mollestadveien, i et område preget av spredt bebyggelse, skog, vann og vakre kulturlandskap. Her får man en fredelig og tilbaketrukket beliggenhet med naturen tett på, samtidig som man kun har ca. 8 minutters kjøring til Birkeland sentrum.

Mollestadveien oppleves som et rolig og naturnært område, godt egnet for deg som ønsker mer plass, privatliv og et landlig bomiljø. Fra eiendommen er det nydelig utsikt mot vannet og omkringliggende grøntområder, og nærområdet gir gode muligheter for turer, bading, fiske og rekreasjon. Eiendommen har også kort vei til brygge/badeplass, noe som gjør beliggenheten ekstra attraktiv i sommerhalvåret.

Birkeland sentrum finner man blant annet dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Her får man en fin kombinasjon av landlig idyll, naturskjønne omgivelser og hverdagspraktisk nærhet til nødvendige fasiliteter.

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

## Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

## Type takst

Tilstandsrapport

## Selger

Kirsten Elisabeth Ose

Svein Oddvar Ose

## Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater. På gulvet er det vinylbelegg. Det er eldre slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til

under 6.

### KJØKKEN

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Eldre inntakssikringer av skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er noe synlig utvendig fuktsikring på deler av bygget. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen er oppført i skrått terreng. Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet privat septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat borehull. Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er fra 1984. Gråvannstank av glassfiber.

## Innhold

Boligen har en praktisk og lettstelt planløsning med alt over ett plan. Her får man gode oppholdsrom, store vindusflater og en fin kontakt mellom inne- og utearealene. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt, med nydelig utsikt mot vannet og omkringliggende natur. Fra oppholdsrommet er det utgang til solrik veranda med god plass til utemøbler og hyggelige uteplasser.

Eiendommen byr på flere gode bruksmuligheter både ute og inne. Dobbelt garasje gir praktisk parkering og lagringsplass, mens bod/verksted/hobbyrom gir ekstra rom for oppbevaring, prosjekter eller fritidsinteresser. I tillegg har eiendommen brygge/badeplass, som gjør det enkelt å nyte sommerdager ved vannet.

Dette er en innholdsrik eiendom som passer godt for deg som ønsker en funksjonell bolig, gode tilleggsarealer og naturskjønne omgivelser tett på.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger:

Badet er på originale tegninger delt opp i bad og WC med

hver sin inngang.

Den innerste delen av kjøkkenet i dag er på originale tegninger en del av stuen. Veggene på tegningene deler dagens kjøkken i to.

Det som i dag er vaskerom er på originale tegninger trapp ned til kjelleren.

Det er satt opp vegg mellom entré og gang.

Bod tilhørende garasjen er ikke søkt godkjent.

### **Standard**

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

### **Parkering**

Parkering i garasje og ellers på tomten.

### **Radonmåling**

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

### **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/tilstandsrapport utført av Jan Arild Tallaksen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 11 676,- i året pr. 2025.

Dette omfatter: feiing og slam.

Renovasjon utgjør kr. 5 795,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 2 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 6 766,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 664 477

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 657 908

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Tilbud lånefinansiering**

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 32, bruksnummer 27 i Birkenes kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert: 13.04.1984.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei. Se vedlagt veikart. Brøytekostnader må påregnes.

Vann fra privat borrehull.

Avløp via privat septiktank.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i uregulert område, og er i henhold til kommuneplanen avsatt til Hensyn landbruk, delareal: 1 050 kvm. Bevaring naturmiljø, delareal: 958 kvm.

Flomfare, delareal: 2 008 kvm. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende, delareal: 2 008 kvm. Ikrafttredelsesdato: 03.04.2025.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Overtakelse

Etter avtale med selger.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

99 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

115 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

-----  
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

4 105 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

-----

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 540

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses for budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til fastpris. Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 500,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Benjamin Wold Stiansen  
Eiendomsmegler  
[bs@exbo.no](mailto:bs@exbo.no)  
Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

