# GRIMSVOLLEN

GRIMSVOLLEN 28A, 4616 KRISTIANSAND S

Sjarmerende selveierleilighet ved naturskjønne omgivelser nært Ravnedalen | Solrik veranda





**Prisantydning: 2 990 000,- + omk**

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til Grimsvollen 28A.

Dette er en flott selveierleilighet med idylliske omgivelser rett i nærheten av Ravnedalen. Leiligheten ligger i et sjarmerende sørlandsbygg med nydelige turstier ved bekk og skog like ved. Usjenert og solrik veranda med plass til sittegrupper.

Flott stue og kjøkken med store vindusflater. Soverommet har god plass med dobbeltseng og rikelig med garderobeskap. Bad og toalettrom, samt innbydende entré. I kjeller har du 2 innredede rom som benyttes som kontor/sovealkove eller lignende.

Leiligheten ligger en kort gåtur unna Kristiansand sentrum hvor du kan benytte deg av et rikt utvalg butikker, kafeer, restauranter m.m. Grim er en spennende bydel i vekst hvor du finner du vinbarer, dagligvarebutikker, kafeer, fastfood og mer. Denne bør oppleves!

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Grimsvollen 28A |
| **Prisantydning** | 2 990 000,- + omk. |
| **Omkostning** | 86 040,- |
| **Totalpris** | 3 076 040,- |
| **Felleskostnader** | Kr 2 000,- |
| **BRA-i/BRA Total** | 62/62 kvm |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1936 |
| **Tomt** | 370.3 kvm |
| **Soverom** | 1 |

Kontaktperson i Exbo



Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no

# INNHOLD








4 Salgsoppgave

30 Egenerklæring

35 Tilstandsrapport

55 Energiattest

62 Nabolagsprofil

85 Boligkjøperforsikring

87 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044


Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

## OM BOLIGEN

### Areal
BRA - i: 62 kvm
BRA totalt: 62 kvm
TBA: 8 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 13 kvm.
1. etasje
BRA-i: 49 kvm.

### TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 kvm

### Tomtetype
Felleseiet

### Tomtestørrelse
370.3 kvm

### Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet felleseiet-tomt med diverse beplantning.

Noe av sameiets tomt har usikre grenser, avvik kan forekomme.

### Beliggenhet
Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på Grim. Ravnedalen, Dueknipen, Kjerrane og Baneheia er flotte tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. I Ravnedalen finner du Cafe Generalen med servering, konserter og festival. Gangavstand til skoler og barnehager, bakeri, matbutikker. Gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det kun en kort spasertur til sentrum. Sosialt nabolag med Kolonialen som fredagens midtpunkt.

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

### Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

### Type takst
Tilstandsrapport

### Selger
Margrethe Nygård Lie

### Innhold
- 1. etasje: stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom og entré.
- Kjeller: 2 innredede rom.

Rom i kjeller har takhøyde på rundt 2,01 meter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Begge innredede rommene i kjeller er i opprinnelige godkjente tegninger benevnt som boder. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Innredningen av disse rommene er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

### Standard
UTVENDIG
Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer i 1 etasje er fra 2005, vindu på bad er produsert i 2021 og montert i 2022. Noe eldre vinduer i kjeller. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2018. Terrasse i treutførelse.

INNVENDIG
Støpt påforet gulv i kjeller. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og gulvbord. Vegger med panel og panel plater. Himlinger med panel og takplater. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. I følge kommunen ble det søkt om piperenovering i 2023. Innvendig trapp/stige i

treutførelse. Eldre innvendige profilerte dører.

VÅTROM
Bad har gulv/vegg med malte fliser og takplater i himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom har gulv med belegg, panel på vegger og panel i himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Nyere vannledning av kobber. Eldre vannledning av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra 2014.08. To felles 198 liters varmtvannstanker fra 2012 plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer.

LOVLIGHET
Rom i kjeller har takhøyde på rundt 2,01 meter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Begge innredede rommene i kjeller er i opprinnelige godkjente tegninger benevnt som boder. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Innredningen av disse rommene er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Hele rapporten 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, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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

## TV/Internett/Bredbånd
Altibox fiber ihht selger.

## Forsikringsselskap
Tryg

## Polisenummer
4820204

## 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 boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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.

Da det ikke eksisterer vedtekter for sameiet, reguleres sameieforholdet ihht. Lov om Eierseksjoner av 1997.

Sameiets husordensregler ligger vedlagt i prospekt.

Styreleder informerer om følgende:
- Trappe/gangvask utføres ihht liste. Det samme gjelder å
trille ut avfallsdunker.
- Dyrehold er tillatt.
- Fremleie er tillatt.

Salg av boligseksjon:
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## ENERGI

### Oppvarming
Varmepumpe i stue, for øvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

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.

### Energikarakter
F

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

### Kommunale avgifter
Kr 9 954

### Kommunale avgifter år
2025

### Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten på kr. 2 600 pr. år. Det er 4 terminer i året. Kommunale avgifter vil variere etter forbruk av vann og avløp.

Renovasjon (avfall sør) betales gjennom fellesutgiftene.

### Formuesverdi primær
Kr 638 858

### Formuesverdi primær år
2024

### Formuesverdi sekundær
Kr 2 555 431

### Formuesverdi sekundær år
2024

### Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

## BOENHETEN

### Felleskostnader inkluderer
Varmtvann, renovasjon (avfall sør), strøm fellesarealer

og forsikring av bygg.

Ihht styreleder er det ikke planlagt endringer av fellesutgiftene. Leiligheten har ikke fellesgjeld.

### Felleskostnader pr. mnd
Kr 2000

## SAMEIET
### Sameienavn
Sameiet Grimsvollen 28 A

### Organisasjonsnummer
827814482

## FORRETNINGSFØRER
### Forretningsfører
Inger Sigridur Karlsdottir

## OFFENTLIGE FORHOLD
### Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 151, bruksnummer 713, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

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

4204/151/713/2:
28.08.1979 - Dokumentnr: 10015 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Grimsvollen 28A, datert 28.07.1936.

Det foreligger godkjent piperenovering på annen leilighet i bygget, datert 25.01.2023.

### Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 1233, områdeplan for Grimsmoen, godkjent av bystyret 22.01.2014.

Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Reguleringsformål: bolig.

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 bygningssakyndig 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.

## 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 nødvending 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

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
86 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

---

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
3 076 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

---

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 040

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere 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 før 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.

## Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,36 % inkl. mva (minimum kr. 39 900).
Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] ,- inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig
Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

## Ansvarlig megler
Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

## Salgsoppgavedato
04.11.2026










LET
THEM
TEORIEN
Mel Robbins









































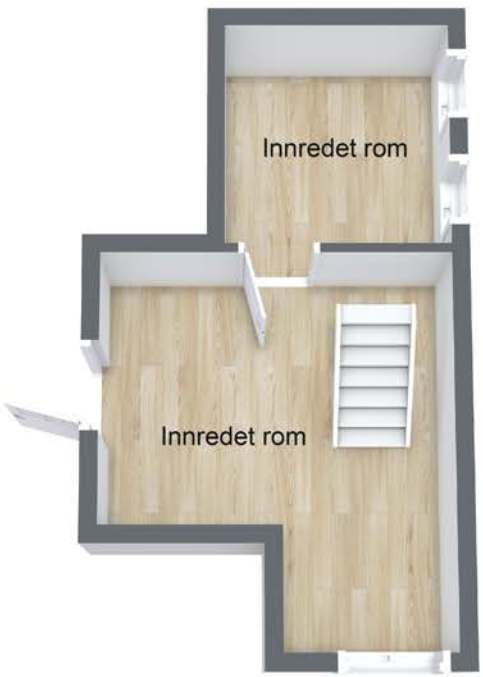



28A




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

exbo




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

3D Senteret
virtuell 3D visning

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| EXBO Kristiansand avd. Markens |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1001260128 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Margrethe Nygård Lie |

| Gateadresse |
| --- |
| Grimsvollen 28A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4616 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 67856

## 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

Document reference: 1001260128

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

Svar | Nei

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 | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

Document reference: 1001260128

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260128

## Tilleggskommentar

Det er lagt belegg på toalettet av fagperson den 11 juni 2026, Malisør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260128

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Margrethe Lie | 6d4445a760692c05e7e3 6bbae36b930ea5ca5c47 | 14.06.2026 18:05:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1001260128

- 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

Selveierleilighet

Grimsvollen 28 A, 4616 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 713, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²**




**Befaringsdato:** 15.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6189 **Eiendomsverdi ref nr:** EE1690

**Foretak:** Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



**Rapportansvarlig**



Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 1936. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten og bygget. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer i 1 etasje er fra 2005, vindu på bad er produsert i 2021 og montert i 2022. Noe eldre vinduer i kjeller. Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2018. Terrasse i treutførelse.

INNVENDIG Gå til side

Støpt påforet gulv i kjeller. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat og gulvbord. Vegger med panel og panel plater. Himlinger med panel og takplater. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. I følge kommunen ble det søkt om piperenovering i 2023. Innvendig trapp/stige i treutførelse. Eldre innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har gulv/vegg med malte fliser og takplater i himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har gulv med belegg, panel på vegger og panel i himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nyere vannledning av kobber. Eldre vannledning av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra 2014.08. To felles 198 liters varmtvannstanker fra 2012 plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Selveierleilighet**

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

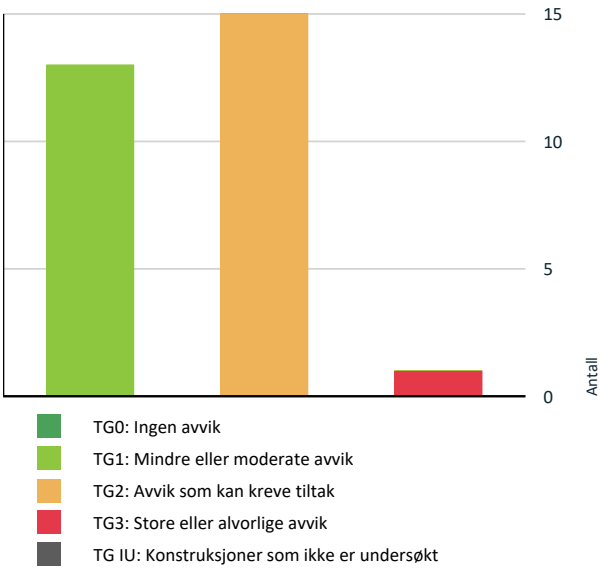
Dagens rominndeling/bruk i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke byggemeldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Grimsvollen 28 A, 4616 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 713
4204 KRISTIANSAND

Takstmann Kjell Erik Olsen AS
Parkveien 23
4790 LILLESAND

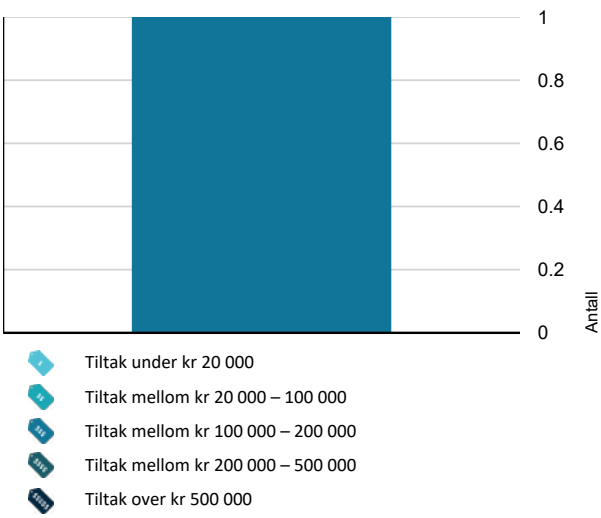
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Selveierleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - 1** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
1936

**Kommentar**
I I henhold til eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Leilighet til eiers egen anvendelse.

**Standard**
Leilighet med normal standard.

**Vedlikehold**
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Vinduer i tre med 2-lags glass. Vinduer i 1 etasje er fra 2005, vindu på bad er produsert i 2021 og montert i 2022. Noe eldre vinduer i kjeller.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Inngangsdør og balkongdør. Balkongdør er fra 2018.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Terrasse i treutførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rekkverk har skjevhet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for oppretting.



### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Gulv med laminat og gulvbord. Vegger med panel og panel plater. Himlinger med panel og takplater.

### TG 2 Overflater - 1

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflater har stedvis noen merker/skade og åpen avslutting på laminat gulv ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt påforet gulv i kjeller. Etasjeskille/gulv 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 gulv i 1 etasje opptil 22mm gjennom hele rom og i kjeller opptil 18mm gjennom hele rom.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet eldre teglsteinspipe. I følge kommunen ble det søkt om piperenovering i 2023.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng. Det er drenert langs utvendig grunnmur på langsiden og kortsiden mot innredede rom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ved fukt måling med pigger i hull i påforet vegg mot grunnmur under terreng og fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det målt opptil 20,8 vekt% fukt. Ved fuktmåling med pigger i påforet gulv ved inngangsdør til innredet rom ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Må undersøkes nærmere og behov for tiltak vurderes deretter. Selv om det er drenert langs utvendig grunnmur kan det allikevel være fuktopptrekk i bunnen av grunnmur og støpte gulv. Det kan ikke utelukkes at det er fukt under påforet gulv i innredede rom. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**






# Tilstandsrapport






### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp/stige i treutførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Innvendig trapp/stige er bratt, har lite inntrinn og er ikke god egnet som trapp mellom boligrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Bedre trapp bør monteres.



### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Eldre innvendige profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Innvendige dører med normal slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak utover noe justering.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad med udokumentert utførelse.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger med malte fliser og takplater i himling.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med malte fliser.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Gulv har lite fall. Det er 6mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og kun fuget langs 16mm dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for vannansamling i enkelte områder på gulvet. Oppkant med membran langs dør bør etableres.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plast sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning og dusjkabinett. Baderomsinnredning er skiftet ut.

1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har el. avtrekksvifte.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

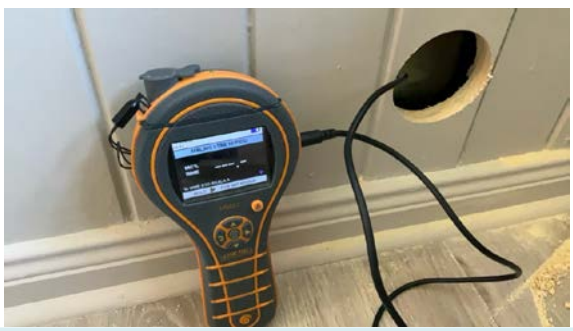
Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator har avtrekk ut.

## SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom har gulv med belegg, panel på vegger og panel i himling. Belegg på gulv er fra 2026.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Eldre vegg overflater med noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Toalett og innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Nyere vannledning av kobber.



### TG 2 Vannledninger - 1

**Beskrivelse**

Eldre vannledning av kobber.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Nyere avløpsrør av plast.




## TG 2 Avløpsrør - 1

**Beskrivelse**

Avløpsrør av støpejern fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærme seg.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

## TG 2 Ventilasjon - 1

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I kjeller er vinduer og rom uten ventil.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lufteventil i vegg i rom i kjeller bør monteres.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Varmepumpe fra 2014.08.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

To felles 198 liters varmtvannstanker fra 2012 plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Det er ikke utført noe på det elektriske anlegget i nåværende eiers eie.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. 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 Deler av anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre leiligheter/boliger.**



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er blant annet ikke branndør i kjeller fra felles areal og inn til innredet rom.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

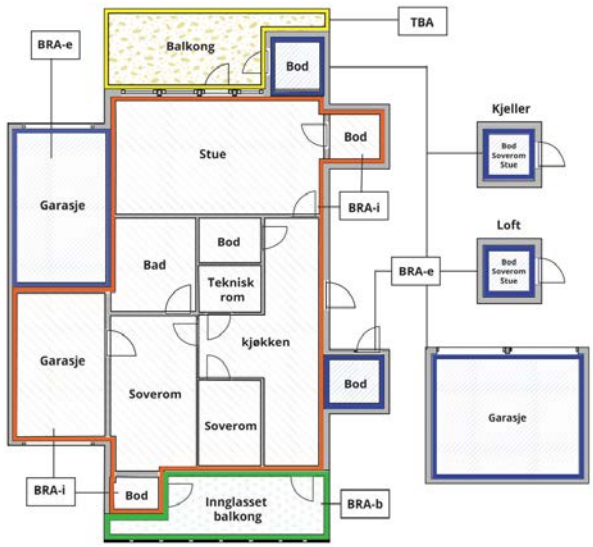
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 49 | | | 49 | 8 |
| Kjeller | 13 | | | 13 | |
| **SUM** | **62** | | | | **8** |
| **SUM BRA** | **62** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Entré, toalettrom, kjøkken, bad, stue, soverom | | |
| Kjeller | 2 innredede rom | | |

**Kommentar**

Rom i kjeller har takhøyde på rundt 2,01m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens rominndeling/bruk i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke byggemeldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Drenert langs deler av utvendig grunnmur.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Innredning av rom i kjeller ikke byggemeldt/ikke søkt om.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.6.2026 | Kjell Erik Olsen | Takstingeniør |
| | Margrethe Nygård Lie | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 151 | 713 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Grimsvollen 28 A

**Hjemmelshaver**
Lie Margrethe Nygård

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Skrånede opparbeidet tomt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 14.06.2026 | Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 28.07.1936 | Ferdigattest. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Samtale med eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Epost fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

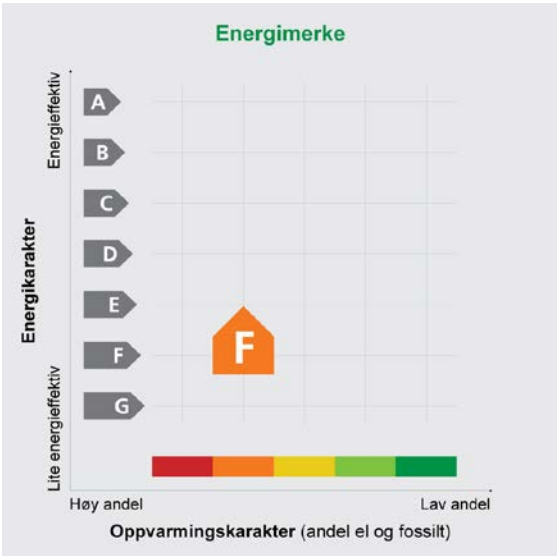
**PERSONVERN**

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Grimsvollen 28 A |
| Postnr | 4616 |
| Sted | KRISTIANSAND S |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 151 |
| Bnr. | 713 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 168156707 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-978600 |
| Dato | 05.03.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Reidun Kathrin Dahl |