29.05.2026



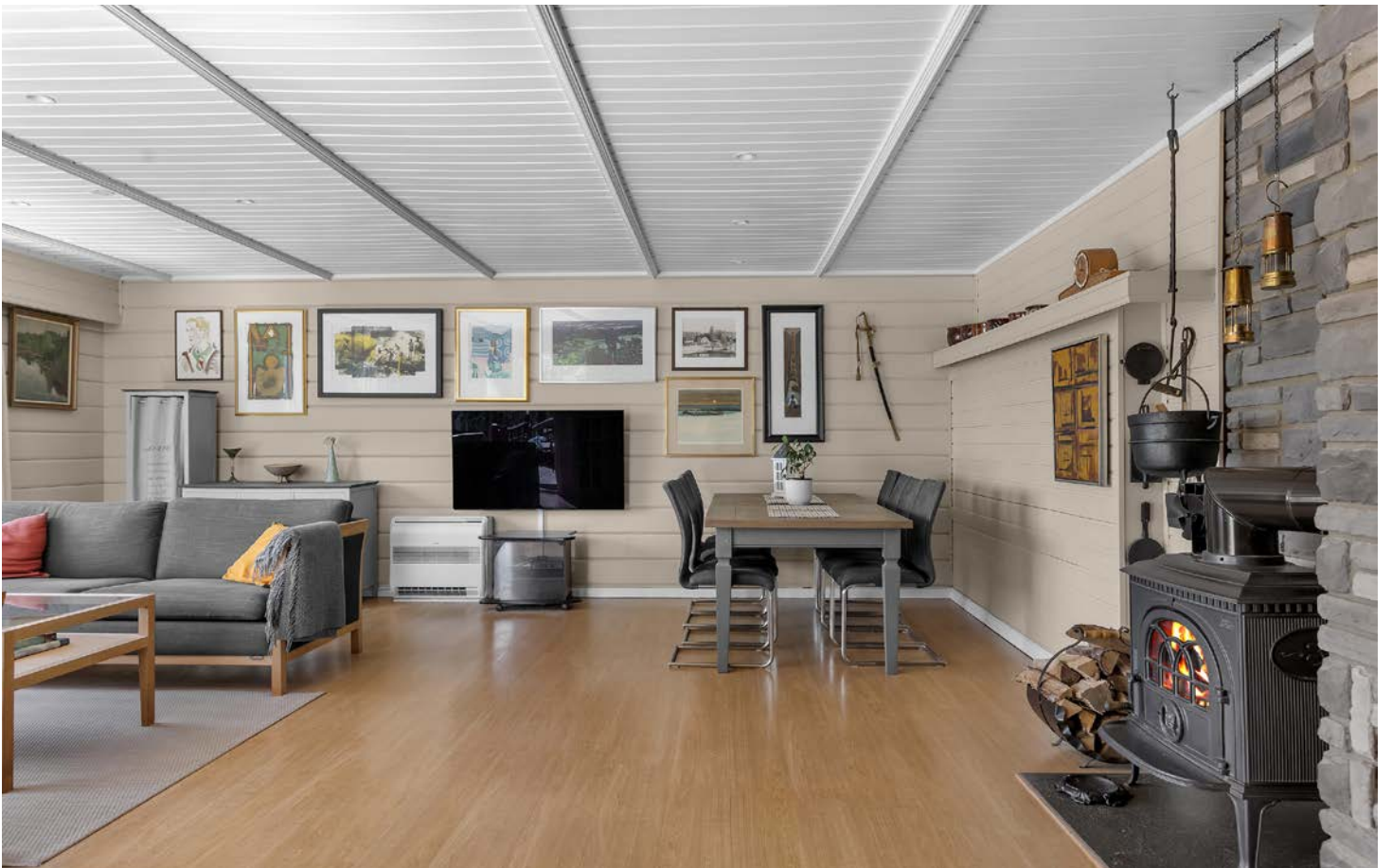












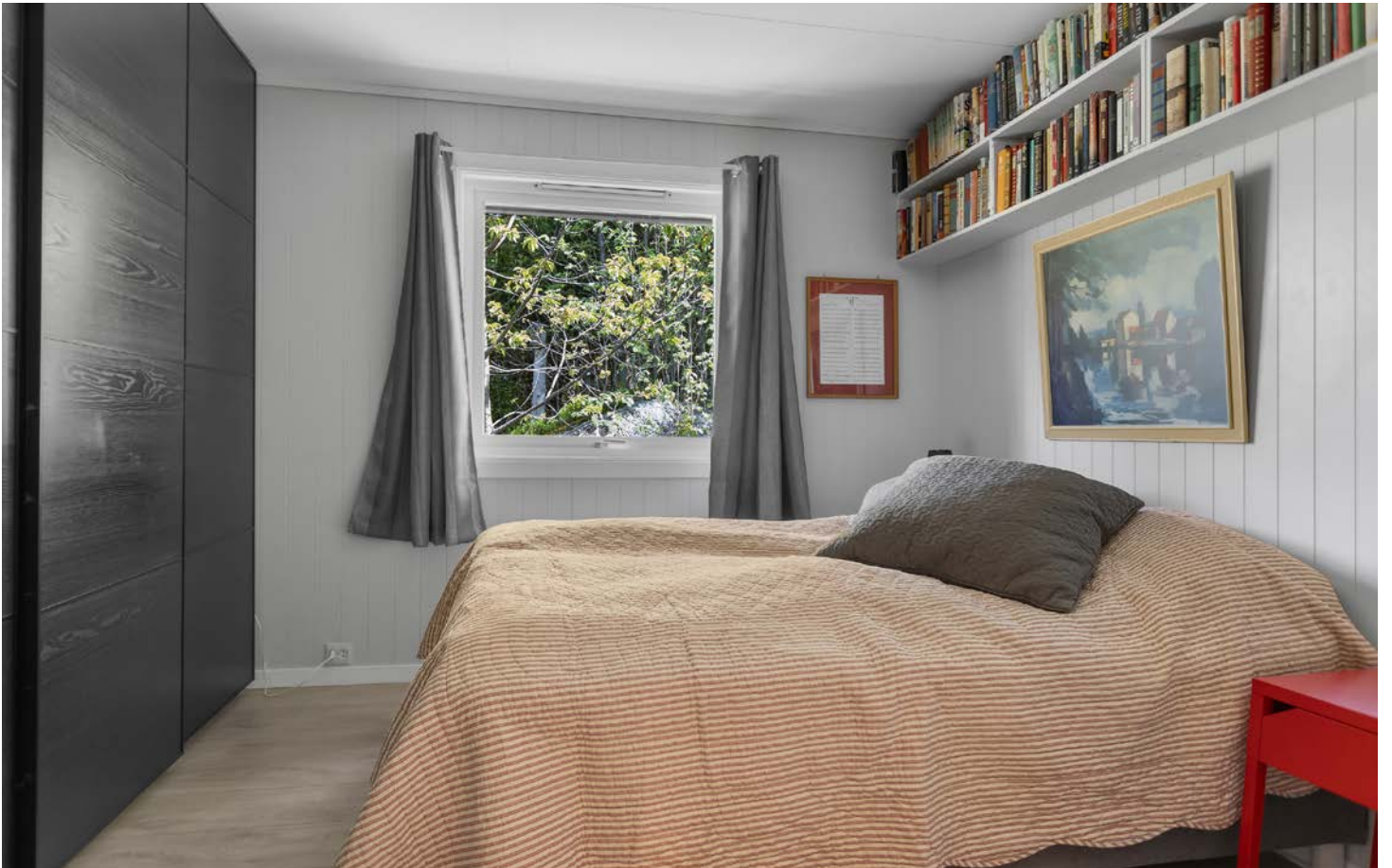




























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Oddvar Ose	Kirsten Elisabeth Ose
Gateadresse	
Mollestadveien 76	
Poststed	Postnr
BIRKELAND	4760
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepersonalet
Polise/avtalenr.	68856

Document reference: 1006260003

## 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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1006260003

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Oddvar Ose	be31a3f56f9a6b0b20fffe 88918a631982830efc	07.01.2026 08:20:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Ose	47f8935e695aa8f70ad63 8c83cc5fb25305b71d2	07.01.2026 08:14:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260003

- 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>

# Tilstandsrapport



Enebolig



Mollestadveien 76, 4760 BIRKELAND



BIRKENES kommune



gnr. 32, bnr. 27

**Sum areal alle bygg: BRA: 178 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2687

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TV1388

Foretak: JATBygg AS

Takstingenør: Jan Arild Tallaksen



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.