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår:** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 61 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Grimsvollen 28 A
Postnr/Sted: 4616 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.03.2019 19:44:41
Energimerkenummer: A2019-978600
Ansvarlig for energiattesten: Reidun Kathrin Dahl
Energimerking er utført av: Reidun Kathrin Dahl

Gnr: 151
Bnr: 713
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 168156707

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

# Nabolagsprofil

Grimsvollen 28A - Nabolaget Grimsmyra - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Grimtunet<br>Linje 13 | 3 min<br>0.3 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 16 min<br>1.4 km |
| Kristiansand rutebilstasjon<br>Buss, tog | 17 min<br>1.5 km |
| Kongshavn brygge<br>Linje 91 | 17 min<br>13.5 km |
| Randøyane<br>Linje 91 | 18 min<br>14.2 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Solholmen skole (1-7 kl.)<br>213 elever, 14 klasser | 11 min<br>1 km |
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)<br>144 elever, 11 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Krossen skole (1-7 kl.)<br>97 elever, 6 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>422 elever, 24 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>459 elever, 36 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever | 6 min<br>2.3 km |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 6 min<br>2.5 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

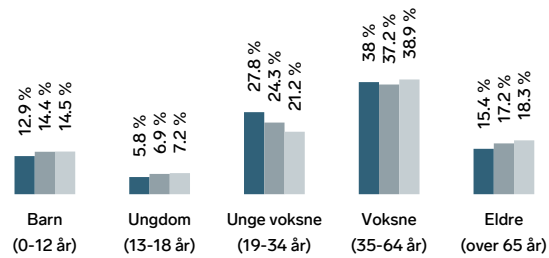
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Ravnedalen barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 4 min<br>0.2 km |
| Wergelandsveien barnehage (1-5 år)<br>13 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)<br>24 barn | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Grim | 5 min |
| Meny Grim<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.8 km |

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

## Primære transportmidler

1. Sykkel
2. Egen bil
3. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

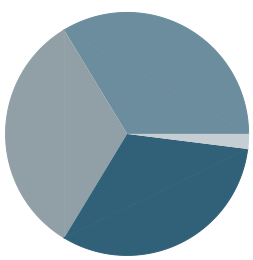
### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Grimsmyra balløkke<br>Ballspill | 3 min<br>0.3 km |
| Eigelunden balløkke<br>Ballspill | 7 min<br>0.6 km |
| Friskis & Svettis | 10 min |
| Sørlandets Fysikalske Institutt | 17 min |

## Boligmasse



- 32% enebolig
- 33% rekkehus
- 2% blokk
- 34% annet

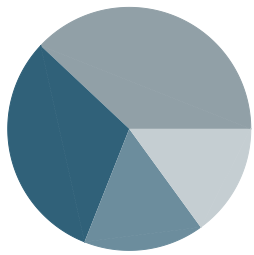
«Rolig, barnevennlig strøk, men likevel bare få minutter til byen. Flotte turområder, skole, barnehage, butikker osv i nærheten. Perfekt for liten og stor, ung og gammel.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

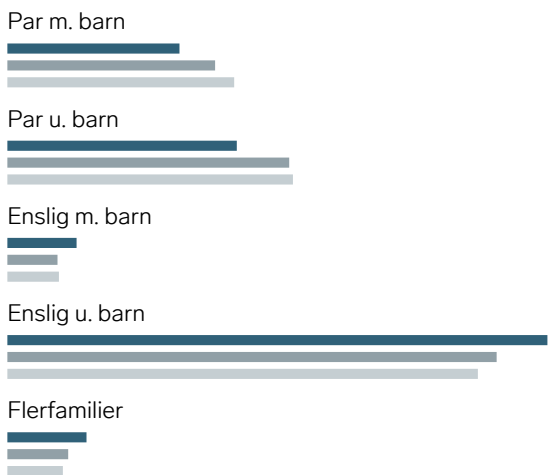
| | |
|---|---|
| Slotts Quartalet | 14 min |
| Apotek 1 Grim | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 16% 16-18 år

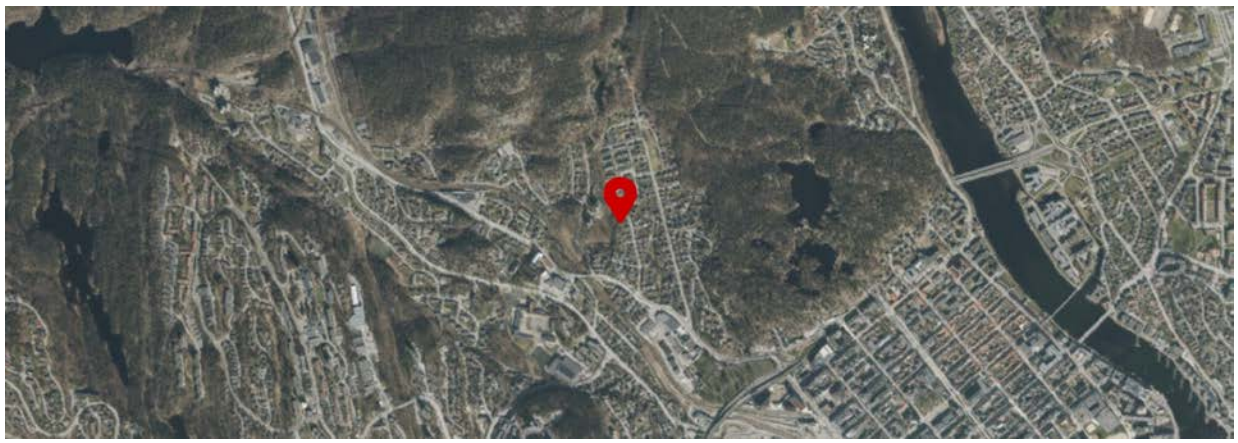
## Familiesammensetning

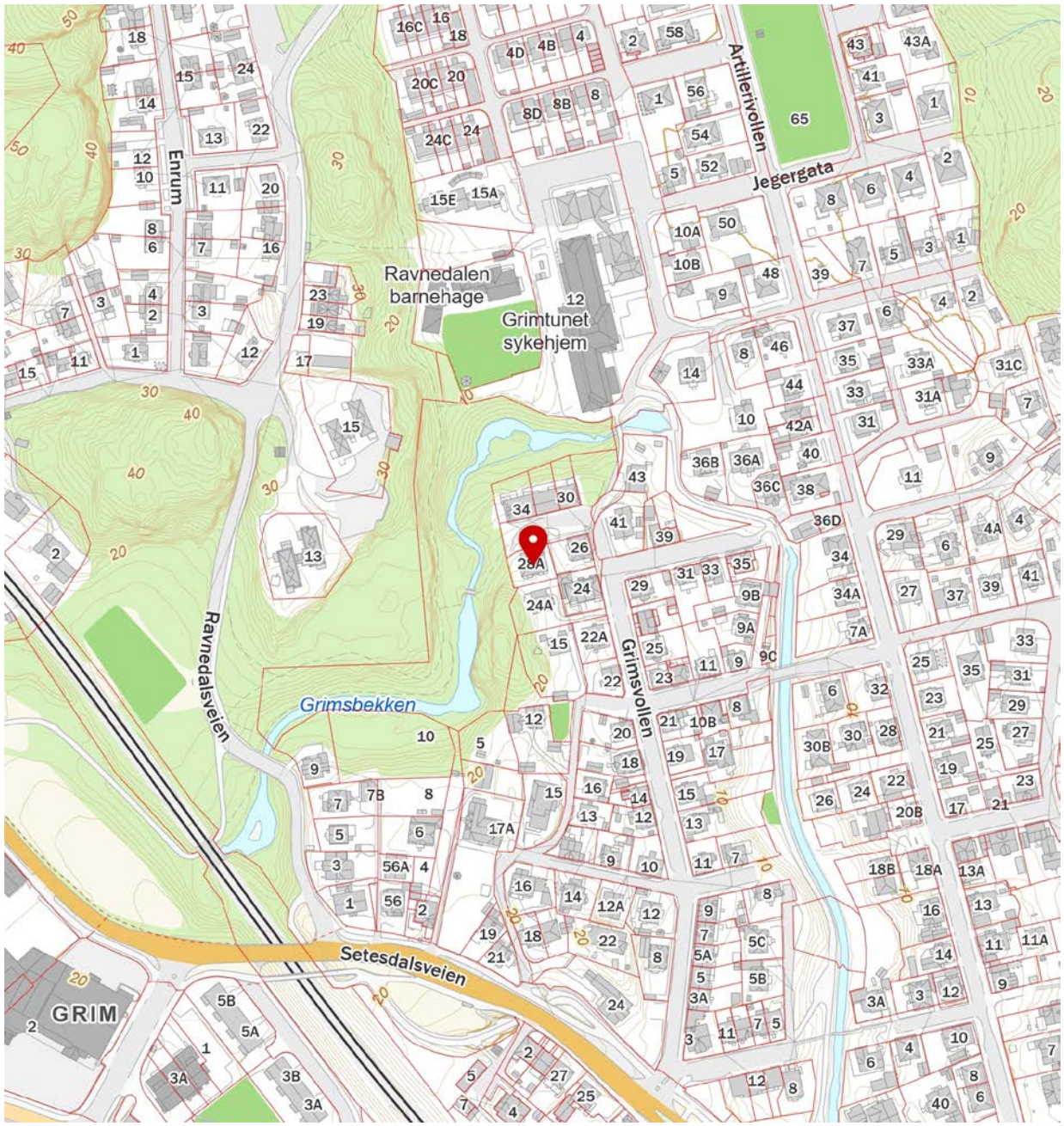



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






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

# Husordensregler for sameiet Grimsvollen 28 A

- Trappe/gangvask utføres i henhold til liste, er du merket gul har du ansvar for å trille ut avfallsdunker i tillegg
- Vaskeriet skal ikke brukes mellom 22.00-08.00
- Det er alles ansvar å klippe plenen+kantklipp
- Ro mellom 22.00-08.00