# JATBygg AS

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

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

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



## Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.  
Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.  
På gulvet er det vinylbelegg.  
Det er eldre slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Eldre inntakssikringer av skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er noe synlig utvendig fuksikring på deler av bygget.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet privat septiktank.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat borehull.  
Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er fra 1984.  
Gråvannstank av glassfiber.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

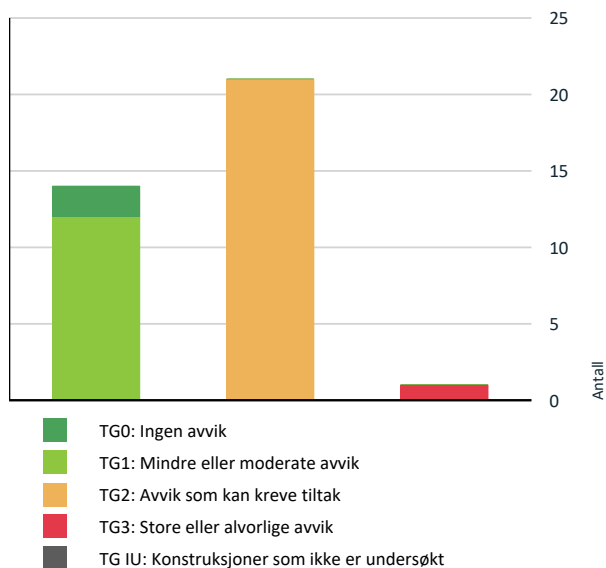
### Enebolig

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

Det er flere mindre endringer i planløsningen.  
Vaskerommet er opprinnelig trapp ned til kjelleren. Vegg mellom entre og gang er satt opp. Dør inn til opprinnelig toalett er fjernet og bad og toalett er slått sammen til ett rom.

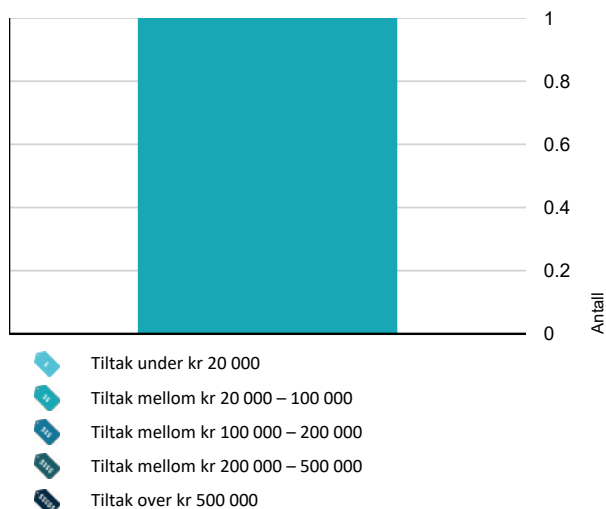
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand







 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1984

**Anvendelse**  
Enebolig

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein

Kun mindre deler av taket er besiktiget da det ikke er muligheter for sikring og taket er dekket av snø.

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

På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden

se etter svanker/svai i mønet

se etter fukt, råteskade og skadedyr

se om det er tett rundt gjennomføringer

se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) skal undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den

bygningssakkyndige skal i så fall:

Undersøke hvilke materialer som er brukt, samt innfesting og overganger.

vurdere vedlikeholdsnivået og undertakets alder.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Årlig kontroll av takflater anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tektekingen og undertaket er fuktig noe som bør fikses for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

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



Snø på taket.



Fuktighet på undertaket.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder beslag rundt pipen og takrenner og beslag i front.

Utettheter i renner og beslag kan gjøre at det kommer fukt og råte i pannebord og bunn av takbjelker.

## Konsekvens/tiltak

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



Rust på pipebeslag.



Eldre renner med rust og utettheter.

## TG2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

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

- Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Kledningen er montert helt i mot plattingen.



Lite lufting bak kledningen.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon tre. I hht forskrift er kaldtloftet besiktiget for å sjekke etter biologiske skadegjørere, lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.

Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.

I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningssakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sannsynligvis er det stort varmetap mot boligens 1. etasje. Ved store temperaturforskjeller vil det oppstå kondens på kaldtloftet.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Høy fuktighet i undertaket, ny tekking bør vurderes. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Kaldtloftet bør luftes med egne ventilatorer, samt etablere bedre lufting over kjøkkenet og innredet rom. Fare for kondens i konstruksjonen.

Lufting sammen med veggene vil gjøre at det vår og høst kommer varm fuktig luft fra baksiden av kledningen rett opp på kaldtloftet. Dette vil gjøre hele konstruksjonen fuktig.



Fukt i undertaket.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

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

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at det lukter røyk i boligen.

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

# Tilstandsrapport

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

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



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom, trapperom og bad. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

# Tilstandsrapport

Det er registrert fritt vann på gulvet i boden.

## Konsekvens/tiltak

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

Avviket gjelder kun en liten del av gulvet i kjelleren og vil ikke utgjøre noe fare, men kan på sikt gjøre at det blir fukt i etasjeskille. Avviket henger sammen med ufagmessig utførelse på utvendig fuksikring.

Kostnad må sees i sammenheng med ny utvendig fuksikring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjelleren har kondensutfordringer.

Det er stedvis noe høyt fuktnivå i bjelkelaget.

De påviste fuktmålingene er helt på grensen mot hvor skader kan oppstå, nå er befaringen utført på den tiden av året det sannsynligvis er høyest fukt i denne typen rom.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.



Høy fuktighet.



Kondens på bjelkene.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Eier opplyser: Badet ble renoveret i 2004 av byggmester og murer.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Dusjsonen er avgrenset med oppkant mot øvrige deler av gulvet.