ambita

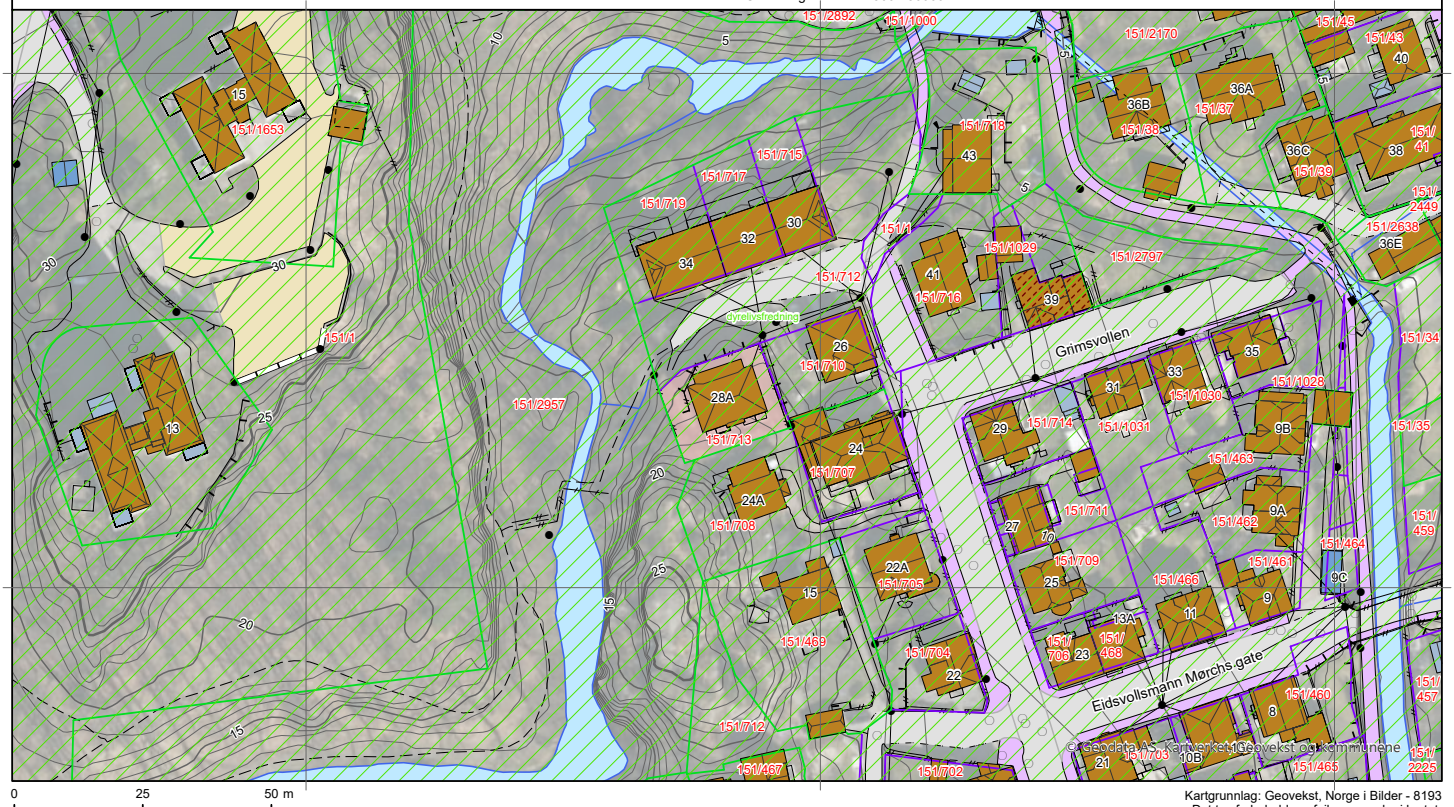
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/713/0/2

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026




0 25 50 m

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

ambita

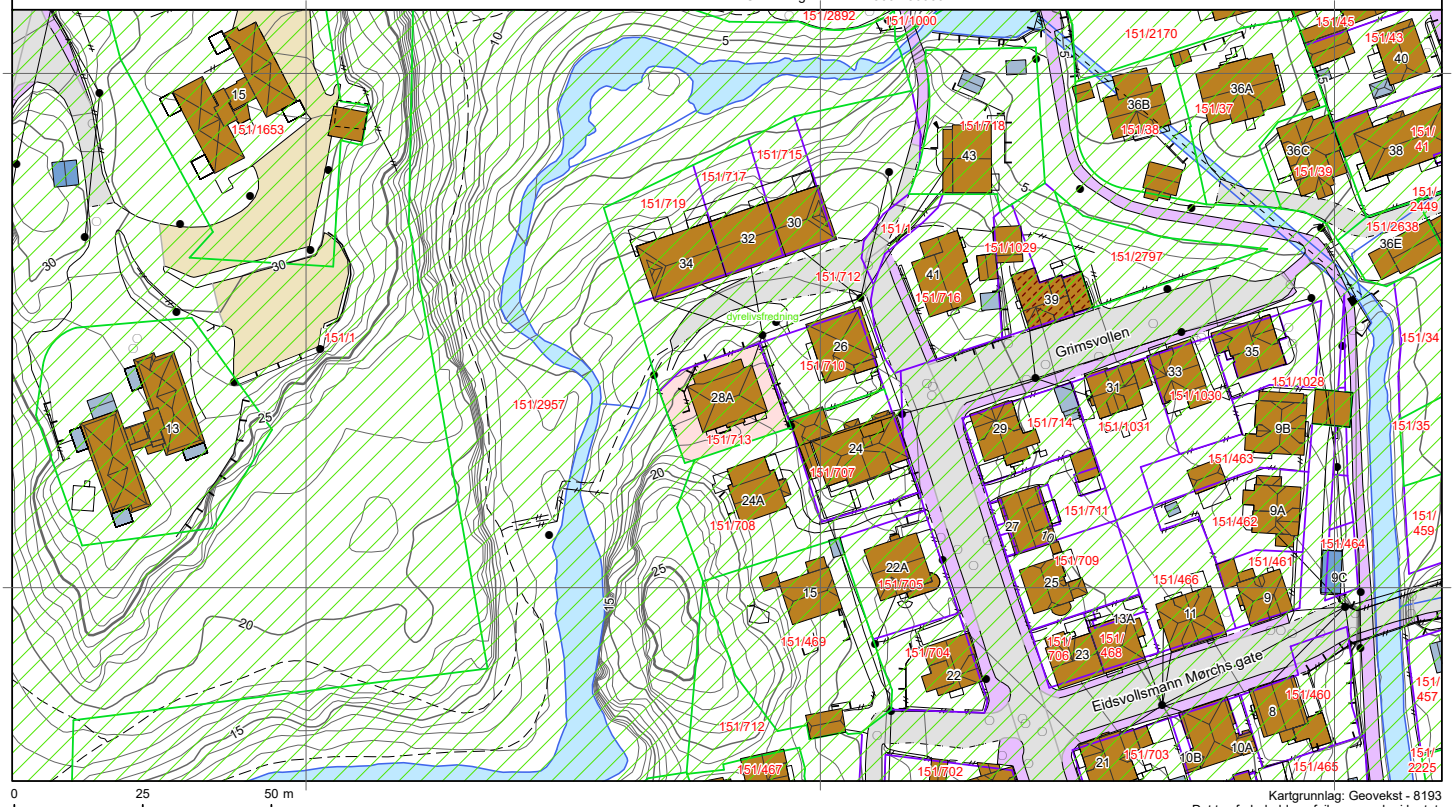
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/713/0/2

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring


Adressepunkt

K Kulturminne - punkt

N Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

**Område:** Grimsvollen 28A

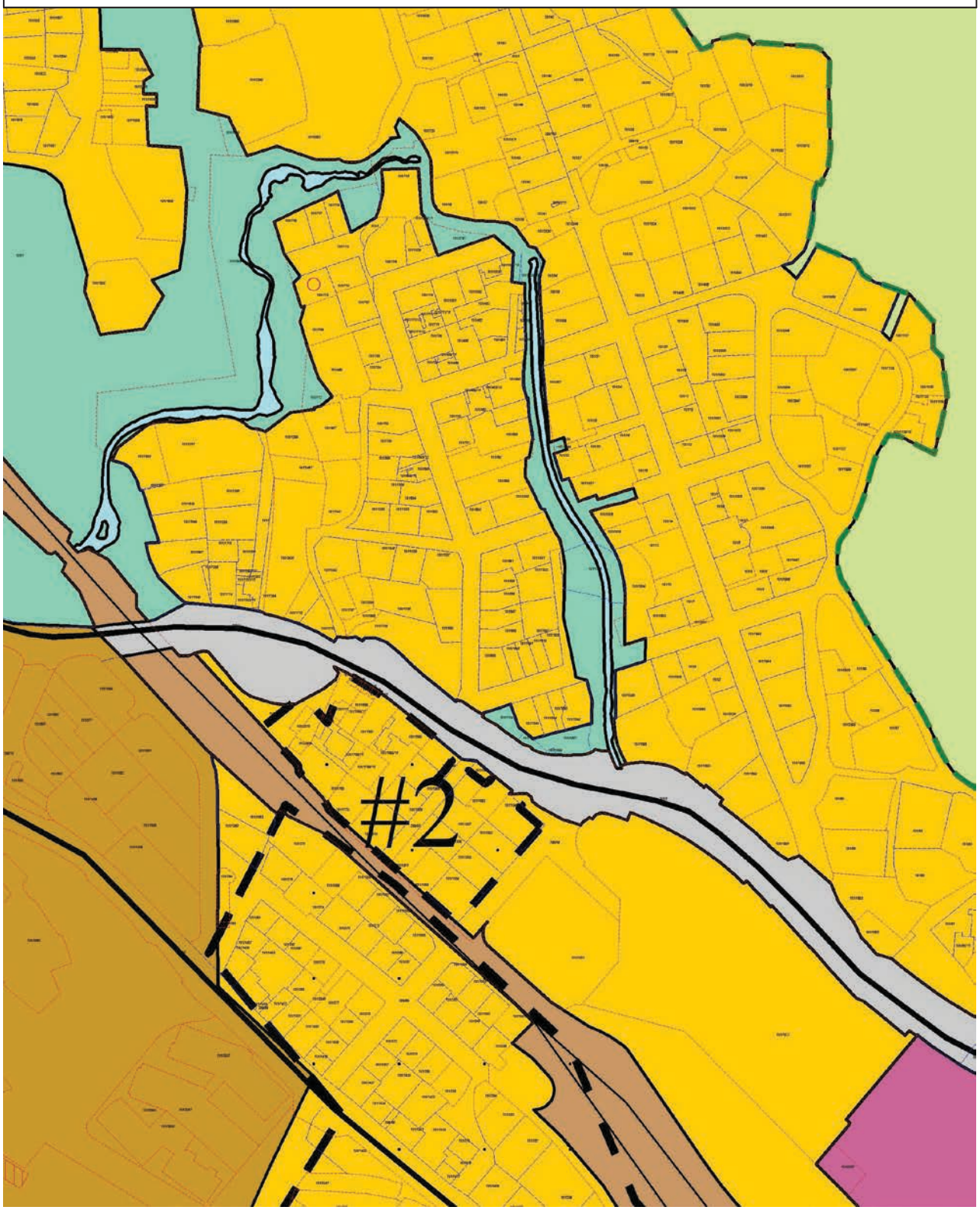
**Dato:** 08.06.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



Tegnforklaring

***Matrikkelkart***

- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Røys
- Annet grensemerke

***Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008***

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

***Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008***

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende

KRISTIANSAND KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

N

**Område:** Temakart

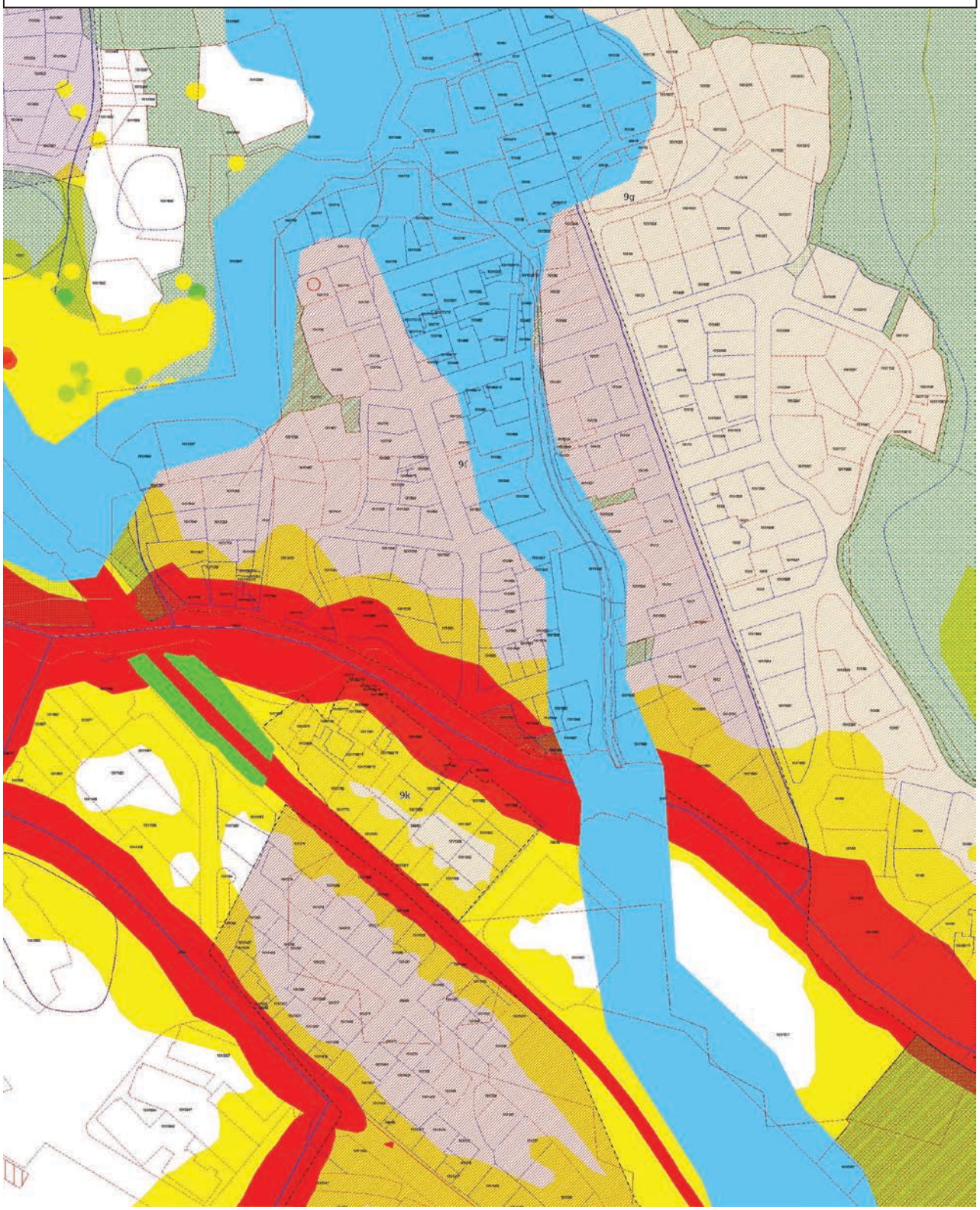
**Dato:** 08.06.2026

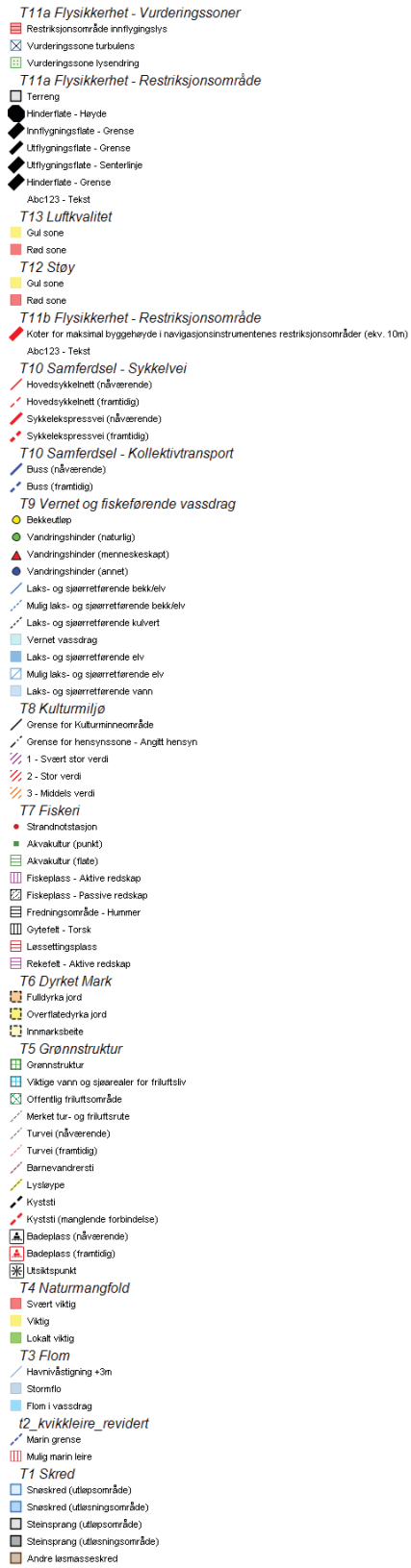
**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**