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Rust på skruer kan medføre lekkasjer . Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

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

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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



Rust på skruene

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



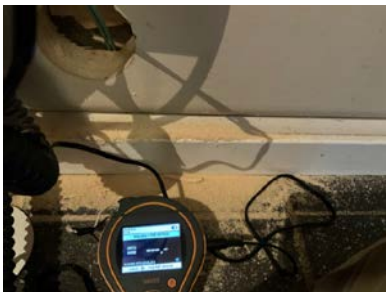
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 20 mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun eldre deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Eldre inntakssikringer av skrusikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Eier opplyser: El-anlegget er ikke fra byggeår. Det ble totalrenovert i 2004 da vi kjøpte eiendommen. Arbeidet utført av YIT. Endringer utført i 2017 av Elektrikeren v/Bård Mortensen. For noen år siden hadde vi kontroll av anlegget, ikke initiert av oss.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

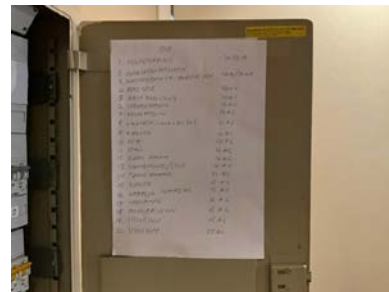
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.**

## Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Det er noe synlig utvendig fuktsikring på deler av bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig festet og mangler topplist. Dette medføre at vann trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur, og at fukt står inn mot grunnmur som igjen kan føre til fuktskade.

#### 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.

# Tilstandsrapport



Mangler topplist på fuksikringen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



## TG 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng. Store deler av eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet privat septiktank.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilkoblet privat borehull.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Om det legges til grunn at utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, vurderes disse å kunne ha begrenset gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktanken er fra 1984.  
Gråvannstank av glassfiber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om anlegget fremstår å fungere ved befaringsstidspunktet, må det påregnes økt risiko for svikt i tetthet og funksjon som følge av alder. Skader på eldre avløpstanker kan oppstå uten forvarsel og kan medføre behov for utskifting eller oppgradering av hele eller deler av anlegget.

Videre kan eldre avløpsløsninger være gjenstand for fremtidige krav fra kommunen om oppgradering til dagens renskrav.

Det anbefales jevnlig kontroll av anleggets funksjon. På sikt må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting som følge av alder og normal teknisk levetid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av anleggets alder og forventet redusert restlevetid.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Bygninger på eiendommen

## Bod/verksted



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Frittstående bod/verksted oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Taket er tekket med profilerte takplater. Bygget er fundamentert på punktfundamenter/pilarer mot terreng.

Bygget fremstår delvis innredet med innvendige overflater i deler av arealet.

Himling er enkelte steder utført med trepanel, mens øvrige deler har synlig takkonstruksjon med sperrer og undertak av bord. Vegger fremstår delvis kledd innvendig, mens enkelte konstruksjoner er synlige og fremstår med enklere bodstandard.

Det er etablert separate dører til bod-/lagerdel, og bygget benyttes til oppbevaring, verkstedformål og sekundær bruk.

Konstruksjonen fremstår med enkel standard, og deler av bygget ligger tett mot terreng på baksiden.

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

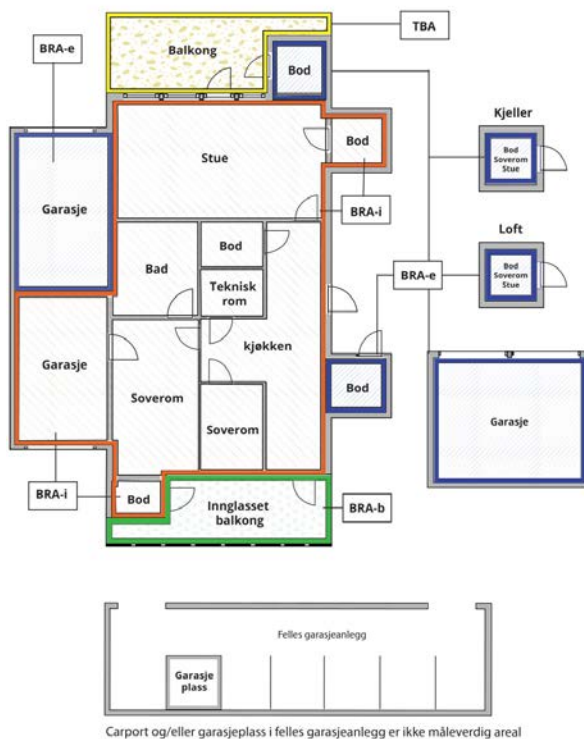
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	127			127	55
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>127</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, stue, entré 2, gang, bad, vaskerom		
Krypkjeller		Bod	

## Kommentar

Kjelleren er ikke målbar på grunn av lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er flere mindre endringer i planløsningen.

Vaskerommet er opprinnelig trapp ned til kjelleren. Vegg mellom entre og gang er satt opp. Dør inn til opprinnelig toalett er fjernet og bad og toalett er slått sammen til ett rom.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		51		51	
<b>SUM</b>		<b>51</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, verksted/hobbyrom	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kirsten Elisabeth Ose	Kunde
	Svein Oddvar Ose	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	32	27		0	2007.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Mollestadveien 76

#### Hjemmelshaver

Ose Kirsten Elisabeth, Ose Svein Oddvar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	19.01.2026		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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](#)

Befaringen er utført 20.1.2026 Klokka 10.00  
Det var skyer og 0 grader. Eiendommen og bygget var dekket av snø på befaringsdagen.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3  
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svipt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## PERSONVERN

# Nabolagsprofil

Mollestadveien 76

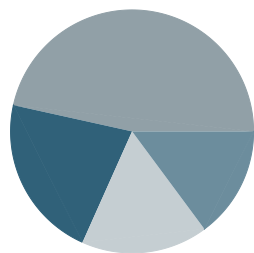
## Offentlig transport





 Mollestadtoppen Linje 36	17 min  1.6 km
 Birkeland Tomta/Fritun Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	6 min  4.1 km
 Kristiansand Kjevik	19 min 
 Vennesla stasjon Linje F5	21 min  22 km
 Kongshavn brygge Linje 91	35 min  29.9 km

## Skoler

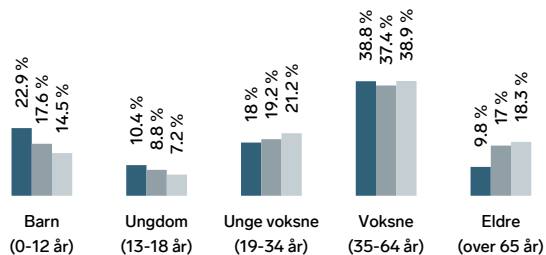
Birkeland skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	9 min  5.6 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 217 elever, 11 klasser	8 min  4.9 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	18 min  15.9 km
Vennesla videregående skole 624 elever	19 min  18.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)