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

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Grimsvollen 28A

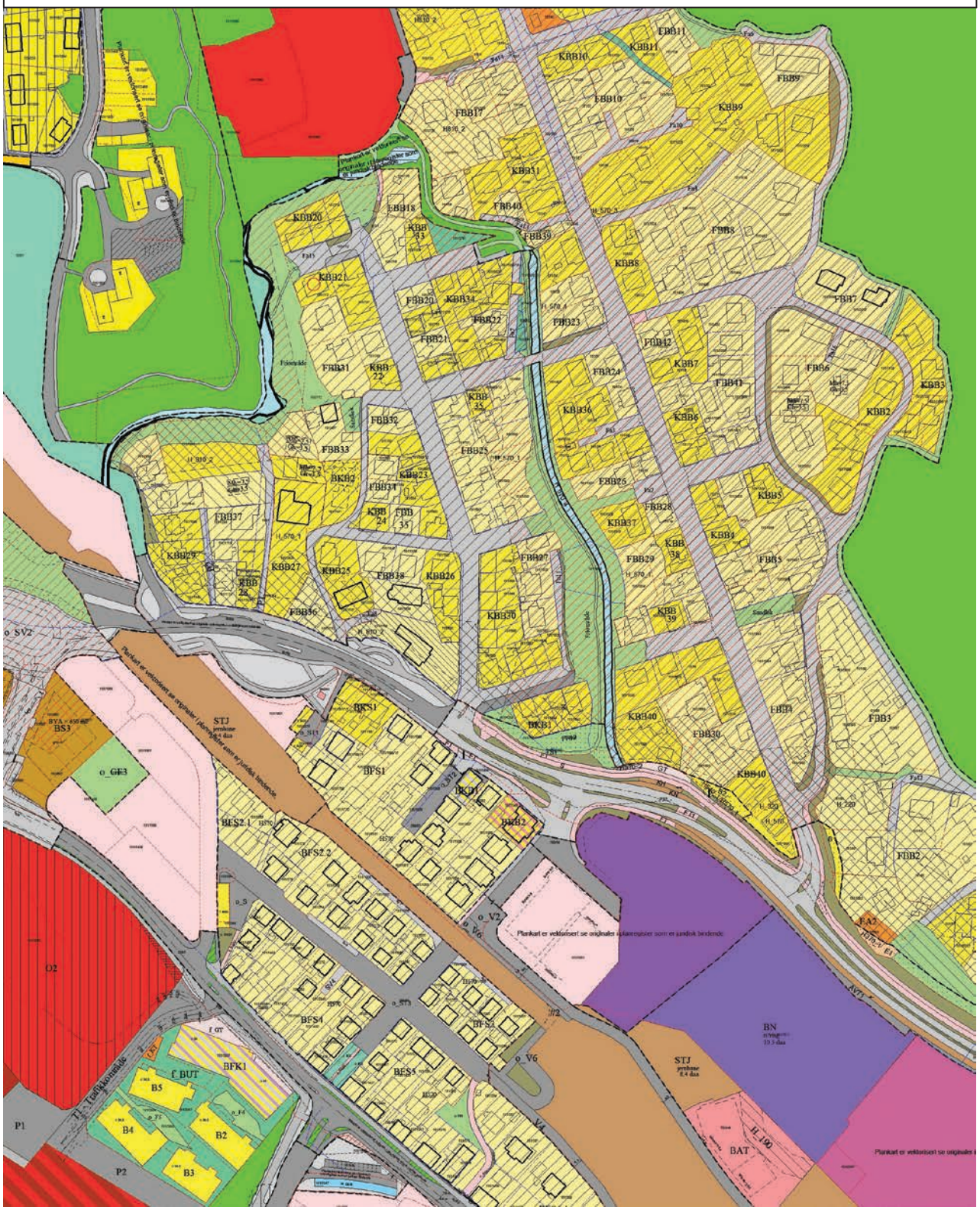
**Dato:** 08.06.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



**Plan nr. 1233.**

# Områdeplan for Grimsmoen. Reguleringsbestemmelser

Dato: 03.05.2011 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 26.05.2011 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 04.04.2013 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 12.11.2013 Plan- og bygningsetaten
Revisjon av bestemmelser 14.04.2021 Plan og bygg

## Fellesbestemmelser

Krav om felles detaljregulering innenfor områdeplanen

For byggeområdene vist på plankart som hensynssoner (H_810_2) med krav om detaljplan/ fellesdetaljplan, skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

Område 1 (Materialstykket) omfatter følgende eiendommer:
Gnr. 151 Bnr. 1294 (Privat vei – Materialstykket)
Gnr. 151 Bnr. 1294 (tomt)
Gnr. 151 Bnr. 1296
Gnr. 151 Bnr. 1297
Gnr. 151 Bnr. 2467
Gnr. 151 Bnr. 1 (del av)

Område 2 omfatter følgende eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 1706 (Setesdalsveien 24)

For eiendommen er det er satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Område 3 omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 151 Bnr. 720
Gnr. 151 Bnr. 2170

Område 4 omfatter eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 999

På eiendommen kan eksisterende bygg erstattes med ett nytt bygg med to nye boenheter. Bygning skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. For eiendommen er det er satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Detaljplan/ fellesdetaljplan for eiendommer i områder 1-4 og skal blant annet fastsette:

- Formål
- Adkomstveier og støyfohold
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert område skal vurderes ut i fra plassering i terreng og eksponering i omgivelsene.
- Fellesarealer.
- Parkeringsplasser/ garasjer/ parkeringskjeller

- Sol og skygge forhold
- Evt. sikringstiltak
- Sandlek/ nærhet til kvartalslek
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon
- Biologisk mangfold
- Grunnundersøkelser og stabilitet
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg og håndtering av overflatevann
- Evt. eksisterende infrastruktur som skal legges i bakken
- Rekkefølgekrav

Parkering og garasjer på eksisterende eiendommer

På egen tomt kan det opparbeides areal/ garasje for maksimum én bil pr. bruksenhet i samsvar med kommunens normaler.

Garasjen på eksisterende tomter kan være max 30m2. Max. gesimshøyde skal være 2,5m og max. mønehøyde skal være 4m, med saltak. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Ved plassering av garasjen skal det tas hensyn til omgivelser, fasade og uteoppholdsareal på naboeiendommer.

Estetikk

Kommunen kan kreve sikringstiltak for eksisterende grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot turdrag langs Grimsbekken skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende gate med motstående bebyggelse.

Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/ utomhusplan.

**1.Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)**

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje"eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse FBB 1 – FBB 42

I områdene/ feltene vist ovenfor er det eksisterende enebolig bebyggelse.

Eiendomsstruktur og utnyttelse, hovedbygg og garasjer, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims, og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m2, og skal tilpasses hovedhuset. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for:

1. 2 planlagte eneboliger i FBB6 område (Wergelandsveien 18 og Wergelandsveien 20A). Plassering og fasadelinje av boligene vises på plankartet.
   Max BYA på boligene er 100m2. Boligene skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. Sokkelhøyde skal tilpasses terrenget og forholdet til utearealer på nabotomter.
2. På eiendom 151/77 i FBB1 område kan eksisterende garasjen utvides til max 50m2.
3. Eiendom 151/28 kan fradeles slik at fradelingen skal bidra til å gi en ny tomt gode bokvaliteter, med gode uteoppholdsarealer og solforhold. Nytt bygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Byggesøknaden skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
4. 1 planlagt enebolig på eiendom 151/89 i FBB3.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse KBB 1 – KBB 41

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Det tillates ikke ytterligere boenheter på de enkelte eiendommer utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for Gnr. 151, bnr. 999 i område KBB13 som omfattes av hensynssone H_810_2, og fire boenheter på gnr. 151, bnr. 1991 i KBB 40 innen rammen av eksisterende bygg.
. +

I områdene/ feltene nevnt ovenfor er det flere typer av eksisterende boligbebyggelse:

- Tomannsboliger
- Firemannsboliger
- Rekkehus/ Kjedehus

Eiendomsstruktur og utnyttelse, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag.

Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m2. Nye tiltak på eiendommen skal tilpasses identiteten til eksisterende bygninger. Eksisterende bygg kan gjenreises ved brann.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- BKB1 - eksisterende boligblokk – eksisterende 13 boenheter

Bebyggelsens plassering på eiendommene, bygnings- og takform beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Tiltak på eksisterende boligblokk og uteplasser rundt bygget skal tilpasses identiteten til grønnstrukturen som i dag. Det tillates ikke ytterligere boenheter utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

- BKB2 - ny boligblokk – max. 6 nye boenheter

Bebyggelsens plassering skal være i samsvar med byggegrensa som vist på plankartet.

Bygnings- max. møne skal være k + 30,1 (høyere del med valmtak/ saltak), gesimshøyde k + 26.0 (lavere del med flat tak). Rekkverk skal være gjennomgående.

Det skal etableres en underetasje/ p. kjeller med plass til bilparkering knyttet til 6 nye boenheter og 4 boenheter i Palle Rosenkrantz gate 17.

BYA = 280 m2 (bebygd areal på bakkeplan)
BRA = 670 m2 (samlet bruksareal over bakken)

Alle rekkverk på terrassene skal være gjennomsiktige.
På eiendommen skal det etableres felles grønt og uteoppholdsareal i samsvar med vedtatte normaler i kommuneplanen.

Energianlegg/ trafostasjon EA1 – EA2

I planen vises eiendommer med eksisterende trafostasjoner.

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)**

Planen viser etablert vei og gatestruktur. Veiene P1 og P2 (Materialstykket) vist på plankartet er private veier. Felles avkjørsel Fa1 – Fa16 er vist på kartet:

| | |
|---|---|
| Fa1 er felles for følgende eiendommer: | 151/78, 151/81, 151/1693, 151/82, 151/83, 151/84 |
| Fa2 er felles for følgende eiendommer: | 151/14, 151/1528, 151/1529, 151/16, 151/ 1527 |
| Fa3 er felles for følgende eiendommer: | 151/18, 151/20, 151/22, 151/24, 151/2866, 151/2225, 151/26 |
| Fa4 er felles for følgende eiendommer: | 151/25, 151/1024, 151/1023, 151/1022, 151/1025, 151/1026, ,151/1019 |
| Fa5 er felles for følgende eiendommer: | 151/46, 151/47, 151/48, 151/50, 151/51 |
| Fa6 er felles for følgende eiendommer: | 151/2013, 151/2014 |
| Fa7 er felles for følgende eiendommer: | 151/461, 151/462, 151/463 |
| Fa8 er felles for følgende eiendommer: | 151/1706, 151/1708, 151/2356, 151/1707 |
| Fa9 er felles for følgende eiendommer: | 151/1922, 151/1924 |
| Fa10 er felles for følgende eiendommer: | 151/29, 151/1027, 151/29, 151/1026, 151/30, 151/28, 151/33, 151/32, 151/27 |
| Fa11 er felles for følgende eiendommer: | 151/1636, 151/1637, 151/ 1532, 151/1531 |
| Fa12 er felles for følgende eiendommer: | 151/83, 151/84, , 151/86, 151/85, 151/87 |
| Fa13 er felles for følgende eiendommer: | 151/2449, 151/41, 151/39, 151/37, 151/38, 151/2638 |
| Fa14 er felles for følgende eiendommer: | 151/52, 151/132, 151/2170, 151/720, 151/133, 151/1, 151/54 |
| Fa15 er felles for følgende eiendommer: | 151/719, 151/713 |

Fa16 er felles for eiendom 151/2007 og ny planlagt tomt på del av 151/2007 .

**3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)**

Områdene inkluderer turdrag/ grøntkorridorer, friområder, bekkdragsmiljø og eksisterende hagemiljø langs Grimsbekken. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for nødvendige lekeapparater.

**4. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg – bygninger markert med tykk strek innenfor hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger og bygningsdetaljer kan utbedres under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer og dører som skiftes skal være utført i tråd med opprinnelsen.
Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

4.2 Hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Formålet med hensynssonen er å sikre nåværende boligform, tetthet og struktur.

Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunen vil ved slike arbeider stille faglige krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.
Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

4.3 Bevaring grønnstruktur/ landskap - fortetting tillates ikke

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring av eksisterende naturkvaliteter i eksisterende private hager langs Grimsbekken. Sammen med turdrag og friområde langs bekken gir hagene et bidrag i forhold til gode naturopplevelser.

4.5 Bevaring vann – Grimsbekken

Hensynssone gjelder Grimsbekken og tørrmuren på begge sider av bekken.

4.6 Flom – temakart 2

Innenfor flomsonen skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres slik at flomskader unngås. Det tillates ikke etablering av nye kjellere, eksisterende kjellere tillates ikke innredet til oppholdsrom.

4.7 Støy

Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk.
Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, ihht NS 8175.

4.8 Skred/ snøras

Innenfor skred/ snørassoner skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse Det kreves utredning av rassikring før utbygging.

**5.0 Rekkefølgebestemmelser**

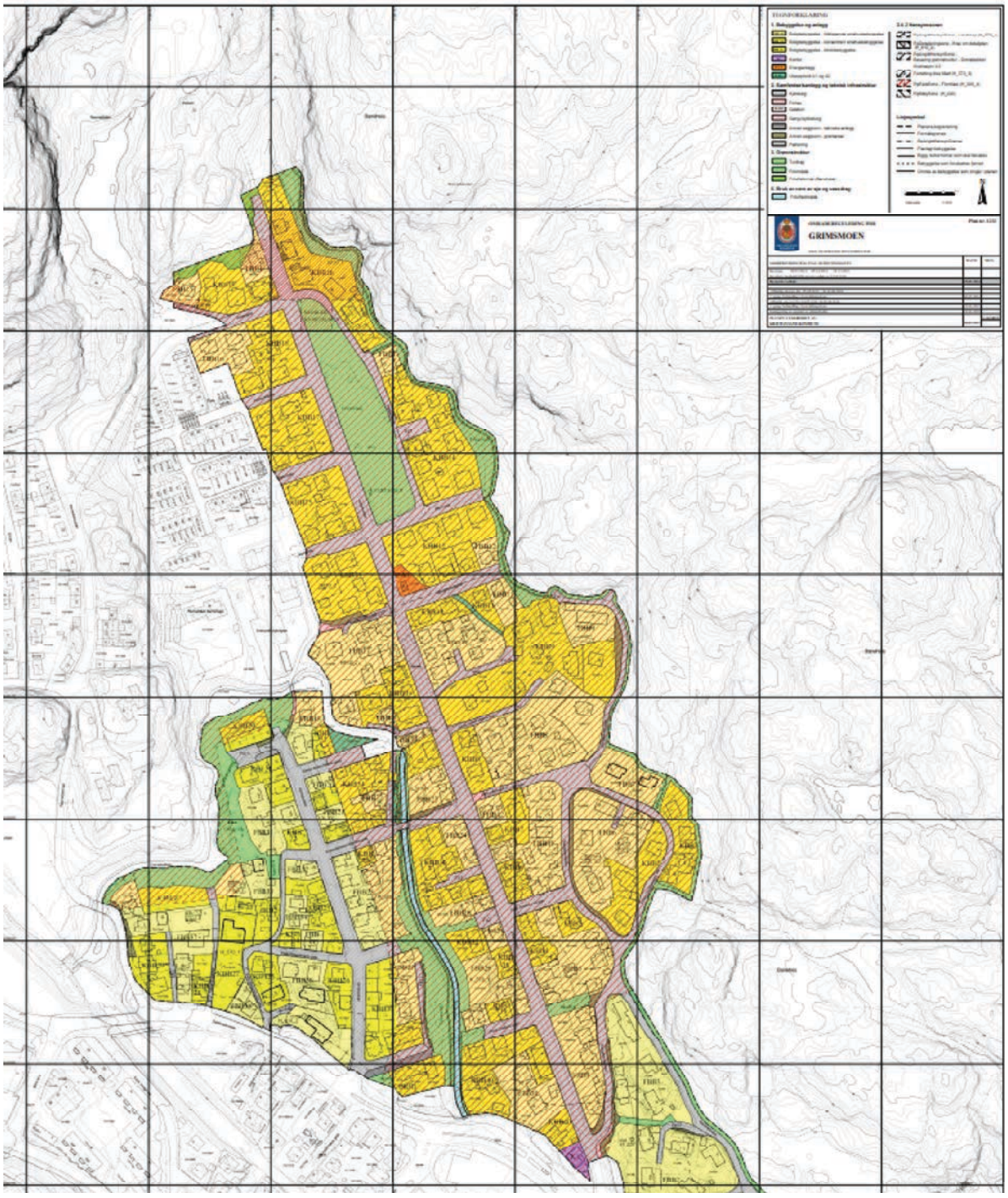
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor detaljreguleringsplan område 1 – Materialstykket, før det er avklart trafikksituasjonen i kryssområde mellom dagens Rv 9 og Ravnedalsveien, kollektivtrafikkløsninger, gang- og sykkel forbindelser langs dagens Rv 9 (mellom P1/ Materialstykket og Ravnedalsveien).
- Før byggetillatelse kan gis skal overvannskapasitet og håndtering av flom være særlig avklart. I områder der det skal utarbeides detaljreguleringsplan skal slike avklaringer gjøres i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- Ny bolig på Gnr. 151, bnr. 2928 kan ikke fradeles eller gis rammetillatelse til før det er gitt avkjøringstillatelse.