	22% i barnehagealder
	47% 6-12 år
	17% 13-15 år
	15% 16-18 år

## Aldersfordeling





Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Mollestad	326	112
Kommune: Birkenes	5 342	2 356
Norge	5 425 412	2 654 586









## Barnehager

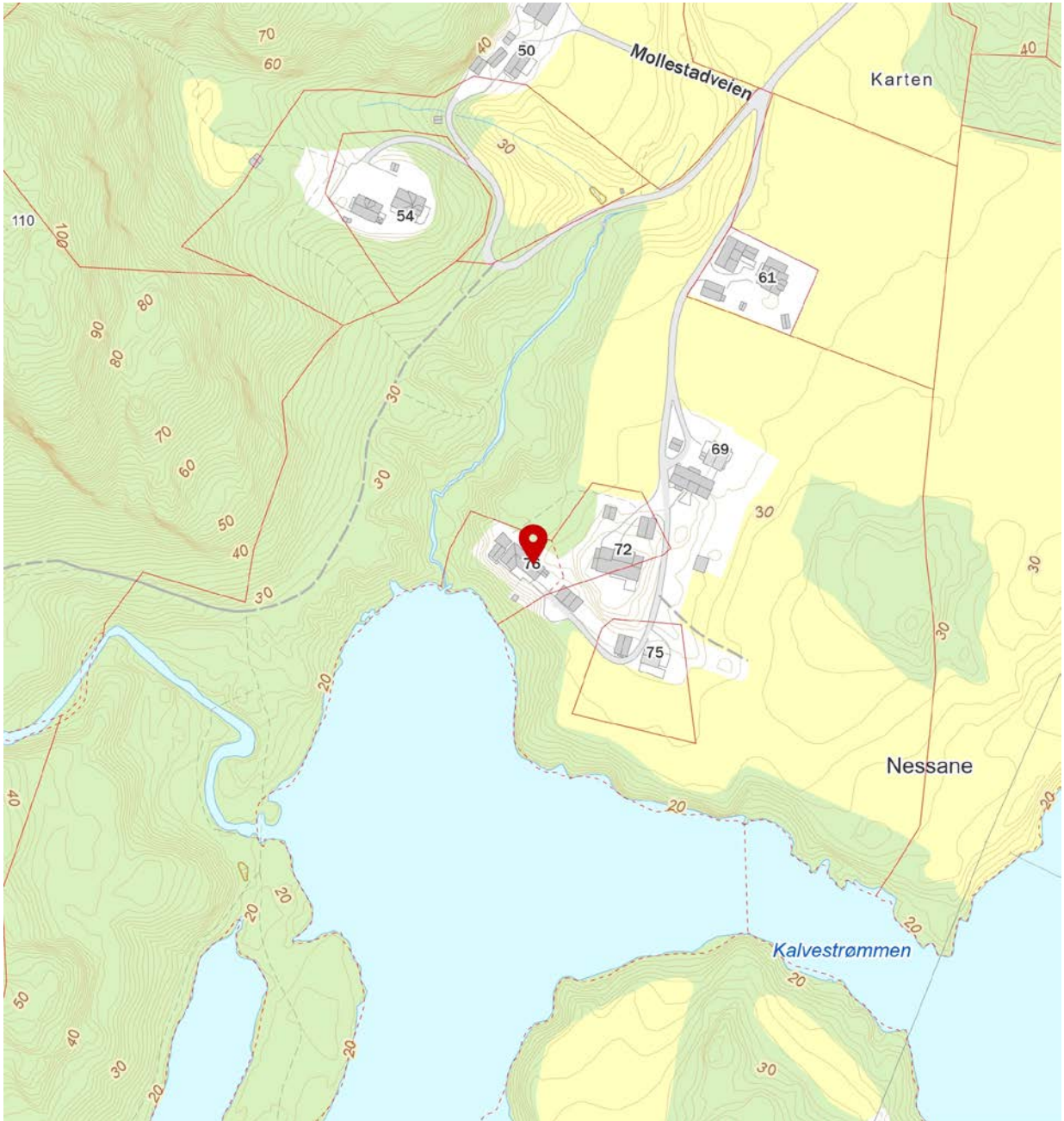
Birkenes FUS barnehage (0-6 år) 76 barn	7 min  4.6 km
Hampehaugen barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min  5.7 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min  7.2 km

## Dagligvare

Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	6 min  4.3 km
Kiwi Birkeland PostNord	7 min  4.2 km

## Sport

 Birkeland folkehøgskole Aktivitetshall, ballspill	5 min  3.7 km
 Birkenesparken - fotballbane Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	6 min  3.9 km
 Instinct Birkeland	6 min 
 Fresh Fitness Lillesand	20 min 





# Oversiktskart for eiendom 4216 - 32/27//





Birkenes kommune

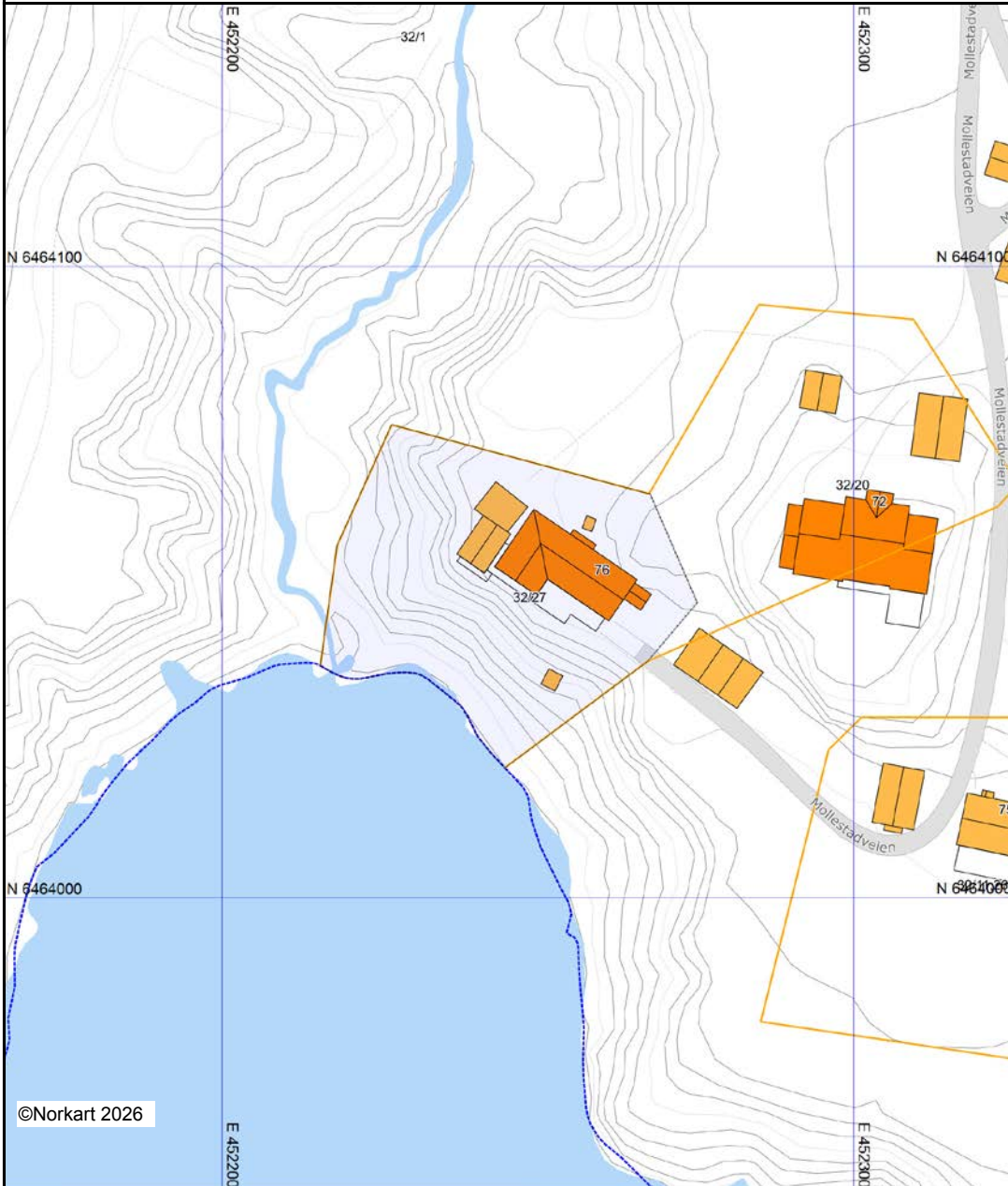
# Grunnkart

Eiendom: 32/27  
Adresse: Mollestadveien 76  
Dato: 09.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	

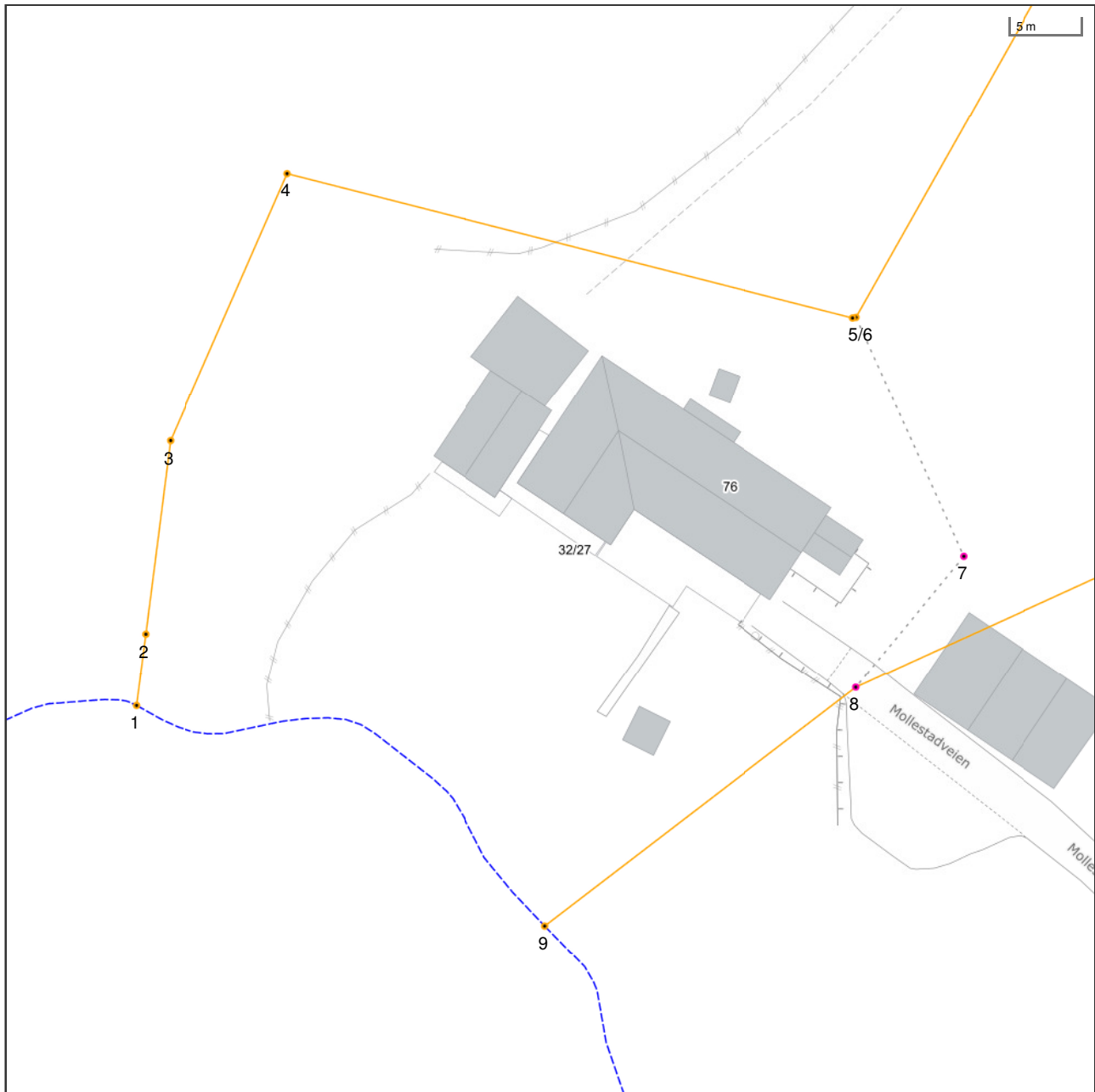


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Eiendomskart for eiendom 4216 - 32/27//



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.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 007,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6464054,32	<b>Øst</b> 452233,23

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6464036,77	452215,56	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	36,64	
2	6464041,92	452216,29	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,20	
3	6464055,78	452218,24	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,00	
4	6464074,91	452226,88	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,99	
5	6464064,04	452267,45	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,00	
6	6464064,08	452267,7	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,25	
7	6464046,79	452275,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,86	
8	6464037,46	452267,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,21	
9	6464020,6	452244,77	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,19	



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Birkenes kommune

<b>Kommunenr.</b>	4216	<b>Gårdsnr.</b>	32	<b>Bruksnr.</b>	27	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Mollestadveien 76, 4760 BIRKELAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

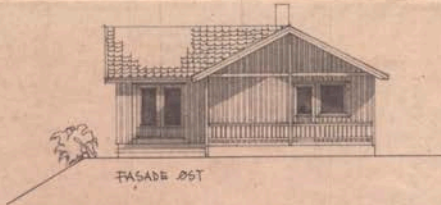
<b>Id</b>	20200005	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	03.04.2025	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/521/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202025-2037.pdf">https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/521/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202025-2037.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 050 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landbruk
	<b>KPHensynsonenavn</b>	3
<b>Delareal</b>	<b>Delareal</b>	958 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring naturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	271
<b>Delareal</b>	<b>Delareal</b>	2 008 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
	<b>KPFare</b>	Flomfare

---

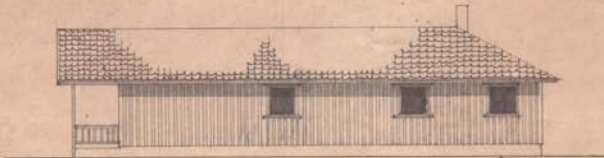
**Delareal** 2 008 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
**Områdenavn** L



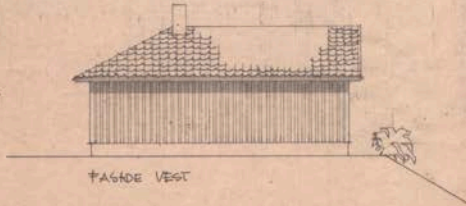
FASADE SYD



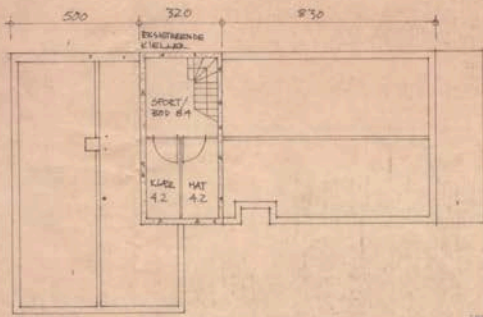
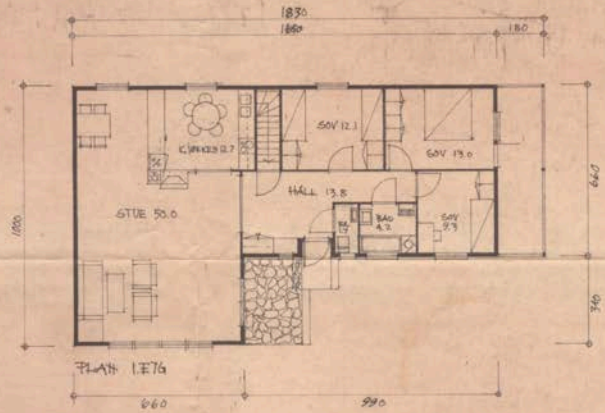
FASADE OST



FASADE NORD



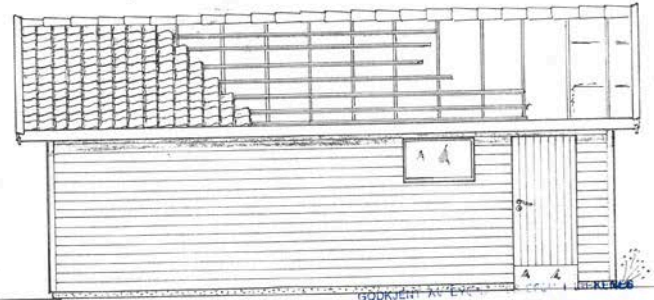
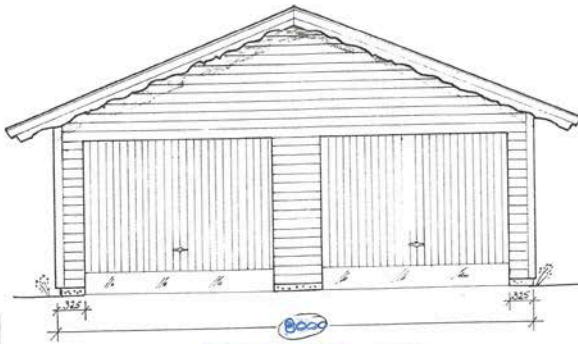
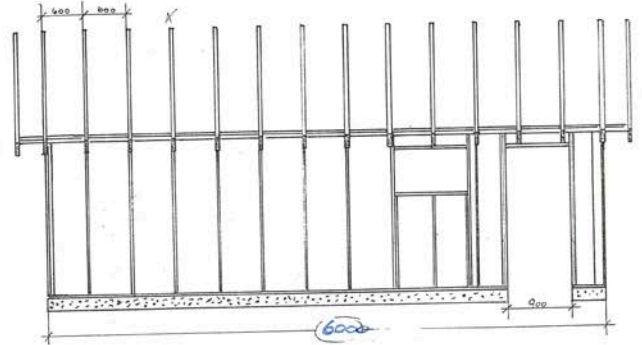
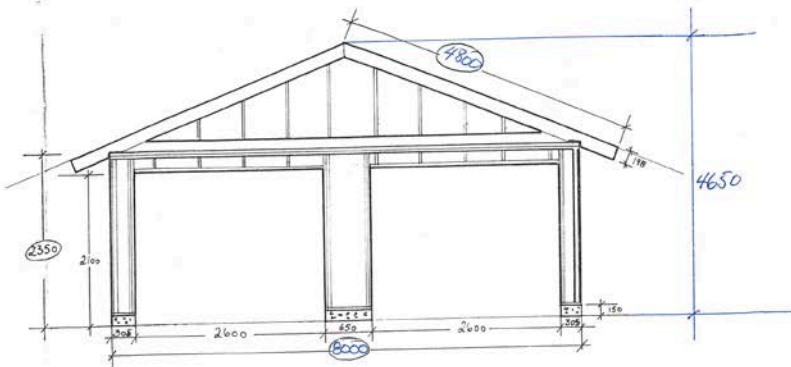
FASADE VEST



PLAN KJELLER/RINGHUR

14.10.83  
 BA  
 5.11  
 FØRSLAGT OG BEHANDLET I  
 BYGGESAKKOMMISJONEN  
 I ANSØK... 83  
 SAK NR. 2002

TEK. NR.	BETITTEL		BYGGMESTER
	ANBEODS BEREGNING		
	MOLLESTAD-BIRKELAND		
DATE	MASS	BYGG	BYGGNR.
19.09.83	1100	1.7.	
ANSØKELSESSTED			
<b>MESTERHUS</b>			
AUST AGDER A/L			
POSTBOKS 349, 4801 ARENDAL TLF.: (041) 24 859 - 23 107			



FASADE MOT SYD

FASADE MOT

28. 07. 93

32/27

GODKJENT AV EITVET

1. 10. 93

Dato 17. 08. 93

19. 93

BYGNINGSJEFFEN

57,45 m<sup>2</sup>

FÖRÄDRING FASADE SYD: TO PORTER ERSTATTES MED 1 DOBBEL SOM FÖRSJUVES MOT VEST. DÖR UST FVÆST UTSÅR OG PLASERES I F. SYD

TAK : PLATER.

**K.TRE - GARASJE**

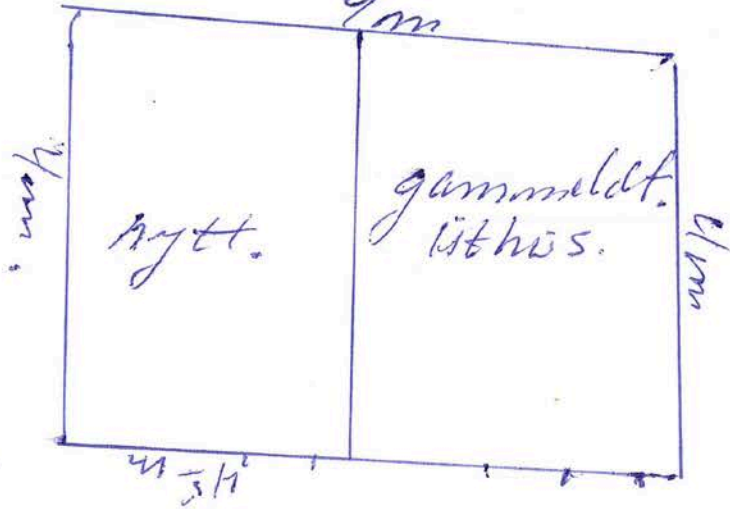
MÅL 1:50 ALLE MÅL I MM.  
Tegn: Morten Eitvet

KJELL SKRÅVIK  
MOLLESTAD  
4760 BIRKELAND

1 april 1986

↑ mot Marta Kollstad.

Åttbedring.



FREMLAGT OG BEHANDLET I  
 BIRKENES BYGNINGSRÅD  
 I MØTE ... 10/1 ... 1985  
 SAK NR. 8

22/10-84  
 JG/Bx.  
 511

↓ mot Marta.

Brannagavell her,

Bekig.

↓ mot Tebe Marie.

bn 27  
 gn 32.

mot Ald.  
 Birkenes

Vann ↓



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

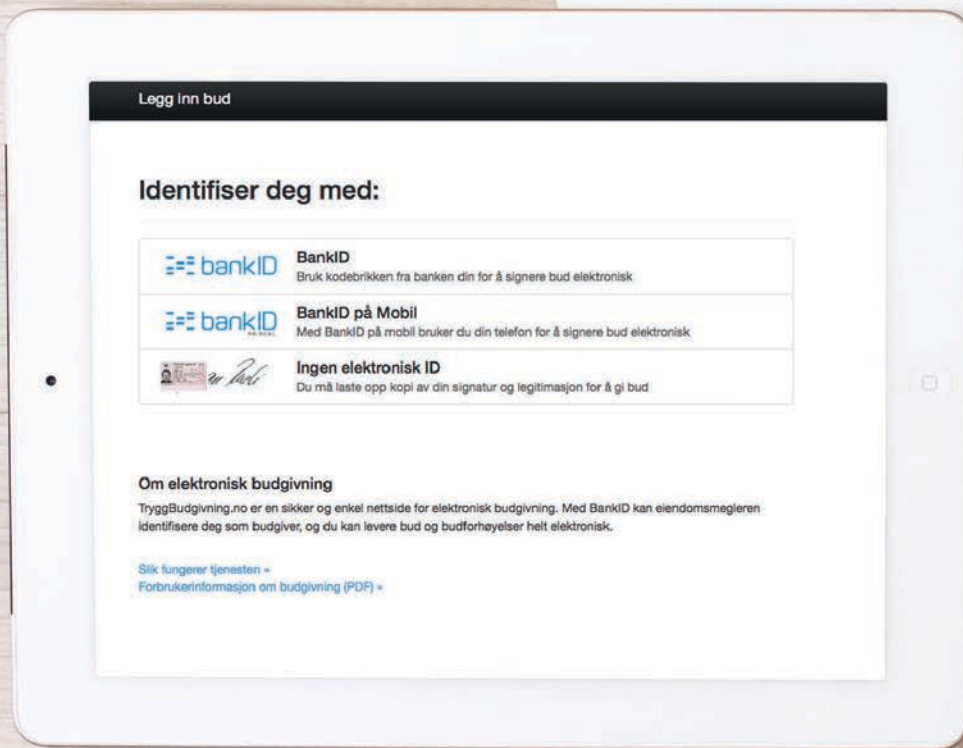
**Pris gjelder for 5 år.**

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.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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](http://help.no).



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Benjamin Wold Stiansen**

T: 954 26 574

bs@exbo.no

Følg oss på 