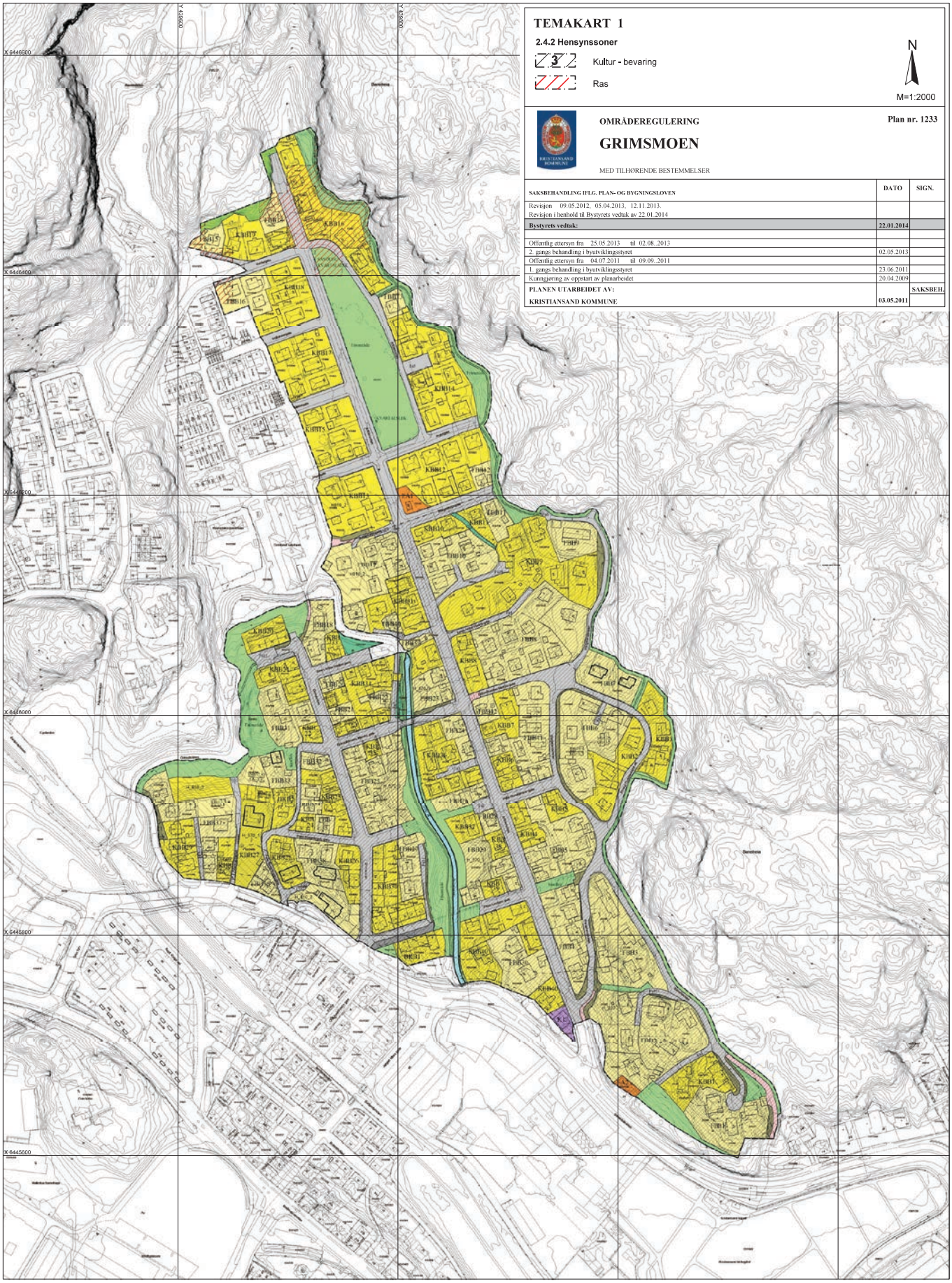
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.01.2014 som sak nr. 5.

Plan- og bygningssjefen.

Revidert i henhold til bystyrets vedtak punkt 2.
Teknisk justering i henhold til Fylkesmannens godkjenning i brev av 21.10.2014.

Revidert ihht vedtak om mindre endring datert 02.08.21


TEGNFORKLARING
GRIMSMOEN




# TEMAKART 1

**2.4.2 Hensynssoner**

Kultur - bevaring

Ras

N

M=1:2000

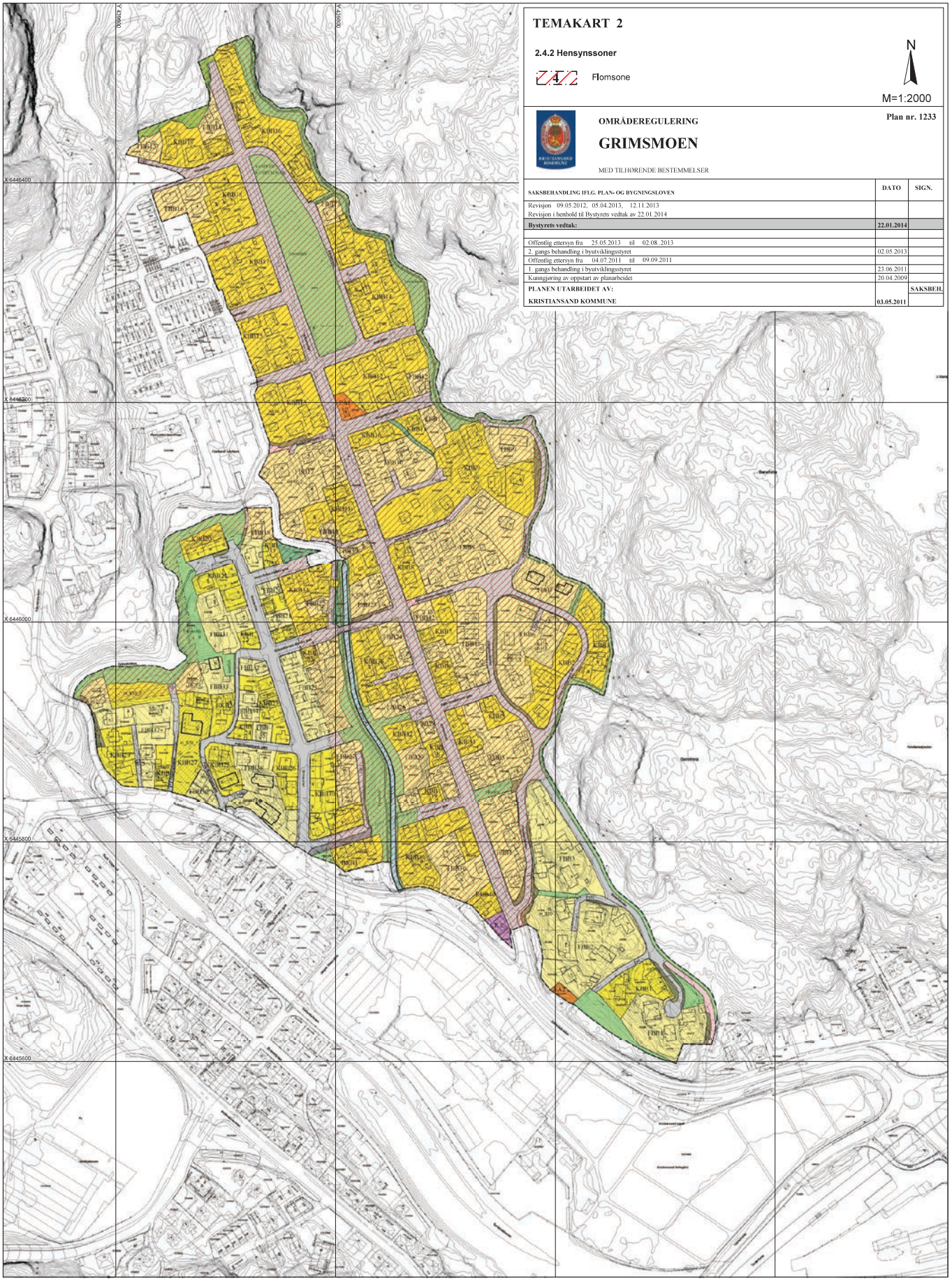
**OMRÅDEREGULERING**

**Plan nr. 1233**

# GRIMSMOEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Revisjon 09.05.2012, 05.04.2013, 12.11.2013.<br>Revisjon i henhold til Bystyrets vedtak av 22.01.2014 | | |
| **Bystyrets vedtak:** | **22.01.2014** | |
| | | |
| Offentlig ettersyn fra 25.05.2013 til 02.08..2013 | | |
| 2. gangs behandling i byutviklingsstyret | 02.05.2013 | |
| Offentlig ettersyn fra 04.07.2011 til 09.09..2011 | | |
| 1. gangs behandling i byutviklingsstyret | 23.06.2011 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | 20.04.2009 | |
| **PLANEN UTARBEIDET AV:** | | **SAKSBEH.** |
| **KRISTIANSAND KOMMUNE** | **03.05.2011** | |




# TEMAKART 2

**2.4.2 Hensynssoner**

Flomsone

N

M=1:2000

**Plan nr. 1233**

**OMRÅDEREGULERING**

# GRIMSMOEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Revisjon 09.05.2012, 05.04.2013, 12.11.2013<br>Revisjon i henhold til Bystyrets vedtak av 22.01.2014 | | |
| **Bystyrets vedtak:** | **22.01.2014** | |
| | | |
| Offentlig ettersyn fra 25.05.2013 til 02.08..2013 | | |
| 2. gangs behandling i byutviklingsstyret | 02.05.2013 | |
| Offentlig ettersyn fra 04.07.2011 til 09.09.2011 | | |
| 1. gangs behandling i byutviklingsstyret | 23.06.2011 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet | 20.04.2009 | |
| **PLANEN UTARBEIDET AV:** | | **SAKSBEH.** |
| **KRISTIANSAND KOMMUNE** | **03.05.2011** | |

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## 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. Les mer på 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.




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning. | Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil. | Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen. | BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren. | 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# BUDSKJEMA

**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 | Lånefinsnsiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

| **Budgiver 1** | **Budgiver 2** |
|---|---|
| Navn | Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) | Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse | Adresse |
| Postnr/ -sted | Postnr/ -sted |
| Telefonnummer | Telefonnummer |
| E-post | 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

## NOTATER

## NOTATER

## NOTATER

exbo

HELELIVET

# Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Espen Haugen Ellseth**
T: 954 49 265
ehe@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank