PROAKTIV



RABBERSVEIEN 20



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

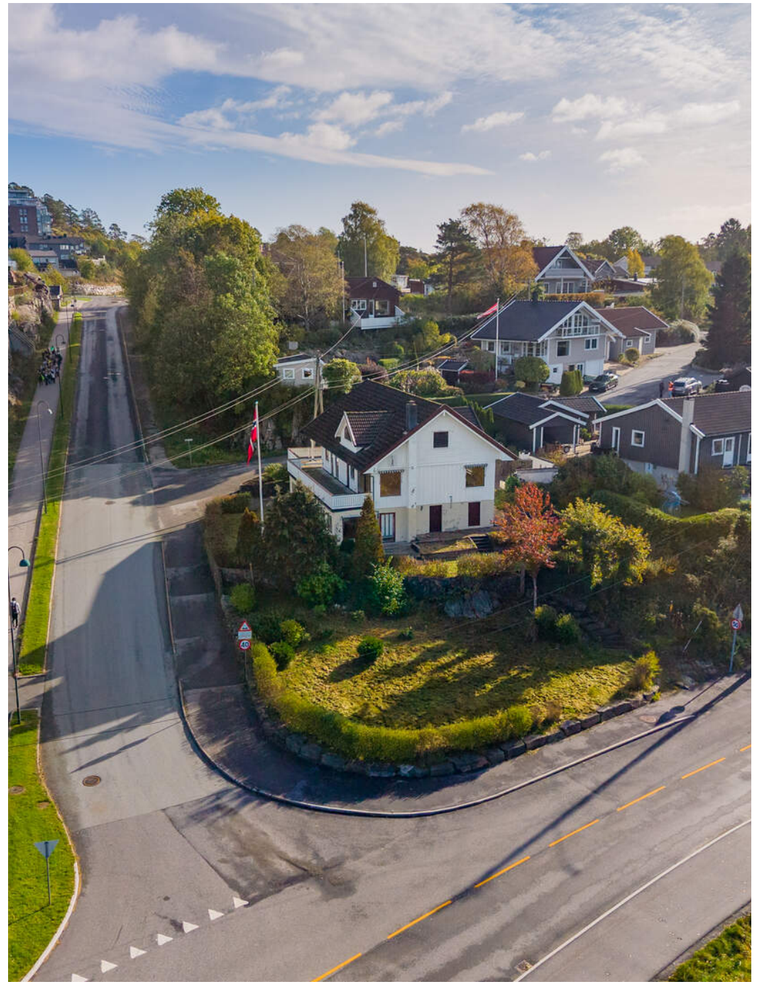
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

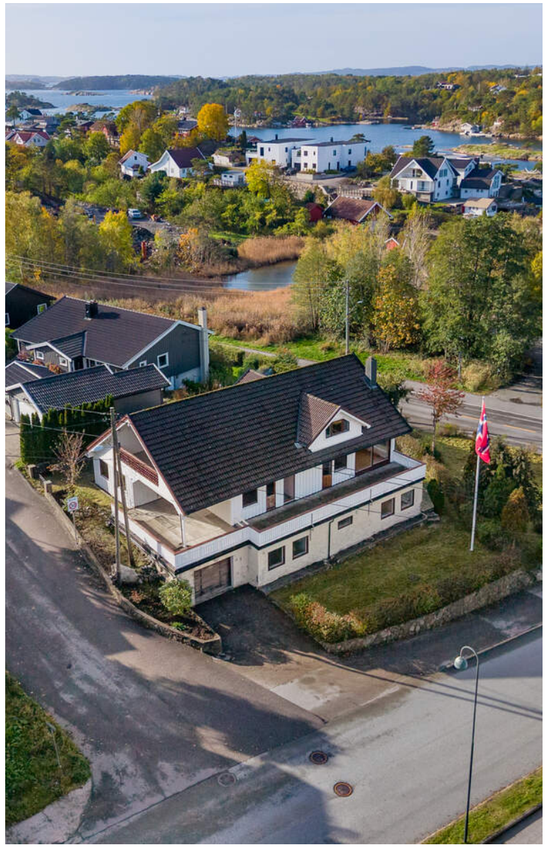
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TØMMERSTØ

Svært innholdsrik enebolig med stor tomt på 1032 kvm | Hele 342 kvm
BRA | Renovering | Attraktivt område!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 95, bnr. 90, i Kristiansand kommune

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 99.740,-

Totalpris: 3.289.740,-

Kommunale avgifter: 13.090,-

Boligtype: Enebolig

Rom/soverom: 6/5

BRA: 342 m²

BRA-i: 308 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje i boligens underetasje, og på egen tomt utenfor garasje.

Tomt: 1032.9 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Nærområdet

9 Informasjon om boligen

36 Boligen i bilder

44 Plantegninger

48 Kjerneinformasjon

53 Vedlegg

212 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Asbjørn Svaland
Daglig leder/Eiendomsmegler
Mobil: 459 09 100
E-post: Asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Svært innholdsrik enebolig med stor tomt på 1032 kvm | Hele 342 kvm BRA | Renovering | Attraktivt område!

Proaktiv Kristiansand v/ eiendomsmegler Asbjørn Svaland kan her presentere en spennende eiendom på attraktive Tømmerstø for salg!
Eiendommen ligger med kort avstand til sjø og fine rekreasjonsområder. Her finner man metrobuss (M4) like ved boligen, og både dagligvarebutikk, skoler, idrettsanlegg og barnehager ligger innen for gang- og sykkelavstand. Området er attraktivt for barnefamilier.

Boligen er meget innholdsrik og har i dag følgende innhold;
1.etg: Entre, wc, gang, kjøkken, stue, soverom, gang/trapperom og disponibelt rom. 2.etg; gang/trapperom, 3 soverom og kott/boder. Underetasje: Kjellerstue, bad, gang, vaskerom, hobbyrom, fyrrom og boder. Boligen må ansees å ha behov for en totalrenovering, det foreligger tilstandsrapport og skaderapporter i salgsoppgaven.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



TØMMERSTØ

Kommune: *Kristiansand* / ***Område:*** *TØMMERSTØ*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tømmerstø, et område som har svært kort vei til nydelig sørlandsskjærgård med sjø og sørlandsnatur, samtidig som man har korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg og bussforbindelse. Nærområdet inneholder hovedsaklig boliger og har innslag av grønne områder. Kort avstand til sjø med gode rekreasjonsmuligheter.
Nærmeste bussholdeplass er Fidjekilen som ligger like borte i veien. Her går Metro M4 med hyppige avganger mot Metroknutepunktet i Rona, og videre østover til Sørlandsparken eller vestover mot Kvadraturen. Rona senter ligger ca 8 minutters kjøring unna, og her finner man et godt utvalg av tilbud som Meny dagligvare, treningssenter, tannlege, apotek mm. For å gjøre unna dagligvarehandlen ligger Kiwi Dvergsnes enda nærmere og kun en drøy kilometer fra boligen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fidjekilen Linje M4, N4	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 12.2 km
Kristiansand Kjevik	20 min

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	13 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	14 min 1.2 km

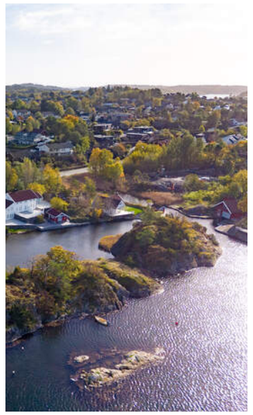
VARER/TJENESTER

Rona Senter	8 min
Apotek 1 Dvergsnes	14 min

SPORT

Fidjeåsen ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Tømmeråsen balløkke Ballspill	10 min 0.6 km
Fresh Fitness Rona	8 min
Randesund fysio og Tr.senter	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

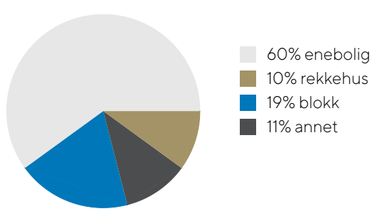
Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Her bor man sentralt og fint i forhold til skoler og barnehager. De nærmeste skolene er barneskolen Kringsjå (1.-7.klasse) som ligger ca 2 km unna, og ungdomsskolen Holte skole (8.10-klasse) som ligger under en kilometer fra boligen. Det er 3 barnehager innenfor en avstand på ca 1,5 km (Fidje barnehage, Maurtua Barnehage og Espira Dvergsnes barnehage)



Offentlig Kommunikasjon
Gode bussforbindelser østover til Sørlandsparken og vestover mot sentrum via linje M4 (Metro) like ved boligen.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL RABBERSVEIEN 20

Parkering
Parkering i garasje i boligens underetasje, og på egen tomt utenfor garasje.

Tomtestørrelse
1 032,90 m²

Beskrivelse av tomt
Stor, flott eiet tomt på 1032 kvm. Ved inngangen til boligen møtes du av en fin smijernsport og hellelagt gangvei til inngangspartiet. Ved inngangen er det en flott og usjenert uteplass som også er hellelagt. Her er det utepeis og trapp ned til neste nivå av tomten. Tomten ellers er opparbeidet i flere nivåer med støttemyrer, plenarealer, hekker og annen beplantning.
Arealet er hentet fra Matrikkelkart- og rapport. Dette er ikke en sikker kilde og avvik i tomteareal kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning. Deler av eiendommen er regulert til vei, se eget punkt om regulering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. I tillegg til vedlagt tilstandarapport ligger det Besiktigelsesrapport fra Rentokil datert 25.09.2026 og Analyserapport fra Mycoteam datert 05.152.2025 og Reklamasjonrapport fra Nestor takst datert 10.12.2025 vedlagt salgsoppgaven.

Fra tilstandsrapport datert 08.10.2026:
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.
Det er registrert totalt 14 stk. TG3, 14 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 og TG3:
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige da det ikke er muligheter for sikring og at det avviker fra Nestor Takst sine interne HMS rutiner. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom

på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Vanntett sjikt på tak har oppnådd en alder som overstiger 18 år. Tekkingen fremstår med normal aldersrelatert slitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier sviktende funksjon på befaringstidspunktet. TG2 er satt på grunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG3
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Vurdering av avvik:
- Skorstein er deformert og ustabil. Punkt må sees i sammenheng med Pipe/skorsteiner og ildsteder.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Tiltak
- Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Alle kilerennebeslagene er fulle av korrosjon. Avvik i beslagløsninger bør utbedres for å hindre lekkasjer og fuktinntrenging, da dette kan medføre skader på underliggende konstruksjon.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Det er registrert flere avvik ved yttertaket og skorsteinen. Skorsteinen er deformert og ustabil, og det er påvist gjennomgående sprekker. Under befaringen var en representant fra Kristiansand brann og redning til stede. På bakgrunn av de påviste forholdene ble det nedlagt fyringsforbud i boligen. Videre mangler det snøfangere på deler av eller hele taket, samt tilfredsstillende adkomst for feier. Det er også registrert omfattende korrosjon på kilerennebeslagene og mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren. Avvikene knyttet til skorsteinens tilstand vurderes som alvorlige, da deformasjon, ustabilitet og gjennomgående sprekker kan innebære fare for ytterligere skade og utgjøre en sikkerhetsrisiko. De øvrige registrerte forholdene medfører også risiko for personskade og fuktbelastning på bygningen. Samlet vurderes avvikene å være av en slik karakter at tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder oppbygging av ny skorstein over tak. Punkt vedrørende skorstein må sees i sammenheng med pip/skorstein og ildsted.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
- Det er påvist manglende dampsperre mot knevegg, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Tiltak
- Det anbefales å holde takkonstruksjonen under oppsikt og kontrollere området jevnlig for eventuelle endringer. Konsekvensen av fuktskjolder er at det kan indikere tidligere lekkasjer eller skader, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige fuktproblemer og skader på konstruksjonen dersom årsaken ikke er utbedret.
- Punktert, eller mangledne dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.
- Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, men skjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det er også registrert manglende dampsperre mot knevegg, noe som svekker konstruksjonens luft- og damptetthet og kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader. På bakgrunn av de registrerte forholdene settes tilstandsgraden til TG2.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG3
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning av varierende alder og pussede murfasader. Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand. Det er utført stikktaking på typiske, tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av kledningen og områdene rundt vinduer, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen på soverom i 1. etasje.
- Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen på fasaden mot øst.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Tiltak
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt betydelige råteskader i den stående bordkledningen på fasaden mot øst. Videre er det registrert mangelfull lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som reduserer muligheten for uttørking av eventuell fukt bak kledningen. Det er også påvist manglende gnagesikring, som gir risiko for at skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. De påviste råteskadene vurderes som alvorlige og kan medføre videre nedbrytning av materialer og svekkelse av konstruksjonen. Mangelfull lufting kan bidra til økt fuktbelastning og videre skadeutvikling. Det må påregnes utskifting av råteskadet bordkledning og nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avklare skadeomfanget. Samlet vurderes forholdene, særlig de betydelige råteskadene, å gi grunnlag for TG3. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kledning mot øst og utbedring av råteskadet konstruksjon på soverom.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG3
Vinduer av varierende årgang. Gamle koblede vinduer til nyere pvc
Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte på vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Tiltak
- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det er påvist råteskader på vinduer, samt slitte karmer og sprekker i treverket. Flere vinduer har vedlikeholdsbehov, og enkelte må påregnes skiftet ut. Det er også registrert isolerglassruter eldre enn 35 år, med usikker fremtidig funksjon. Råteskadene medfører nedbrytning av materialene og kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Samlet vurderes vinduenes tilstand som alvorlig, og tilstandsgraden settes til TG3. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av samtlige vinduer.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Ytterdører,TG3
Ytterdørene er både malte og i teak med 1-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte eller store skader i malt kjellerdør.
- Karmene i teakdørene er værslitte utvendig.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Tiltak
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Skyvedør i stue må justeres for å sikre normal funksjon.
- Det er påvist råteskader på malt kjellerdør. I tillegg er utvendige karmer på teakdørene værslitte, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke. Skyvedør i stue har behov for justering. Råteskadene på kjellerdøren er begrensede, men vurderes likevel å være av en slik karakter at det gir grunnlag for TG3. De øvrige forholdene medfører behov for vedlikehold og justering. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av malt ytterdør i kjeller.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Påvist lekkasje over garasje.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt over garasje. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er dermed lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.
Tiltak
- Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av tettesjiktet over garasjen for å hindre videre lekkasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.
- Det er påvist lekkasje over over garasje. Det anbefales å planlegge for fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon, ikke bare lokalreparasjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er registrert at rekkverket på balkong/terrasse har en høyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav.
Videre er det påvist funksjonssvikt i tettesjiktet over garasjen, med lekkasje til underliggende konstruksjon. Tettesjiktet er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Den påviste lekkasjen viser at tettesjiktet ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon tilfredsstillende. Forholdet vurderes som alvorlig, da fortsatt fuktpåvirkning kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Samlet vurderes avvikene, særlig funksjonssvikten i tettesjiktet med pågående lekkasje, å gi grunnlag for TG3. Kostnadsestimat gjelder fornying av tettesjikt over garasjen.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Terrasser og plattinger på terreng,TG2
Terrassene er oppført på terreng og understøttes av impregnerte bjelker. Bærekonstruksjonen og terrassegulvet er utført i trykkimpregnert trevirke, som er egnet for utvendig bruk og gir økt motstand mot fukt og biologisk nedbrytning. Konstruksjonen ble inspisert visuelt fra tilgjengelige områder ved befaring.
Vurdering av avvik:
- Plattingene bærer preg av å være av eldre dato og har tegn til dårlig vedlikehold. Det er stedvis påvist terrassebord med redusert kvalitet.
Tiltak
- Plattingene bør vurderes for utskiftning, og terrassebord med redusert kvalitet bør byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker. Dårlig utlufting og manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning, råte og kortere levetid på konstruksjonen.

Innvendig
Overflater - gulv,TG3
Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe av varierende kvalitet.
Vurdering av avvik:
- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i 1 etasje.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Tiltak
- Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
- Det er konstatert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i 1. etasje. Dette indikerer fuktpåvirkning og medfører behov for nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang. Det er også registrert slitasje på innvendige overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder.
Samlet vurderes forholdene å medføre behov for utbedring, og påviste skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst er utslagsgivende for TG3. Kostnadsestimat gjelder arbeid vedrørende sopp- og råteskaden, lokalisert på soverom.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Overflater - vegger og himlinger,TG3
Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har himlingsplater.
Overflater av varierende kvalitet.
Vurdering av avvik:
- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Tiltak
- Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det er påvist fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, og det er tidligere konstatert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er fortsatt synlig sopp- og muggdannelser, både i kjeller og 1. etasje. Det er også utført luftprøver av inneluften som viser forhøyet konsentrasjon av soppsporer. Det er også registrert slitasje på overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder. De påviste fuktskadene og tidligere soppvekst vurderes som alvorlige, og det kan ikke utelukkes at det foreligger gjenværende forurensning eller skjulte skader. Samlet vurderes forholdene å gi grunnlag for TG3. Kostnadsestimat gjelder vask/sanering av bindingsverk og murvegger.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Bygningen har etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøvekontroll i samtlige rom. Det ble registrert flere høydeforskjeller og ujevnheter i gulvkonstruksjonen.
Vurdering av avvik:
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.
Tiltak
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.
- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i boligen, noe som viser at det foreligger skjevheter i etasjeskillet. Det er videre opplyst om eller registrert endringer i boligens bæresystem etter opprinnelig ferdigstillelse, uten at det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og konstruksjonens kapasitet. Forholdene vurderes å gi grunnlag for TG2, og det anbefales nærmere vurdering av bæresystemet av fagkyndig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG3
Det er elementpipe og åpen peis.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
Tiltak
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd



med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
- Skorsteinen har omfattende skader i form av deformasjoner, ustabilitet og gjennomgående sprekker. Skadeomfanget vurderes å være så alvorlig at skorsteinens konstruktive integritet og sikkerhet ikke kan anses som tilfredsstillende. Det foreligger fyringsforbud for boligen som følge av skorsteinens tilstand. Skorsteinen vurderes ikke å være egnet for videre bruk, og det må påregnes at eksisterende skorstein rives og erstattes med en ny, forskriftsmessig utført skorstein. Utbedringen må utføres av kvalifiserte fagfolk, og fyringsforbudet må opprettholdes inntil nødvendige tiltak er gjennomført og skorsteinen er vurdert som sikker for bruk. De omfattende skadene, den reduserte sikkerheten og behovet for å rive og etablere en ny skorstein er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3. Kostnadsestimat gjelder riving og oppbygging av ny skorstein. Punkt må sees i sammenheng med nedløp, beslag og skorstein over tak.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3
Rom under terreng består av rom med gulv og vegger mot grunn. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere påviste fukt- og råteskader. Veggkonstruksjonene fremstår derfor delvis åpne, og bakenforliggende konstruksjoner er helt eller delvis eksponert. Rommene er ikke tilbakeført etter rivingen, og videre oppbygging må vurderes i sammenheng med nødvendige utbedringer av fuktforholdene og de berørte konstruksjonene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
Tiltak
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.
- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, samt skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i rom under terreng. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere fukt- og råteskader, og konstruksjonene er derfor delvis åpne. Fuktgjennomtrenging fra grunn kan føre til vedvarende fuktbelastning i mur og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for videre skadeutvikling. Påviste skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst vurderes som alvorlige og er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder vask/sanering av overflater i kjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendige dører,TG2
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Tiltak
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.
Tiltak
- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Våtrom
Kjeller > Bad
Generell,TG3
Bad i kjeller er utstyrt med servantinnredning med to innfelte servanter, toalett, bidé av eldre dato, samt opplegg for badekar. Våtrommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for at rommet skal kunne benyttes til dagens forventede bruk. På bakgrunn av våtrommets alder og gjenværende brukstid vurderes det ikke som hensiktsmessig å beskrive og vurdere de enkelte bygningsdelene nærmere i denne rapporten. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og oppgradering av nødvendige tekniske installasjoner, før videre bruk over tid.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder, forventet gjenværende brukstid og samlet tilstand vurderes det at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres nytt tettesjikt og sikres tilfredsstillende løsninger for sluk, fall, våtsoner og øvrige tekniske installasjoner. Forholdene vurderes som så omfattende at TG3 settes for våtrommet som helhet.
Kostnadsestimat gjelder renovering av baderom.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerommet i kjeller er utstyrt med en dusj av nyere dato og opplegg for vaskemaskin. Rommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til funksjonalitet og fuktsikkerhet. Ved rehabilitering må det etableres tilfredsstillende løsninger for tettesjikt, sluk, fall og øvrige tekniske installasjoner tilpasset

rommets bruk.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Vaskerommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid vurderes det at rommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres tilfredsstillende løsninger for tettesjikt, sluk, fall og røropplegg, tilpasset rommets funksjon som vaskerom. Utførelsen av våtrommets ulike deler bør dokumenteres ved rehabilitering. Forholdene vurderes som omfattende og gir grunnlag for TG3. Kostnadsestimat gjelder renovering av vaskerommet.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad 2
Generell,TG3
Badet i kjeller er utstyrt med delvis knust servant og et toalett. Rommet har eldre overflater og sanitærutstyr. Deler av veggkonstruksjonen er åpnet, og veggoverflater og påforinger er delvis fjernet. Våtrommet fremstår som uferdig etter inngrep, og det må påregnes fullstendig oppgradering med etablering av nye overflater, tettesjikt og nødvendige tekniske løsninger tilpasset rommets bruk.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder, forventet gjenværende brukstid og samlet tilstand vurderes det at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres nytt tettesjikt og sikres tilfredsstillende løsninger for sluk, fall, våtsoner og øvrige tekniske installasjoner. Forholdene vurderes som så omfattende at TG3 settes for våtrommet som helhet.
Kostnadsestimat gjelder renovering av baderom.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap og stekeovn. Alt av eldre dato.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Avvik: Det er observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen.
Tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av gnagere, for eksempel ved tetting av åpninger og rengjøring bak sokkelen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på kjøkkeninnredning, forurensning og potensiell helserisiko.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for at vannlekkasjer ikke oppdages før det oppstår skader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende komfyrvakt innebærer økt brannrisiko ved tørrkoking eller overoppheting. Det er også observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen, noe som indikerer at gnagere har vært til stede. Det anbefales å undersøke og tette eventuelle åpninger for å hindre videre inntrenging. Samlet vurderes forholdene å gi grunnlag for TG2, mens manglende komfyrvakt og øvrige sikkerhetsforhold registreres som HMS-avvik.

Toalettrom
1. Etasje > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG3
Vurdering av avvik:
- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det bør etableres tilluftsløsning.
- Det er ikke etablert ventilasjon fra toalettrommet i form av mekanisk avtrekk. Rommet har kun naturlig ventilering, og det mangler luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig tilluft. Dette gir begrenset luftutskifting og kan medføre luktproblemer og redusert inneklima. Manglende ventilasjon vurderes som det mest alvorlige avviket og er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3. Dette punktet gjelder kun toalettrommet. Kostnadsestimat gjelder etablering av tilstrekkelig tilluft og montering av mekanisk avtrekksvifte.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom)
Kjeller > Fyrrom
Teknisk anlegg,TG2
Det er fyrrom.
Vurdering av avvik:
- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
- Fyring med fossilt brennstoff er forbudt etter 1. januar 2020.
Tiltak
- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
- Fyringsanlegget må avvikles eller bygges om til godkjent energikilde for å overholde gjeldende forskrifter. Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre brudd på lovverket og eventuelle sanksjoner fra myndighetene.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av ABS-plast fra 1970- og 1980-tallet. Synlige rør fremstår som nyere enn fra byggeår. Boligen ble pusset opp på 1970-tallet, og rørene antas å være fra denne perioden.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Dette kan vanskeliggjøre staking og rensing ved eventuell tilstopping. Avløpsanlegget har videre avløpsrør av ABS-plast som er eldre enn 33 år, og rørenes fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Det er ikke registrert opplysninger om funksjonssvikt, men alder og manglende stakemulighet medfører økt usikkerhet knyttet til vedlikehold og fremtidig drift. Forholdene vurderes samlet å gi grunnlag for TG2.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert under trapp i kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon bør utføres.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Grunnmuren ved garasjen er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse, men det er ukjent hva som er benyttet rundt resten av boligen. Materialet som er brukt til opparbeiding av tomt og fundament er også ukjent.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
Tiltak
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.
- Det er ved tidligere målinger påvist forhøyet fuktnivå i kjellerkonstruksjonene, samt symptomer på fukt i form av misfarging, avflassing og salt-/kalkutslag på murflater. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere påviste fukt-,



sopp- og råteskader. De åpne konstruksjonene gir innsyn til deler av de bakenforliggende veggene, men det kan fortsatt foreligge skjulte skader. Forholdene indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang samt vurdere nødvendige fuktsikringstiltak. Samlet vurderes de registrerte forholdene å gi grunnlag for TG2.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Synlige deler av grunnmuren er i lettklinkerblokker, mens deler av tilbakefylt grunnmur er betong.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull såle under grunnmuren.
Tiltak
- Det bør etableres eller utbedres såle under grunnmuren for å sikre tilstrekkelig fundamentering. Mangelfull såle kan føre til setningsskader, redusert stabilitet og økt risiko for skader på bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke registrert stakekum eller stakepunkt på stikkledningen.
- Det er ikke registrert utvendig stengeventil (stoppekran).
Tiltak
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Det er ikke registrert stakekum eller stakepunkt på avløpsstikkledningen, noe som kan vanskeliggjøre inspeksjon, staking og vedlikehold ved eventuell tilstopping. Det er heller ikke registrert utvendig stengeventil for vannforsyningen. Manglende utvendig stengeventil kan gjøre det vanskeligere å stenge vanntilførselen raskt ved lekkasjer eller behov for vedlikehold. Forholdene medfører redusert tilgjengelighet for drift og vedlikehold av de utvendige vann- og avløpsledningene, og samlet vurderes avvikene å gi grunnlag for TG2.

Oljetank,TG3
Det er en oljetank av armert plast, installert i 2006.
Vurdering av avvik:
- Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.
Tiltak
- Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger fra byggesak 1988 viser manglende rominndeling på loft, viser avvik ved plassering av trapp til loft, viser avvik ved plassering av yttervegg og balkongdør mot veranda på loft.
Tegninger er vedlagt rapporten. Med forbehold om flere avvik som undertegnede ikke har observert/opplyst om.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Standard:
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er dermed lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under
5 år og vurderingen baseres på den.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mot kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen.
- Brannsikkerheten til fyrrommet er ikke oppfylt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Morten Homme (befaringsdato: Torsdag, 8. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
- Vi flyttet inn i boligen 1. November 2025, Og vi flyttet ut av boligen 8. Desember 2025 pga helseplager som følge av boligens soppskader.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Et bad er revet for og avdekke skader, vaskerom er himlingen åpen, og det er avdekket tidligere rotte aktivitet her. (Fremdeles åpnet/revet)

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja. Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja. Tidligere eier fikk blikkenslager til og sette blikk beslag rundt terrasse/over garasjen. Årstall noe usikkert.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- Ja. Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg. Det er avdekket byggefeil fra konstruksjons år, med blant annet plast på begge sider av tilfarervegger og stenderverk. Det er bland annet påbegynt råte i flere av lettvegger og tilfarervegger. Rentokil har også funnet flere innsekter som følge av fukt skader.

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- Ja. Det er per dags dato ikke avdekket noe skader på det



elektriske, men det er påvist gnager aktivitet i etasje skillet kjeller-hoved etasje. Og det er ikke og utelukke at el anlegget kan være gnagd på. El anlegg er gamle AEG sikringer, det er ikke jording på store deler av anlegget, hele anlegget bør byttes på sikt.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Jeg har selv fjernet veggplater i større deler av huset. Det hvor stikk kontakter, og brytere har vært har jeg kappet rundt. Så brytere og stikk
fremdeles er "montert" på en liten bit med plate. Noe lampe knuste i tidligere spiss kammers, og det finnes derfor ledninger som bare er teipet.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja. Det har vært påvist gnager aktivitet i boligens etasje skiller, og i bak en tilfarervegg. Begge plassene er det rør opplegg og dette kan ha blitt gnagd på.

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja. Det ikke nedgravd, men det er en 1000liters innendørs parfintank med tilhørende pottebrenner i huset. Brannvesenet har gitt fyringsforbud, og det må påregnes utbedringer. Det har i følge tidligere hus eier vært fyrt med BIO-Parafin frem til prisene gikk opp.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja. Det er fyrings forbud på eiendommen. Sprekk i pipen, lekasje på parafin system.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja. Det er etter vi overtok avdekket flere forhold med grunnmuren som må undersøkes ytterligere. Se takstrapport for mer info.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- Ja. Det er gitt fyringsforbud på eiendommen. Pipe må utbedres.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Rapport fra Rentokil kan fremlegges. Det er avdekket gnager aktivitet for omlag 4-5 år siden. Etasje skillet må også åpnes pga sannering av sopp.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Boligen har fått strengeste tilstands grad 3 av MycoTeam. Det er sterkt anbefalt om bruk av filter maske eller friskluft apparat innendørs. Se videre i takstrapport om skader på eiendommen. Det er en større sannsynlighet for og avdekke flere sopp skader i huset ved ytterligere åpning av boligen.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
- Ja. Innendørs trapp stemmer ikke med kommunale tegninger. Det er også noe "feil" ved noen "rom" under terreng.

Er det utført radonmåling?
- Ja. Det er over 2 uker sommeren 2025 målt opp i mot 850 i radon. Vi hadde planer om å sette inn radon brønn.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
- Ja. Boligen har vært ugjevnt oppvarmet av tidligere eier, og det er bygge feil i konstruksjonen fra oppbygging. Boligen er opprinnelig fra 1960 tallet. Pusset opp på 1970-tallet og slutten av 1980-tallet. Det er en "kortsluttet" septiktank i hagen. Takstrapport en bes grundig gjennomlest.

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
- Ja. Jeg har selv revet/avdekket mye i boligen, jeg er ikke faglært. Jeg tror store deler av boligen er oppført på dugnad, og ikke faglærte.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja. Les takst rapport med eventuelle vedlegg. Boligen er soppskader, er/har hatt gnagere, det er bygge feil som har skjult fukt i veggene. Flere skader vil komme frem med ytterligere avdekking. Huset bør etter min mening kjøpes av noen med byggetekniske erfaring, eller noen som har penger til og ansette noen til å total renovere/sannere boligen. Eller eventuelt bygge helt nytt hus på tomten.Tomten ligger i et enebolig felt, grenser til Kystveien, Holteveien og Rabbersveien. Samt så ligger det innenfor 100-meters beltet. Kystveien går i mellom hus og sjø, og bør kunne brukes som argument til at det ikke påvirker allmenheten tilgang til sjø.

Se vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å gjennomgå boligens vedlegg nøye før inngåelse av bud.







VELKOMMEN INN!

Innhold
1.etg: Entre, wc, gang, kjøkken, stue, soverom, gang/trapperom og disponibelt rom.
2.etg; gang/trapperom, 3 soverom og kott/boder.
Underetasje: Kjellerstue, bad, gang, vaskerom, hobbyrom, fyrrom og boder.

Store deler av rommene i boligens underetasje og noen av rommene i boligens 1.etg er innvendig revet/åpnet opp i gulv, vegger og himling grunnet funn av fuktskader, mugg, skadedyr og andre bygningsmessige feil. Enkelte av rombenevnelsene som er brukt i salgsoppgaven er derfor benevnelser på hva rommene har vært i bruk som før riving.
Opprinnelig byggeår for boligen er ikke kjent. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår. I kommunens byggesaksarkiv fremgår tegninger og søknad om ombygging og tilbygg fra 1976, og tegninger datert i 1977. Videre foreligger godkjenning av byggemelding om nytt tak og kvister datert 06.04.1988 med tegninger. Plantegningene har ikke rombenevnelser.
Med bakgrunn i at det ikke foreligger tegninger fra opprinnelig byggeår, og kun noe tegninger fra senere ombygginger og påbygg er det ikke kjent om boligen slik den fremstår i dag i sin helhet er godkjent hos kommunen. Ettersom det ikke fremgår rombenevnelser kan man heller ikke si om bruken av rom som i dag er til varig opphold (stue, kjøkken, soverom m.fl)
Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rom til opprinnelig standard/bruksformål eller tilbakeføring, endring eller riving av deler av bygningsmasse dersom dette er i strid med godkjenninger.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 27 kvm
Total BRA: 134 kvm

1. etasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm

2. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 13 kvm

1. etasje: 97 kvm

2. etasje: 22 kvm

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger fra byggesak 1988 viser manglende rominndeling på loft, viser avvik ved plassering av trapp til loft, viser avvik ved

plassering av yttervegg og balkongdør mot veranda på loft. Tegninger er vedlagt rapporten. Med forbehold om flere avvik som undertegnede ikke har observert/opplyst om.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Det henvises her til vedlagte tilstands- og skaderapporter i salgsoppgaven for beskrivelse av standard og tilstand. Selger ønsker å tydelig presisere at boligen må ansees å ha behov for en totalrenovering dersom kjøper ønsker å sette boligen i stand, alternativt at boligen skal ansees som et rivningsobjekt.

Oppvarming
Ved, elektrisk. I tillegg er det installert olje-/parafinfyr via en 1000 liters innendørs parafintank med tilhørende pottebrenner i huset. Bruk av olje-/parafin som fyringskilde i bolig er forbudt fra 1.januar 2020. Kjøper må derfor påregne at denne fyringsinstallasjonen må fjernes. Det er etter tilsyn 08.10.2026 fra Brann- og feiervesen gitt pålegg om utbedrign og tilbakemelding, men selger kommer ikke til å utbedre noen av manglene og det må derfor ansees å foreligge fyringsforbud på både pipe og parafinanlegg. Se vedlagt rapport fra Brann- og feiervesen.
Det er inngått avtale om Norgespris for boligen, dette følger eiendommen og er bindende ut 2026.

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen over tid og kjenner ikke til forbruk av strøm.

Info energiklasse
Energiattest liger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Som standard medfølge integrerte hvitevarer på kjøkken i en handel.











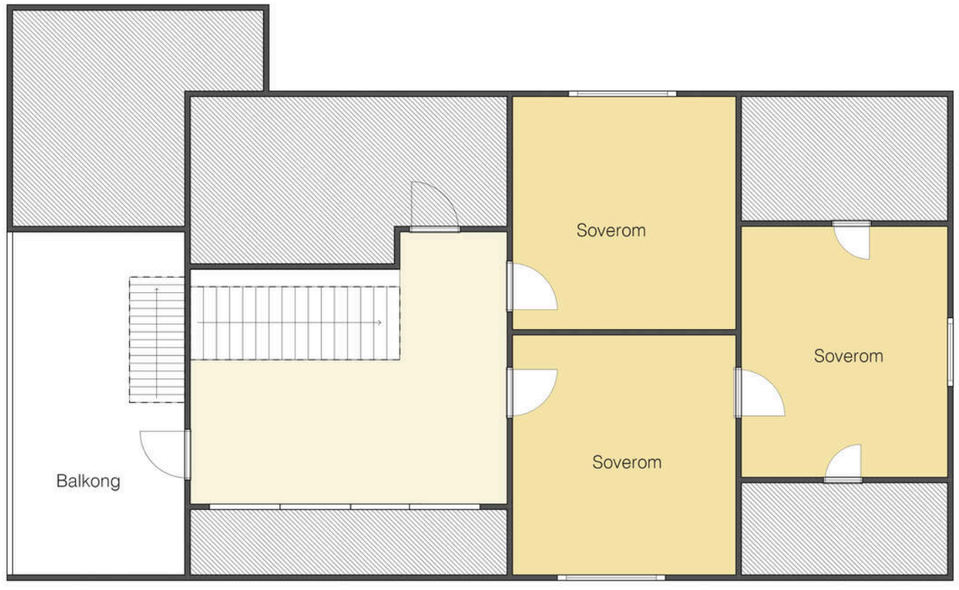



Læringsverkstedet
BARNEHAGE

PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

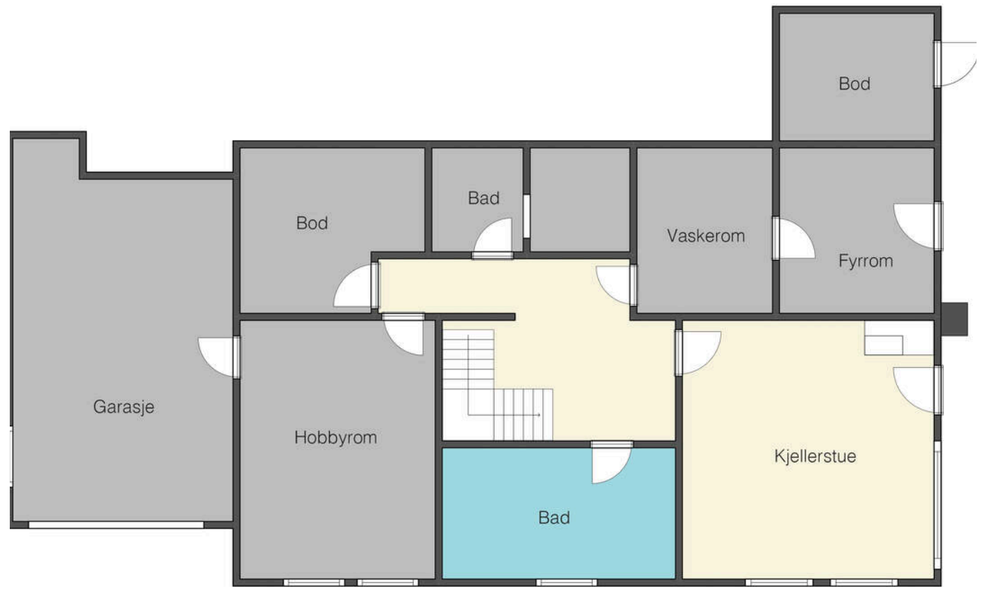


AKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto

PLANTEGNINGER



AKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 032,90 m²

Beskrivelse av tomt
Stor, flott eiet tomt på 1032 kvm. Ved inngangen til boligen møtes du av en fin smijernsport og hellelagt gangvei til inngangspartiet. Ved inngangen er det en flott og usjenert uteplass som også er hellelagt. Her er det utepeis og trapp ned til neste nivå av tomten. Tomten ellers er opparbeidet i flere nivåer med støttemyrer, plenarealer, hekker og annen beplantning.
Arealet er hentet fra Matrikkelkart- og rapport. Dette er ikke en sikker kilde og avvik i tomteareal kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning. Deler av eiendommen er regulert til vei, se eget punkt om regulering.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt inngår i de kommunale avgiftene og utgjør kr 5780,- for 2025.

Kommunale avgifter
13.090,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 14 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse
Selger har selv kun bebodd eiendommen i kort tid, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport og skaderapporter. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Store deler av rommene i boligens underetasje og noen av rommene i boligens 1.etg er innvendig revet/åpnet opp i gulv, vegger og himling grunnet funn av fuktskader, mugg, skadedyr og andre bygningsmessige feil. Enkelte av rombenevnelsene som er brukt i salgsoppgaven er derfor benevnelser på hva rommene har vært i bruk som før riving.
Opprinnelig byggeår for boligen er ikke kjent. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår. I kommunens byggesaksarkiv fremgår tegninger og søknad om ombygging og tilbygg fra 1976, og tegninger datert i 1977. Videre foreligger godkjenning av byggemelding om nytt tak og kvister datert 06.04.1988 med tegninger. Plantegningene har ikke rombenevnelser.
Med bakgrunn i at det ikke foreligger tegninger fra opprinnelig byggeår, og kun noe tegninger fra senere ombygginger og påbygg er det ikke kjent om boligen slik den fremstår i dag i sin helhet er godkjent hos kommunen. Ettersom det ikke fremgår rombenevnelser kan man heller ikke si om bruken av rom som i dag er til varig opphold (stue, kjøkken, soverom m.fl)
Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rom til opprinnelig standard/bruksformål eller tilbakeføring, endring eller riving av deler av bygningsmasse dersom dette er i strid med godkjenninger.

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

4204/95/90:
27.10.1964 - Dokumentnr: 6467 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

05.05.1977 - Dokumentnr: 4764 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 242 – Tømmerstø, stadfestet 09.03.1972, med reguleringsbestemmelser stadfestet 09.03.1972, sist revidert 18.02.2026. Plankart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven. Dersom kjøper vurderer å rive boligen for å oppføre ny oppfordres kjøper til å selv undersøke reguleringsforholdene med kommunen i forkant av budgivning.

Videre omfattes deler av eiendommen av reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Lanholmen, der deler av denne eiendommen i den reguleringsplanen er regulert til kjørevei. Eksakt areal fremgår ikke, men ved målinger på kart ser det ut til å gjelde et areal på 160-180 kvm av tomten på del mot Kystveien.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det gjelder særskilte restriksjoner for bygge- og anleggstiltak i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Tiltak som oppføring av nye bygninger, tilbygg og andre terreng- eller fasadeendringer må vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan, byggegrenser og øvrige bestemmelser. Tiltak kan være avhengig av dispensasjon fra kommunen dersom de ikke er tillatt etter gjeldende planverk.

Eiendommen ligger i all hovedsak innenfor gul støysone, og mindre del innenfor rød støysone i henhold til vedlagt plankart.

Eiendommen er beliggende på en hjørnetomt ved krysset Holteveien/Rabbersveien. Det kan gjelde særskilte krav til frisikt mot offentlig vei, jf. kommunens veinormal og gjeldende regelverk. Innenfor eventuelle frisiktsoner kan det være begrensninger for oppføring av murer, gjerder, beplantning og andre sikthindringer. Det er ikke avklart om eller i hvilken utstrekning eiendommen berøres av slike frisiktsoner.

For ytterligere opplysninger vises det til vedlagt reguleringsplan med bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Radonmåling
Eiendommen ligger i område definert med risko "Randonutsatt område". Områdeanalyse ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger rapport fra Brann- og feiervesen datert 08.10.2026 som i praksis innebærer fyringsforbud på pipe og anlegg for parafinfyring i boligen.

Grunnboksdato
Torsdag, 15. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

————————————————
3 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
79 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
80 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 289 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen kan overtas raskt, noe selger fortrinnsvis ønsker. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Morten Løvsland Sodefjed
Marthe Løvsland Sodefjed

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 420 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr

15 400, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning/overtakelse pr stk kr 1 950
Dronefoto kr 3 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545.
Totalt kostnadsoverslag kr. 111 405
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 95, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22704-1008 **Referansenummer:** RH4701

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Homme

Nestor Takst
Medlem av Takstnett

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takst medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Nestor Takst AS

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett



Rapportansvarlig

Morten Homme
Uavhengig Takstingeniør
morten@nestortakst.no
481 29 019

Norsk takst

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det er påvist betydelige skader på skorstein, med gjennomgående sprekker, deformasjoner og ustabilitet. Det foreligger fyringsforbud, og skorsteinen må rives og erstattes med en ny. Videre er det registrert fukt- og råteskader i veggkonstruksjoner og utvendig bordkledning, samt skader som følge av sopp- og muggsoppvekst. Samtlige påforingsvegger i rom under terreng er revet som følge av disse skadene. Det er fortsatt synlig sopp- og muggdannelser, både i kjeller og 1. etasje. Det er også utført luftprøver av inneluften som viser forhøyet konsentrasjon av soppsporer. Tettesjiktet over garasjen har funksjonssvikt med påvist lekkasje, og det er registrert råteskader på vinduer og kjellerdør. Flere bygningsdeler har høy alder og usikker fremtidig funksjon. Bad og vaskerom i kjeller må totalrenoveres, og det er også registrert avvik knyttet til ventilasjon, sikkerhet og utvendige vann- og avløpsledninger. Samlet fremstår boligen med omfattende skade- og utbedringsbehov, og det må påregnes betydelige kostnader for å bringe bygningen opp til en tilfredsstillende teknisk tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert utvendige beslag.
Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning av varierende alder og pussede murfasader. Vinduene er av varierende årgang, fra eldre koblede vinduer til nyere vinduer med PVC-karmer. Ytterdørene består av både malte dører og teakdører, hvorav enkelte har 1-lags glass. Det er påvist lekkasje over garasjen.
Terrassene er oppført på terreng og understøttet av impregnerte bjelker. Utvendig trapp er utført i impregnert treverk og gir adkomst til boligens 2. etasje.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene har overflater av parkett, laminat, fliser og tepper av varierende kvalitet. Veggene har overflater av tapet og trepanel, mens himlingene er utført med himlingsplater. Overflatene har varierende utførelse og standard. Bygningen har etasjeskillere av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøvekontroller i samtlige rom, hvor det er registrert flere høydeforskjeller og ujevnheter i gulvkonstruksjonene.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. For boliger oppført før innføringen av krav til radonsperre i TEK10 var det ikke krav om slik utførelse.
Rom under terreng består av rom med gulv og vegger mot grunn. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere påviste fukt- og råteskader. Veggkonstruksjonene fremstår derfor delvis åpne, med helt eller delvis eksponerte bakenforliggende konstruksjoner. Rommene er ikke tilbakeført etter rivingen, og videre oppbygging må vurderes i sammenheng med nødvendige utbedringer av fuktforholdene og de berørte konstruksjonene.
Innvendige trapper er utført i malt treverk, og de innvendige dørene består av heltre fyllingsdører i furu.
Eierne har nylig avdekket omfattende sopp- og råteskader i boligen. Betydelige deler av de berørte konstruksjonene er allerede revet, men det er fortsatt påvist soppsporer i luften gjennom luftprøver utført etter rivingen. Det kan derfor ikke utelukkes at det fortsatt forekommer soppsporer i boligen eller gjenværende forurensning i konstruksjonene.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller er utstyrt med servantinnredning med to innfelte servanter, toalett, bidé av eldre dato, samt opplegg for badekar. Våtrommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for at rommet skal kunne benyttes til dagens forventede bruk. På bakgrunn av våtrommets alder og gjenværende brukstid vurderes det ikke som hensiktsmessig å beskrive og vurdere de enkelte bygningsdelene nærmere i denne rapporten. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og oppgradering av nødvendige tekniske installasjoner, før videre bruk over tid.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet i kjeller er utstyrt med en dusj av nyere dato og opplegg for vaskemaskin. Rommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til funksjonalitet og fuktsikkerhet. Ved rehabilitering må det etableres tilfredsstillende løsninger for tettesjikt, sluk, fall og øvrige tekniske installasjoner tilpasset rommets bruk.

Våtrom › Kjeller › Bad 2
Badet i kjeller er utstyrt med delvis knust servant og et toalett. Rommet har eldre overflater og sanitærutstyr. Deler av veggkonstruksjonen er åpnet, og veggoverflater og påforinger er delvis fjernet. Våtrommet fremstår som uferdig etter inngrep, og det må påregnes fullstendig oppgradering med etablering av nye overflater, tettesjikt og nødvendige tekniske løsninger tilpasset rommets bruk.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap og stekeovn. Alt av eldre dato.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Gulvet er fliselagt, og veggene har delvis malte overflater. Toalettrommet er utstyrt med toalett og nyere innredning med servant og blandebatteri.

Plassbygde spesialrom › Kjeller › Fyrrom
Fyrrom i forbindelse med vaskerom. Rommet har ovn og innvendig parafin/oljetank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Avløpsledningene består av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrifts- og termiske forhold.
Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter og er plassert

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

under trappen i kjelleren.
Det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn, og eier kjenner ikke til når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert.
Det er ikke observert tilstrekkelig antall brannvarslere i boligen. Et pulverapparat av ukjent alder er plassert i trappen i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren ved garasjen er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse, men det er ukjent hva som er benyttet rundt resten av boligen. Materialet som er brukt til opparbeiding av tomt og fundament er også ukjent.
Synlige deler av grunnmuren er i lettklinkerblokker, mens deler av tilbakefylt grunnmur er betong.
Det er en natursteinsmur av eldre årgang mot vei.
Boligen er oppført i skrånende terreng. Tomten er delvis opparbeidet med plenarealer og naturlige fjellmasser rundt bygningen. Terrenget rundt boligen fremstår som stedvis kupert med synlig fjell i dagen
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er en oljetank av armert plast lokalisert inne i bolig, installert i 2006.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

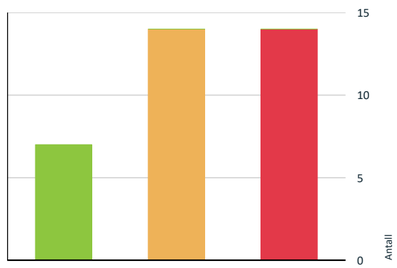
Tegninger fra byggesak 1988 viser manglende rominndeling på loft, viser avvik ved plassering av trapp til loft, viser avvik ved plassering av yttervegg og balkongdør mot veranda på loft. Tegninger er vedlagt rapporten. Med forbehold om flere avvik som undertegnede ikke har observert/opplyst om.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

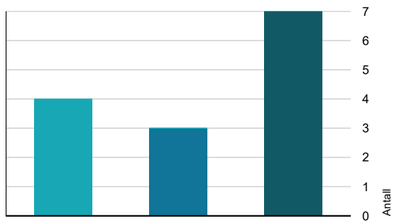
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 08.10.2026 Klokka 06.00

Det var oppholdsvær og ca. 12 grader.

Areal målingene er utført med Leica Disto D510 ± 1 mm nøyaktighet

Nivellerings målingene er utført med Extreme 360G Pro X3, nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. (GJELDER IKKE DENNE BOLIGEN, DA SAMTLIGE VEGGER I KJELLER ALLEREDE VAR REVET OG BADEROM MÅ RENOVERES)

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Tilleggsinfo:
Eier overtok boligen i november 2025 og har i etterkant vært gjennom rettslige forhandlinger i forbindelse med kjøpet.
Nestor Takst AS v/Ben A. Tellefsen utarbeidet en omfattende reklamasjonsrapport knyttet til saken og den ligger som vedlegg til denne rapporten.
Eier ønsker nå å selge boligen og har engasjert Nestor Takst AS til å utføre en tilstandsanalyse for å dokumentere boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Vedlegg

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Fyrrom > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er dermed lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mot kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Avvik: Det er observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen.
- Brannsikkerheten til fyrrommet er ikke oppfylt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige da det ikke er muligheter for sikring og at det avviker fra Nestor Takst sine interne HMS rutiner. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1988 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vanntett sjikt på tak har oppnådd en alder som overstiger 18 år. Tekkingen fremstår med normal aldersrelatert slitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier sviktende funksjon på befaringstidspunktet. TG2 er satt på grunn av alder og forventet gjenværende brukstid.



Betongtakstein fra 1988.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Skorstein er deformert og ustabil. Punkt må sees i sammenheng med Pipe/skorsteiner og ildsteder.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Vedlegg

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Deformert og ustabil skorstein kan innebære fare for sammenbrudd og utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Alle kilerennebeslagene er fulle av korrosjon. Avvik i beslagløsninger bør utbedres for å hindre lekkasjer og fuktinntrenging, da dette kan medføre skader på underliggende konstruksjon.
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Det er registrert flere avvik ved yttertaket og skorsteinen. Skorsteinen er deformert og ustabil, og det er påvist gjennomgående sprekker. Under befaringen var en representant fra Kristiansand brann og redning til stede. På bakgrunn av de påviste forholdene ble det nedlagt fyringsforbud i boligen. Videre mangler det snøfangere på deler av eller hele taket, samt tilfredsstillende adkomst for feier. Det er også registrert omfattende korrosjon på kilerennebeslagene og mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren.
Avvikene knyttet til skorsteinens tilstand vurderes som alvorlige, da deformasjon, ustabilitet og gjennomgående sprekker kan innebære fare for ytterligere skade og utgjøre en sikkerhetsrisiko. De øvrige registrerte forholdene medfører også risiko for personskade og fuktbelastning på bygningen. Samlet vurderes avvikene å være av en slik karakter at tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder oppbygging av ny skorstein over tak. Punkt vedrørende skorstein må sees i sammenheng med pip/skorstein og ildsted.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kilerennebeslag med utviklet korrosjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Årstall: 1988 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
• Det er påvist manglende dampsperre mot knevegg, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde takkonstruksjonen under oppsikt og kontrollere området jevnlig for eventuelle endringer.

Konsekvensen av fuktskjolder er at det kan indikere tidligere lekkasjer eller skader, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige fuktproblemer og skader på konstruksjonen dersom årsaken ikke er utbedret.
• Punktert, eller mangledne dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, men skjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det er også registrert manglende dampsperre mot knevegg, noe som svekker konstruksjonens luft- og damptetthet og kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader. På bakgrunn av de registrerte forholdene settes tilstandsgraden til TG2.



Fuktskjolder under sutaksplater.



Manglende dampsperre.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning av varierende alder og pussede murfasader.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.
Det er utført stikktaking på typiske, tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av kledningen og områdene rundt vinduer, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen på soverom i 1. etasje.
- Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen på fasaden mot øst.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Det er påvist fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt betydelige råteskader i den stående bordkledningen på fasaden mot øst. Videre er det registrert mangelfull lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som reduserer muligheten for uttørking av eventuell fukt bak kledningen. Det er også påvist manglende gnagesikring, som gir risiko for at skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.
De påviste råteskadene vurderes som alvorlige og kan medføre videre nedbrytning av materialer og svekkelse av konstruksjonen. Mangelfull lufting kan bidra til økt fuktbelastning og videre skadeutvikling. Det må påregnes utskifting av råteskadet bordkledning og nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avklare skadeomfanget. Samlet vurderes forholdene, særlig de betydelige råteskadene, å gi grunnlag for TG3.
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kledning mot øst og utbedring av råteskadet konstruksjon på soverom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Råteskadet stender i yttervegg.



Kledning fasade øst.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av varierende årgang. Gamle koblede vinduer til nyere pvc

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Det er påvist råteskader på vinduer, samt slitte karmer og sprekker i treverket. Flere vinduer har vedlikeholdsbehov, og enkelte må påregnes skiftet ut. Det er også registrert isolerglassruter eldre enn 35 år, med usikker fremtidig funksjon. Råteskadene medfører nedbrytning av materialene og kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Samlet vurderes vinduenes tilstand som alvorlig, og tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av samtlige vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskadet vinduskarm.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er både malte og i teak med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i malt kjellerdør.
- Karmene i teakdørene er værslitte utvendig.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Skyvedør i stue må justeres for å sikre normal funksjon.

Det er påvist råteskader på malt kjellerdør. I tillegg er utvendige karmer på teakdørene værslitte, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke. Skyvedør i stue har behov for justering. Råteskadene på kjellerdøren er begrensede, men vurderes likevel å være av en slik karakter at det gir grunnlag for TG3. De øvrige forholdene medfører behov for vedlikehold og justering.
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av malt ytterdør i kjeller.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet kjellerdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Påvist lekkasje over garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt over garasje. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er dermed lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av tettesjiktet over garasjen for å hindre videre lekkasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.
• Det er påvist lekkasje over over garasje. Det anbefales å planlegge for fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon, ikke bare lokalreparasjon.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Det er registrert at rekkverket på balkong/terrasse har en høyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav. Videre er det påvist funksjonssvikt i tettesjiktet over garasjen, med lekkasje til underliggende konstruksjon. Tettesjiktet er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Den påviste lekkasjen viser at tettesjiktet ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon tilfredsstillende. Forholdet vurderes som alvorlig, da fortsatt fuktpåvirkning kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Samlet vurderes avvikene, særlig funksjonssvikten i tettesjiktet med pågående lekkasje, å gi grunnlag for TG3.
Kostnadsestimat gjelder fornying av tettesjikt over garasjen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

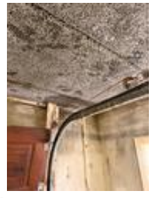
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Rekkverk 2 etg.



Lekkasje sett fra garasje.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene er oppført på terreng og understøttes av impregnerte bjelker. Bærekonstruksjonen og terrassegulvet er utført i trykkimpregnert trevirke, som er egnet for utvendig bruk og gir økt motstand mot fukt og biologisk nedbrytning. Konstruksjonen ble inspisert visuelt fra tilgjengelige områder ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Plattingene bærer preg av å være av eldre dato og har tegn til dårlig vedlikehold.
Det er stedvis påvist terrassebord med redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Plattingene bør vurderes for utskiftning, og terrassebord med redusert kvalitet bør byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker.
Dårlig utlufting og manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning, råte og kortere levetid på konstruksjonen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i impregnert tre. Konstruksjonen gir adkomst til boligens 2. etasje.
Det ble registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på overflatene. Det ble ikke observert vesentlige skader eller deformasjoner på de synlige delene av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen. Trappen har dermed mangelfull sikring med hensyn til støtte og trygg ferdsel. Forholdet vurderes opp mot dagens forskriftskrav og er registrert som et HMS-avvik.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis og teppe av varierende kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i 1 etasje.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Oppdragsnr.: 22704-1008 Befaringsdato: 08.10.2026 Side: 14 av 33

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er konstatert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i 1. etasje. Dette indikerer fuktpåvirkning og medfører behov for nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang. Det er også registrert slitasje på innvendige overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder. Samlet vurderes forholdene å medføre behov for utbedring, og påviste skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst er utslagsgivende for TG3.
Kostnadsestimat gjelder arbeid vedrørende sopp- og råteskaden, lokalisert på soverom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Soverom i 1. etasje med påvist råteskade.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har himlingsplater. Overflater av varierende kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Skader fra sopp- eller muggsoppvekst fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.
- Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Det er påvist fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, og det er tidligere konstatert skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er fortsatt synlig sopp- og muggdannelser, både i kjeller og 1. etasje. Det er også utført luftprøver av inneluften som viser forhøyet konsentrasjon av soppsporer. Det er også registrert slitasje på overflater utover det som normalt kan forventes ut fra alder. De påviste fuktskadene og tidligere soppvekst vurderes som alvorlige, og det kan ikke utelukkes at det foreligger gjenværende forurensning eller skjulte skader. Samlet vurderes forholdene å gi grunnlag for TG3.
Kostnadsestimat gjelder vask/sanering av bindingsverk og murvegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kjellervegg



Revet soverom i 1. etasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Vedlegg

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Bygningen har etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøvekontroll i samtlige rom. Det ble registrert flere høydeforskjeller og ujevnheter i gulvkonstruksjonen.

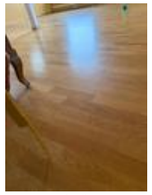
Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i boligen, noe som viser at det foreligger skjevheter i etasjeskillet. Det er videre opplyst om eller registrert endringer i boligens bæresystem etter opprinnelig ferdigstillelse, uten at det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og konstruksjonens kapasitet. Forholdene vurderes å gi grunnlag for TG2, og det anbefales nærmere vurdering av bæresystemet av fagkyndig.



Måling gjort i stue viser 35 mm avvik på ca 2 m

Radon

Beskrivelse

Det var ikke et forskriftskrav om etablering av radonsperre mot grunnen for boliger oppført før TEK10. For denne boligen foreligger det ikke opplysninger om at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Radonforhold kan variere lokalt, og radonkonsentrasjonen i inneluften kan ikke vurderes ut fra bygningens alder eller konstruksjon alene. Ved behov anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonverdier i boligen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Konsekvens/tiltak

- Eier opplyser at det er utført radonmålinger i kjeller og soverom i 1. etasje, med resultater på rundt 800 bq. Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.

Skorsteinen har omfattende skader i form av deformasjoner, ustabilitet og gjennomgående sprekker. Skadeomfanget vurderes å være så alvorlig at skorsteinens konstruktive integritet og sikkerhet ikke kan anses som tilfredsstillende. Det foreligger fyringsforbud for boligen som følge av skorsteinens tilstand. Skorsteinen vurderes ikke å være egnet for videre bruk, og det må påregnes at eksisterende skorstein rives og erstattes med en ny, forskriftsmessig utført skorstein. Utbedringen må utføres av kvalifiserte fagfolk, og fyringsforbudet må opprettholdes inntil nødvendige tiltak er gjennomført og skorsteinen er vurdert som sikker for bruk.
De omfattende skadene, den reduserte sikkerheten og behovet for å rive og etablere en ny skorstein er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder riving og oppbygging av ny skorstein.
Punkt må sees i sammenheng med nedløp, beslag og skorstein over tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gjennomgående sprekker rundt utvendig feieluke.



Utvendig skorstein.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av rom med gulv og vegger mot grunn. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere påviste fukt- og råteskader. Veggkonstruksjonene fremstår derfor delvis åpne, og bakenforliggende konstruksjoner er helt eller delvis eksponert. Rommene er ikke tilbakeført etter rivingen, og videre oppbygging må vurderes i sammenheng med nødvendige utbedringer av fuktforholdene og de berørte konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, samt skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst i rom under terreng. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere fukt- og råteskader, og konstruksjonene er derfor delvis åpne. Fuktgjennomtrenging fra grunn kan føre til vedvarende fuktbelastning i mur og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for videre skadeutvikling. Påviste skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst vurderes som alvorlige og er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3.
Kostnadsestimat gjelder vask/sanering av overflater i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Murvegg i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mot kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Manglende håndløper i trapp mot kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.



Spor etter gnagere (rotter) i etasjeskiller kjeller-1. etasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eierne har nylig oppdaget større områder med sopp- og råteskader. Mye av dette er allerede revet, men det er fortsatt spor av sopp i luften.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist soppsporer i forbindelse med en luftprøve. Tiltak bør iverksettes for å identifisere og utbedre kilden til sopp, da dette kan medføre helserisiko for beboere og skade på bygningskonstruksjoner.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til avviket, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå økt risiko for skader eller redusert funksjon.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad i kjeller er utstyrt med servantinnredning med to innfelte servanter, toalett, bidé av eldre dato, samt opplegg for badekar. Våtrommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for at rommet skal kunne benyttes til dagens forventede bruk. På bakgrunn av våtrommets alder og gjenværende brukstid vurderes det ikke som hensiktsmessig å beskrive og vurdere de enkelte bygningsdelene nærmere i denne rapporten. Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og oppgradering av nødvendige tekniske installasjoner, før videre bruk over tid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder, forventet gjenværende brukstid og samlet tilstand vurderes det at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres nytt tettesjikt og sikres tilfredsstillende løsninger for sluk, fall, våtsoner og øvrige tekniske installasjoner. Forholdene vurderes som så omfattende at TG3 settes for våtrommet som helhet.
Kostnadsestimat gjelder renovering av baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

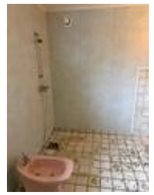
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Vaskerommet i kjeller er utstyrt med en dusj av nyere dato og opplegg for vaskemaskin. Rommet har høy alder, og det må påregnes fullstendig oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til funksjonalitet og fuktsikkerhet. Ved rehabilitering må det etableres tilfredsstillende løsninger for tettesjikt, sluk, fall og øvrige tekniske installasjoner tilpasset rommets bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid vurderes det at rommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres tilfredsstillende løsninger for tettesjikt, sluk, fall og røropplegg, tilpasset rommets funksjon som vaskerom. Utførelsen av våtrommets ulike deler bør dokumenteres ved rehabilitering. Forholdene vurderes som omfattende og gir grunnlag for TG3.
Kostnadsestimat gjelder renovering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dusj av nyere dato.



Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD 2

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet i kjeller er utstyrt med delvis knust servant og et toalett. Rommet har eldre overflater og sanitærutstyr. Deler av veggkonstruksjonen er åpnet, og veggoverflater og påforinger er delvis fjernet. Våtrommet fremstår som uferdig etter inngrep, og det må påregnes fullstendig oppgradering med etablering av nye overflater, tettesjikt og nødvendige tekniske løsninger tilpasset rommets bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Våtrommet er etablert før år 2000 og har høy alder. På bakgrunn av alder, forventet gjenværende brukstid og samlet tilstand vurderes det at våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk over tid. Det må etableres nytt tettesjikt og sikres tilfredsstillende løsninger for sluk, fall, våtsoner og øvrige tekniske installasjoner. Forholdene vurderes som så omfattende at TG3 settes for våtrommet som helhet.
Kostnadsestimat gjelder renovering av baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sanitærutstyr på baderom.



Tidligere vært badstue i tiknytning av baderom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap og stekeovn. Alt av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Avvik: Det er observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av gnagere, for eksempel ved tetting av åpninger og rengjøring bak sokkelen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på kjøkkeninnredning, forurensning og potensiell helserisiko.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for at vannlekkasjer ikke oppdages før det oppstår skader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende komfyrvakt innebærer økt brannrisiko ved tørrkoking eller overoppheting. Det er også observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen, noe som indikerer at gnagere har vært til stede. Det anbefales å undersøke og tette eventuelle åpninger for å hindre videre inntrenging. Samlet vurderes forholdene å gi grunnlag for TG2, mens manglende komfyrvakt og øvrige sikkerhetsforhold registreres som HMS-avvik.



Kjøkken.



Spor etter gnagere bak sokkel.

1. ETASJE > KJØKKEN

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt, og veggene har delvis malte overflater.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med toalett og nyere innredning med servant og blandebatteri.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Det er ikke etablert ventilasjon fra toalettrommet i form av mekanisk avtrekk. Rommet har kun naturlig ventilering, og det mangler luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig tilluft. Dette gir begrenset luftutskifting og kan medføre luktproblemer og redusert inneklima. Manglende ventilasjon vurderes som det mest alvorlige avviket og er utslagsgivende for at tilstandsgraden settes til TG3.
Dette punktet gjelder kun toalettrommet.
Kostnadsestimat gjelder etablering av tilstrekkelig tilluft og montering av mekanisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

Oppdragsnr.: 22704-1008 Befaringsdato: 08.10.2026 Side: 22 av 33

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

KJELLER > FYRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fyrrom i forbindelse med vaskerom. Rommet har ovn og innvendig parafin/oljetank.

Vurdering av avvik:
• Brannsikkerheten til fyrrommet er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppfyllelse av brannsikkerhet i fyrrommet øker risikoen for brannspredning, noe som kan medføre fare for liv og helse, samt betydelige skader på bygning og inventar. Parafin/oljetank er lokalisert inne i rommet, ikke på utsiden, noe som ytterligere øker risikoen ved eventuell lekkasje eller brann. Det anbefales at brannsikkerheten utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for alvorlige konsekvenser.

KJELLER > FYRROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er fyrrom.

Vurdering av avvik:
• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
• Fyring med fossilt brennstoff er forbudt etter 1. januar 2020.

Konsekvens/tiltak
• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Fyringsanlegget må avvikles eller bygges om til godkjent energikilde for å overholde gjeldende forskrifter.
Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre brudd på lovverket og eventuelle sanksjoner fra myndighetene.



Ovn lokalisert i kjeller.



Parafin/oljetank lokalisert i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

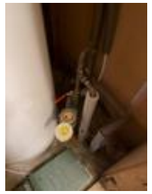
Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



Stoppekran lokalisert under trapp i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plast fra 1970- og 1980-tallet.
Synlige rør fremstår som nyere enn fra byggeår. Boligen ble pusset opp på 1970-tallet, og rørene antas å være fra denne perioden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Dette kan vanskeliggjøre staking og rensing ved eventuell tilstopping. Avløpsanlegget har videre avløpsrør av ABS-plast som er eldre enn 33 år, og rørenes fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Det er ikke registrert opplysninger om funksjonssvikt, men alder og manglende stakemulighet medfører økt usikkerhet knyttet til vedlikehold og fremtidig drift. Forholdene vurderes samlet å gi grunnlag for TG2.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Dette punktet gjelder for hele boligen, med unntak av våtrom og spesialrom/toalettrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert under trapp i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon bør utføres.

Elektrisk anlegg

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Eier vet ikke når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke observert tilstrekkelig antall brannvarslere. Pulverapparat av ukjent alder er plassert i trappen i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ved garasjen er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse, men det er ukjent hva som er benyttet rundt resten av boligen. Materialet som er brukt til opparbeiding av tomt og fundament er også ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

Det er ved tidligere målinger påvist forhøyet fuktnivå i kjellerkonstruksjonene, samt symptomer på fukt i form av misfarging, avflassing og salt-/kalkutslag på murflater. Samtlige påforingsvegger er revet som følge av tidligere påviste fukt-, sopp- og råteskader. De åpne konstruksjonene gir innsyn til deler av de bakenforliggende veggene, men det kan fortsatt foreligge skjulte skader. Forholdene indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang samt vurdere nødvendige fuktsikringstiltak. Samlet vurderes de registrerte forholdene å gi grunnlag for TG2.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlige deler av grunnmuren er i lettklinkerblokker, mens deler av tilbakefylt grunnmur er betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull såle under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eller utbedres såle under grunnmuren for å sikre tilstrekkelig fundamentering. Mangelfull såle kan føre til setningsskader, redusert stabilitet og økt risiko for skader på bygningen.



Mangelfull såle under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en natursteinsmur av eldre årgang mot vei.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrånende terreng. Tomten er delvis opparbeidet med plenarealer og naturlige fjellmasser rundt bygningen. Terrenget rundt boligen fremstår som stedvis kupert med synlig fjell i dagen

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert stakekum eller stakepunkt på stikkledningen.
• Det er ikke registrert utvendig stengeventil (stoppekran).

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

Det er ikke registrert stakekum eller stakepunkt på avløpsstikkledningen, noe som kan vanskeliggjøre inspeksjon, staking og vedlikehold ved eventuell tilstopping. Det er heller ikke registrert utvendig stengeventil for vannforsyningen. Manglende utvendig stengeventil kan gjøre det vanskeligere å stenge vanntilførselen raskt ved lekkasjer eller behov for vedlikehold. Forholdene medfører redusert tilgjengelighet for drift og vedlikehold av de utvendige vann- og avløpsledningene, og samlet vurderes avvikene å gi grunnlag for TG2.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank av armert plast, installert i 2006.

Vurdering av avvik:
• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering eller rensing medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oljetank lokalisert i kjeller.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er dermed lavere enn dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).
• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet mot kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

• Avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Avvik: Det er observert spor etter gnagere bak sokkelen på kjøkkeninnredningen.
• Brannsikkerheten til fyrrommet er ikke oppfylt.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Eier opplyser at det er utført radonmålinger i kjeller og soverom i 1. etasje, med resultater på rundt 800 bq. Det anbefales å iverksette radonreduserende tiltak, som forbedret ventilasjon eller tetting mot grunnen, og gjennomføre nye målinger etter utbedring.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det er påvist soppsporer i forbindelse med en luftprøve. Tiltak bør iverksettes for å identifisere og utbedre kilden til sopp, da dette kan medføre helserisiko for beboere og skade på bygningskonstruksjoner.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til avviket, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå økt risiko for skader eller redusert funksjon.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av gnagere, for eksempel ved tetting av åpninger og rengjøring bak sokkelen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på kjøkkeninnredning, forurensning og potensiell helserisiko.
• Manglende oppfyllelse av brannsikkerhet i fyrrommet øker risikoen for brannspredning, noe som kan medføre fare for liv og helse, samt betydelige skader på bygning og inventar. Parafin/oljetank er lokalisert inne i rommet, ikke på utsiden, noe som ytterligere øker risikoen ved eventuell lekkasje eller brann. Det anbefales at brannsikkerheten utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for alvorlige konsekvenser.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

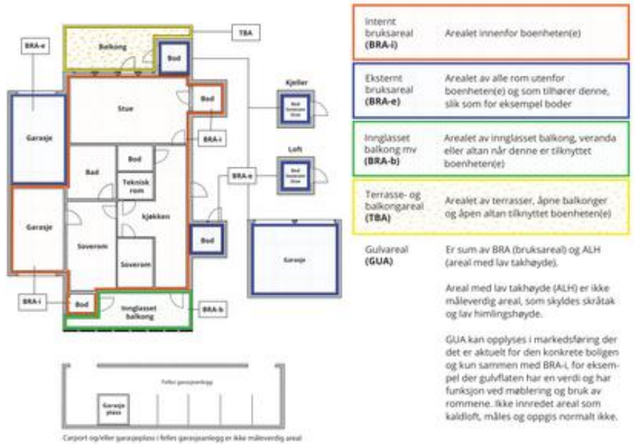
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branneller 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.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	128			128	97
2. Etasje	73	7		80	22
Kjeller	107	27		134	13
SUM	**308**	**34**			**132**
SUM BRA	**342**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré, toalettrom, soverom, soverom 2, hall m/trapp		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott	Bod (inngang fra veranda og bolig)	
Kjeller	Hall m/trapp, bad, kjellerstue, vaskerom, fyrrom, bad 2, arbeidsrom, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggesak 1988 viser manglende rominndeling på loft, viser avvik ved plassering av trapp til loft, viser avvik ved plassering av yttervegg og balkongdør mot veranda på loft. Tegninger er vedlagt rapporten. Med forbehold om flere avvik som undertegnede ikke har observert/opplyst om.

Nyere håndverkstjenester

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

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Morten Homme	Takstingeniør
	Marthe Løvsland Sodefjed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	90		0	1032.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rabbersveien 20

Hjemmelshaver
Sodefjed Marthe Løvsland, Sodefjed Morten Løvsland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Tømmerstø i Kristiansand kommune. Området består hovedsakelig av boliger med innslag av grønne arealer. Det er kort avstand til sjøen med gode muligheter for bading og rekreasjon. Beliggenheten gir rolige boligomgivelser med forbindelse til øvrige deler av Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plen, treterrasser og steinplattinger.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold.

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ingen		Ja
Reklamasjonsrapport fra Nestor Taks AS	17.01.2026		Gjennomgått		Ja
Tilleggsnotat til reklamasjonsrapport	27.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 95 - Bnr 90
4204 KRISTIANSAND

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S **13 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rabbersveien 20	Rabbersveien 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1. November 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi flyttet inn i boligen 1. November 2025, Og vi flyttet ut av boligen 8. Desember 2025 pga helseplager som følge av boligens sopp skader.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89747109

Informasjon om selger

Selger

Sodefjed, Morten Løvsland

Selger

Sodefjed, Marthe Løvsland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Et bad er revet for og avdekke skader, vaskerom er himlingen åpen, og det er avdekket tidligere rotte aktivitet her. (Fremdeles åpnet /revet)

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier fikk blikkenslager til og sette blikk beslag rundt terasse/over garasjen. Årstall noe usikkert

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Morten Ødegaard AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er avdekket store materielle skader i huset, for utfyllende info les takst rapport med vedlegg.

Det er avdekket byggefeil fra konstruksjons år, med blandt annet plast på begge sider av tilfarervegger og stenderverk. Det er bland annet påbegynt råte i flere av lettvegger og tilfarervegger. Rentokil har også funnet flere innsekter som følge av fukt skader.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er per dags dato ikke avdekket noe skader på det elektriske, men det er påvist gnager aktivitet i etasje skillet kjeller-hoved etasje. Og det er ikke og utelukke at el anlegget kan være gnagd på.
El anlegg er gamle AEG sikringer, det er ikke jording på store deler av anlegget, hele anlegget bør byttes på sikt.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jeg har selv fjernet veggplater i større deler av huset. Det hvor stikk kontakter, og brytere har vært har jeg kappet rundt. Så brytere og stikk fremdeles er "montert" på en liten bit med plate. Noe lampe knuste i tidligere spiss kammers, og det finnes derfor ledninger som bare er teipet.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært påvist gnager aktivitet i boligens etasje skiller, og i bak en tilfarervegg. Begge plassene er det rør opplegg og dette kan ha blitt gnagd på.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble koblet ifra, og blendet på steder.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Morten Svingen As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det ikke nedgravd, men det er en 1000liters innendørs parfintank med tilhørende pottebrenner i huset.
Brannvesenet har gitt fyringsforbud, og det må påregnes utbedringer.
Det har i følge tidligere hus eier vært fyrt med BIO-Parafin frem til prisene gikk opp.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er fyrings forbud på eiendommen. Sprekk i pipen, lekasje på parafin system.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er etter vi overtok avdekket flere forhold med grunnmuren som må undersøkes ytterligere.
Se takstrapport for mer info

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er gitt fyringsforbud på eiendommen. Pipe må utbedres.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rapport fra Rentokil kan fremlegges. Det er avdekket gnager aktivitet for omlag 4-5 år siden. Etasje skillet må også åpnes pga sannering av sopp

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Boligen har fått strengeste tilstands grad 3 av MycoTeam. Det er sterkt anbefalt om bruk av filter maske eller friskluft apparat innendørs.
Se videre i takstrapport om skader på eiendommen. Det er en større sannsynlighet for og avdekke flere sopp skader i huset ved ytterligere åpning av boligen.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Innendørs trapp stemmer ikke med kommunale tegninger. Det er også noe "feil" ved noen "rom" under terreng.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er over 2 uker sommeren 2025 målt opp i mot 850 i radon. Vi hadde planer om å sette inn radon brønn.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Boligen har vært ugjevnt oppvarmet av tidligere eier, og det er bygge feil i konstruksjonen fra oppbygging. Boligen er opprinnelig fra 1960 tallet. Pusset opp på 1970-tallet og slutten av 1980-tallet.

Det er en "kortsluttet" septiktank i hagen.

Takstrapport en bes grundig gjennomlest.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg har selv revet/avdekket mye i boligen, jeg er ikke faglært. Jeg tror store deler av boligen er oppført på dugnad, og ikke faglærte.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Les takst rapport med eventuelle vedlegg.
Boligen er soppskader, er/har hatt gnagere, det er bygge feil som har skjult fukt i veggene. Flere skader vil komme frem med ytterligere avdekking.

Huset bør etter min mening kjøpes av noen med byggetekniske erfaring, eller noen som har penger til og ansette noen til å total renovere/sannere boligen. Eller eventuelt bygge helt nytt hus på tomten.

Tomten ligger i et enebolig felt, grenser til Kystveien, Holteveien og Rabbersveien. Samt så ligger det innenfor 100-meters beltet. Kystveien går i mellom hus og sjø, og bør kunne brukes som argument til at det ikke påvirker allmenheten tilgang til sjø.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30506344

Nestor Takst AS
Ægirsv. 10
4632 Kristiansand
Telefon 38 11 11 45
post@nestortakst.no
nestortakst.no

Org.nr. NO 991 314 016 MVA
Bankkontonr. 3000.10.47953

Medlem av Takstnett

Reklamasjonsrapport



Oppdragsgiver	**Marthe og Morten Løvsland Sodefjed**
Oppdragsadresse	Rabbersveien 20, Kristiansand
Befaringsdato	10.12.2025
Til stede ved befaringen	- Marthe og Morten Løvsland Sodefjed, kjøper/oppdragsgiver - Ben A. Tellefsen, takstingeniør
Oppdrag rekv av, dato	Senioradvokat Åsmund Mjåland, 04.12.2025
Rapportansvarlig, tlf	Takstingeniør Ben A. Tellefsen, tlf. 907 53 677

Konklusjon:
Etter overtakelse av boligen i november 2025 har kjøper erfart fysisk ubehag ved opphold i bygningen.
I forbindelse med planlagt oppussing ble det oppdaget skadesymptomer som førte til beslutning om videre undersøkelser og avdekking av konstruksjoner i begge etasjer.
Det er konstatert skjulte fukt-, råte-, og soppskader, samt avvik ved oppbygning av flere konstruksjoner. Etter vår vurdering er det sammenheng mellom bygningsmessige avvik og registrerte skader. Luftprøver som er analysert av Mycoteam, viser unormalt høy konsentrasjon av soppsporer i inneluften.
Basert på skader som p.t er avdekket, kan det være grunn til å tro at det er ytterligere skadeomfang som foreløpig ikke er avdekket.

Kostnader for vurdert nødvendig utbedring av forhold som er kjent/avdekket, er estimert til anslagsvis kr. 1 472 062,50 inkl. mva.

Det anbefales å innhente pristilbud på arbeidet.

Rapporten tar ingen standpunkt til om forholdet er erstatningsmessig.
En eventuell verdiøkning (forbedringsverdi) ved at eldre konstruksjoner skiftes til nytt gjennom en utbedring, er ikke vurdert.

Dokumenter:

- Analyserapport fra Mycoteam, 05.12.2025
- Analyserapport fra Mycoteam, 30.12.2025
- Kommunale byggesaksdokumenter fra www.weblager.no

Det foreligger ikke tilstandsrapport og egenerklæring fra selger i forbindelse med kjøp av boligen.

Bygningsbeskrivelse – mandat:
Frittliggende enebolig med tre etasjer. Oppført i trekonstruksjoner over grunnmur. Terrenget er tilbakefylt mot partier av grunnmuren i varierende høyde.
Integrert garasje i deler av underetasjen.
Eiendommen ble overtatt av kjøper i november 2025.
Etter overtakelsen har kjøper erfart fysisk ubehag / helsemessige symptomer og avdekket bygningsmessige skader relatert til fukt, råte og sopp/mugg i bygningens to nederste etasjer.

Mottatt mandat, ref. vår oppdragsbekreftelse av 08.12.2025:

Nestor Takst skal vurdere følgende, ref. mottatt mandat:

Mandat:

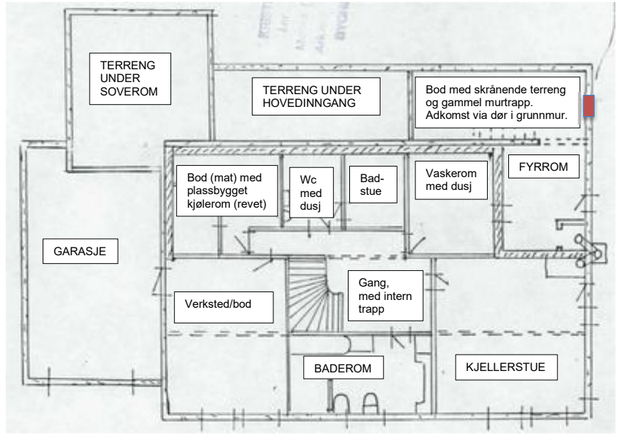
- Vurdere og taksere mangler ved eiendommen.
- Kostnadsberegne hvor mye det vil utgjøre å rette og utbedre manglene ved eiendommen. Lage en tabell med kostnadsberegning for retting og utbedring pr. rom på eiendommen. Få en fullverdig takstrapport på manglene i huset som kan vise hele omfanget
- Dersom det fremstår som mulig, vurdere hvordan manglene har oppstått i husrommet.
- Vurdere i hvilken grad hvordan manglene påvirket resten av huset, samt får en vurdering om det er helseskadelig å bo i eiendommen.

1. Bygningsmessige skader:
Kjøper har opplyst at bygningen opprinnelig var en liten hytte, ventelig oppført på 1960-tallet.
I kommunens webarkiv har vi funnet byggesak fra 1976, der kommunen har mottatt søknad/byggemelding vedrørende om- og tilbygging 08.11.1976. Det går ikke frem hvordan den opprinnelige bygningen har vært, eller alder på denne.
Søknaden er datert 31.10.1976, og gjelder påbygg/endring til boligbygg med garasje.
I 1988 er det omsøkt og godkjent nytt tak med kvister, for mulig senere innredning av loftsetasjen.
På plantegning av kjeller/underetasje er det også endringer fra byggesak i 1976, uten at rommene er benevnt med funksjon på plantegningen.

Etter overtakelsen har kjøpere erfart fysisk ubehag ved å oppholde seg i bygningen, med astmasymptomer, hodepine o.l. Det var planlagt å skifte gulv i soverom tilstøtende kjøkken i hovedetasjen (mellometasjen), og i den forbindelse ble det oppdaget misfarging (fuktskjolder og antatt soppvekst) på parti av gulv og nederst på yttervegg, ved ytterhjørne over garasje.
Basert på dette initierte kjøper videre undersøkelser og avdekking av flere rom i boligen, både i mellometasjen og underetasjen. Kjøper engasjerte også Polygon som har tatt materialprøver i kjellergang og soverom (antatt i mellometasjen) og sendt til Mycoteam for analyse. Det er påvist forekomst av råtesopper og ulike typer muggsopper. Ref. Analyserapport datert 05.12.2025.

Ved vår befaring 10.12.2025 var det utført rivningsarbeid for avdekking av skader i både underetasjen og to soverom i mellometasjen.

Nedenstående plantegning av underetasjen er fra byggesak i 1988. Benevnelser med romfunksjon er påført av undertegnede i forhold til hvordan bruken fremsto på befaringstidspunktet.



I bod/mat med plassbygget kjølerom er det vegg av lettklinkerblokker mot garasjen, denne var påforet med trelekter og isolert i kjølerommet (som var revet før befaringen).
Innenfor grunnmur av betong med utvendig tilbakefylt terreng i bod/mat, wc med dusj, badstue og vaskerom er det isolerte vegger av bindingsverk. Overflater og isolasjon i bindingsverket var fjernet i wc med dusj og disp.rom, og delvis i bod/mat før befaringen.
Det ble registrert misfarging/soppvekst og stedvis begynnende tegn til råteutvikling i nedre del av påforingsveggene som var åpnet, men på befaringstidspunkt ble det ikke registrert skadelige

fuktverdier ved måling i bunnsviller. Dette har trolig sammenheng med at veggene har stått åpne i en periode på noen uker før vår befaring, og dermed fått mulighet for å tørke.
Ved befaringen konstaterte vi at det var plastfolie på utsiden av bindingsverket (mot grunnmuren). Det var også benyttet plastfolie på innvendig side av bindingsverket.
Vi antar at plastfolien på utsiden av bindingsverket er anbragt med hensikt for å beskytte mot fuktinntrengning via grunnmuren, hvor terrenget er oppfylt i full høyde.
Det er imidlertid en byggeteknisk dårlig/ufagmessig løsning å benytte plastfolie i tilknytning til trevegger som står innenfor en grunnmur med høy utvendig tilbakefylling. Dette fordi eventuell fukt som trenger inn i veggen vil ha svært dårlige uttørkingsmuligheter, og dermed høy risiko for utvikling av fukt- og råteskader.

I tillegg har avtrekksventiler fra wc og badstuerom ikke vært ført gjennom grunnmuren og ut av bygningen, men kun gjennom påforingsveggen med avkast til et hulrom/kanal i form av et sprang øverst på grunnmuren. Dette har ventelig også bidratt til oppfukting på kald side av påforingsveggene, mot grunnmuren, samt ytterligere spredning av soppsporer.


Badstue sett fra wc/gang


Skadesymptomer på bunnsvill i badstue


Fuktmåling i bunnsvill badstue (ca. 17 % f.k)


Wc med dusj, sett fra gang
Avtrekksluft ikke ført gjennom grunnmur


Tidligere kjølerom i del av bod/mat som var revet før befaringen


Skadesymptomer på skillevegg i bod/mat mot garasjen


Soppvekst (mugg) på himling i kjølerom


Gang, med wc til høyre og bod/mat med kjølerom rett frem


Skadesymptomer på bindingsverk i innvendig skillevegg (gang/wc)

Det har vært benyttet plastfolie på begge sider av flere innvendige skillevegger i underetasjen. Ved tørre og oppvarmede rom på begge sider er det uproblematisk, selv om det ikke er nødvendig eller vanlig å benytte dampsperre på innvendige skillevegger. Det er imidlertid registrert soppvekst (mugg) på deler av bindingsverket omkring wc, ventelig som følge av redusert uttørkingsmulighet for fukttilførsel fra wc-rom med dusj.

I fyrrommet har kjøper også revet ut innvendige påforingsvegger innenfor betongvegger, herunder skillevegg mot vaskerom. Det var omfattende fukt- og soppskader på rivningsmaterialene.
Gulvet i tilstøtende vaskerom er lavere, og betongveggen er påforet med fuktømfintlige materialer også på vaskeromssiden, dvs. til lavere nivå enn gulvet i fyrrommet.



Fyrrom, sett fra dør i grunnmur, mot dør/vegg til vaskerommet



Rivningsmaterialer fra fyrrom

Vaskerom med dusj



Vaskerom sett mot fyrrom, nivåsprang på gulv
Betongvegg påforet under gulvnivå i fyrrom

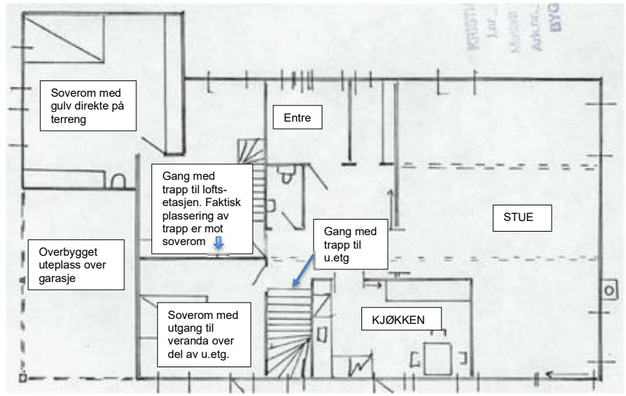


Kjellerstue, oversikt



Oppforet tilfarergulv i kjellerstue

Nedenstående plantegning av hovedetasjen er fra byggesak i 1988. Benevnelser med romfunksjon er påført av undertegnede i forhold til hvordan bruken fremsto på befaringstidspunktet.



Det var i soverommet med utgang til veranda at kjøper først oppdaget skadesymptomer, i forbindelse med planlagt utskifting av gulvoverflaten.
På befaringstidspunktet var innvendige veggoverflater på yttervegger fjernet, samt isolasjon i bindingsverket. Utenpå bindingsverket er det en vindtett papp, og ytterkledningen (stående tømmermannskledning) er montert direkte utenpå den vindtette pappen. Det var enkelte hull i den vindtette pappen, og vi antar at årsaken til registrerte skadesymptomer på bindingsverket og ytre del av sponplategulvet skyldes fuktinntrengning fra utsiden gjennom kledning og vindtett papp.

Vi legger til grunn at kledning og vindtetting ble etablert i forbindelse med utvidelse i 1988. Anbefalingen var også på det tidspunkt å lekte ut kledningen fra det vindtette sjiktet, normalt 19 – 22 mm. Ref. byggdetaljblad nr. 542.101 fra Sintef Byggforsk, *Stående trepanel* (utgitt 1978, og erstattet med revidert blad i 1987). Dette gir mindre risiko for at vann som trenger gjennom kledningen ved slagregn, også skal trenge gjennom vindtettsjiktet. I tillegg gis kledningen bedre forutsetninger i form av hurtigere opptørking, noe som også er positivt for vedlikeholdsintervaller på den utvendige overflatebehandlingen. Vanndamp som vil passere utover i konstruksjonen får også bedre muligheter for å ventileres bort uten at det oppstår skadelig høy fukt i ytre del av bindingsverk og kledning.



Soverom, sett mot gavlvegg tilstøtende overbygget uteplass over garasjen



Yttervegg i soverom, utgang til veranda


Råteskade i parti av bunnsvill

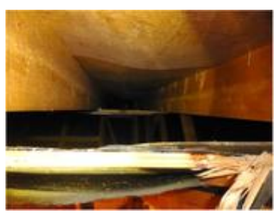

Hull i vindtett papp utenpå bindingsverk

Overflatene i soverommet i boligens hjørne mot sydøst, med gulv direkte på terreng, var fjernet på befaringstidspunktet. Den opprinnelige takkonstruksjonen var synlig, med ny takkonstruksjon bygget på oversiden. Det ble registrert fukt- og råteskader i partier av bindingsverket på ytterveggene, ventelig som følge av lekkasjer gjennom kledning og vindtetting. I et hjørne av rommet med åpning til bod/mat i underetasjen, var gulvkonstruksjonens oppbygning synlig. Det er benyttet isolasjon av polystyren på terrenget, deretter en støpt betongplate. På oversiden av betongplaten er det en vindtett papp (som på ytterveggene) og deretter gulvsponplater som underlag for synlig gulvoverflate (laminat, teppe e.l).
Den vindtette pappen er organisk (asfaltimpregnert cellulose) og egner seg ikke slik som benyttet. Det skulle her vært en fuktsperre, slik at sponplatene ble beskyttet mot fukt fra terreng via betonggulvet.
Det var omfattende soppvekst på den vindtette pappen og sponplatene over betonggulvet. Deler av sponplategulvet var gått helt i oppløsning grunnet fuktpåkjenning.


Soverom i hjørne mot sydøst


Opprinnelig takkonstruksjon


Ny takkonstruksjon på oversiden av opprinnelig






Fukt- og råteskader i bindingsverk samt del av opprinnelig yttertak


Råteskader i bindingsverk, åpning i hjørne mot underetasjen


Oppbygning av gulvkonstruksjon over terreng




Omfattende skader på sponplater over betonggulv (fukt-/råteskader og soppvekst)

Kjøper har engasjert Polygon til prøvetaking av materialer og i luft, med hensyn til forekomst av sopp/mugg i bygningen. Det vises til analyserapporter fra Mycoteam.
Analyserapporten fra luftprøvene viser unormalt høy konsentrasjon av soppsporer i inneluften.

Utdrag av analyserapporter:

1. Materialprøver, ref. rapport datert 05.12.2025:

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysene.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 105457), 01.12.2025. (Cf. = usikker identifisering).

Prøvenr	Prøvested	Resultater
1 (322095)	Kjellergang	Råtesopp (uidentifisert)
		Nålemuggsopper (*Acremonium* sp.) - Moderat vekst
		Cf. Vedmuggsopper (*Graphium* sp.) - Moderat vekst
		Narreråtemuggsopper (*Ascotricha* sp.) - Sparsom vekst
		Råtemuggsopper (*Chaetomium* sp.) - Sparsom vekst
		Middelskrementer
2 (322096)	Kjellergang	Muggsopp (uidentifisert) - Moderat vekst
		Middelskrementer
3 (322097)	Soverom, vegg (type ukjent)	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
		Middelskrementer

2. Luftprøver, ref. rapport datert 30.12.2025:

2. Resultater

Analyseresultatene er fremstilt i tabell 1 og figur 1.

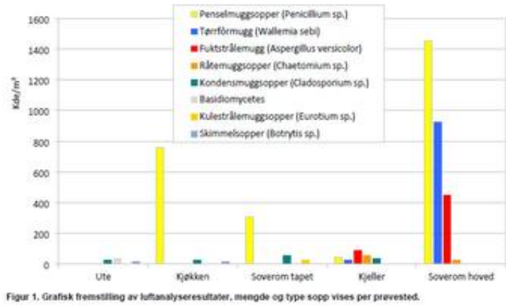
Luftanalysene viser at antallet spiredyktige muggsopp lå på høyere nivåer inne sammenlignet med referanseprøvene tatt ute på prøvetakingstidspunktet. Dette gjelder spesielt prøvestedene hovedsoverom og kjøkkenet.

Det er registrert avvik i sammensetningen av arter innendørs sammenlignet med uteluften. Dette gjelder dominans av penselmuggsopper, tørrformugg, fuktstrålemugg og små innslag av råtemuggsopper og kulestrålemuggsopper.

Tabell 1. Resultater av MicroBio-analyse (prøvesett 165802), 23.12.2025. (kde/m³ = antall spiredyktige soppsporer- og fragmenter pr. kubikkmeter luft.)

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	Kommentar	kde/m³	Total kde/m³
1 (323110)	Ute	MEA	*Basidiomycetes*	overvekst	35	75
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)		25	
			Skimmelsopper (*Botrytis* sp.)		15	
2 (323110)	Ute	DG18	Skimmelsopper (*Botrytis* sp.)	cf. overvekst	15	15
3 (323111)	Kjøkken	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		76	116
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)		25	
			Skimmelsopper (*Botrytis* sp.)	overvekst	15	
4 (323111)	Kjøkken	DG18	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		761	761
5 (323112)	Soverom, tapet	MEA	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		107	142
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)		35	
6 (323112)	Soverom, tapet	DG18	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		305	386
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)		56	
			Kulestrålemuggsopper (*Eurotium* sp.)		25	
7	Kjeller	MEA	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)		87	223

Prøvenr	Prøvested	Medium	Resultater	Kommentar	kde/m³	Total kde/m³
(323113)			Råtemuggsopper (*Chaetomium* sp.)		56	
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		45	
			Kondensmuggsopper (*Cladosporium* sp.)		35	
8 (323113)	Kjeller	DG18	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)		66	161
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		45	
			Råtemuggsopper (*Chaetomium* sp.)	cf.	25	
			Tørrformugg (*Wallemia sebi*)		25	
9 (323114)	Soverom, hoved	MEA	Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)		305	437
			Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		107	
			Råtemuggsopper (*Chaetomium* sp.)		25	
10 (323114)	Soverom, hoved	DG18	Penselmuggsopper (*Penicillium* sp.)		1 451	2 820
			Tørrformugg (*Wallemia sebi*)		922	
			Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)		447	



Figur 1. Grafisk fremstilling av luftanalyseresultater, mengde og type sopp vises per prøvested.

Fra faktablad om muggsopp i rapportene:

Effekter

Muggsopper kan misfarge materialer. Av og til er det bare fargede sporer på overflaten som gir misfargingen, men det kan også forekomme fargede hyfer nede i materialet. Denne misfargingen kan være vanskelig å fjerne. Muggsopp- og bakterievekst kan føre til store luktproblemer. Disse luktstoffene kan trenge igjennom fysiske barrierer som plastfilm, gulvbelegg o.l. Mugglukt regnes som et sanitært problem både i Norge og i andre land. Opphold i bygninger med fukt- og muggsoppskader kan også gi negative helseeffekter.

Basert på ovenstående kan det være sannsynlig at kjøpers opplevde fysiske ubehag ved opphold i bygningen har sammenheng med påviste høye konsentrasjoner av soppsporer i luften.
Dette må imidlertid vurderes nærmere av lege eller andre med relevant medisinsk kompetanse.
Men vi tør å legge til grunn at det ikke er tilrådelig å oppholde seg i bygningen inntil videre, slik at den i praksis er ubeboelig.

Påregnelighet:
Ved vår befaring har vi konstatert en rekke avvik fra anbefalt faglig utførelse av konstruksjonene, som anses å ha direkte sammenheng med registrerte skadesymptomer.
Vi har da lagt til grunn normalt god håndverksmessig utførelse og byggeskikk/anbefalinger som gjaldt på tidspunktet for antatt utførelse (1976 - 1988).

Boligen ble så vidt vi forstår kjøpt uten at det var eiendomsmegler involvert, og det ble heller ikke utarbeidet tilstandsrapport eller skriftlig egenerklæring fra selger.
Kjøpere har hatt med seg bygningskyndig på befaring i forkant av kjøpet. Men skadesymptomene og de bygningsmessige avvikene var etter det vi har fått opplyst ikke synlige før overflater ble fjernet.

Analyserapport vedrørende luftprøver viser unormalt høy forekomst av soppsporer i boligen.
I praksis er boligen p.t ubeboelig for kjøper som følge av helserisiko, samt de bygningsmessige tiltak som må gjøres for å utbedre skadene.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning:
Kostnader for vurdert nødvendig bygningsmessig utbedring er vurdert/beregnet til anslagsvis
Kr. 1 177 650,- eks. mva. / kr. 1 472 062,50 inkl. mva.

Se spesifisert kalkyle. Det anbefales å innhente pristilbud på arbeidet.

Kristiansand, 17.01.2026

Ben A. Tellefsen
Takstingeniør MNT

Nestor Takst AS
Ægirsv. 10
4632 Kristiansand
Telefon 38 11 11 45
post@nestortakst.no
nestortakst.no

Org.nr. NO 991 314 016 MVA
Bankkontonr. 3000.10.47953

Medlem av Takstnett

Tilleggsnotat til reklamasjonsrapport



Oppdragsgiver	**Marthe og Morten Løvsland Sodefjed**
Oppdragsadresse	Rabbersveien 20, Kristiansand
Befaringsdato	24.09.2026
Til stede ved befaringen	- Marthe og Morten Løvsland Sodefjed, kjøper/oppdragsgiver - Ben A. Tellefsen, takstingeniør
Oppdrag rekv av, dato	Senioradvokat Åsmund Mjåland, 08.09.2026
Rapportansvarlig, tlf	Takstingeniør Ben A. Tellefsen, tlf. 907 53 677

Konklusjon:
I tillegg til rom som er omtalt i vår reklamasjonsrapport av 17.01.2026 er det avdekket soppskade og feil oppbygning av påforingsvegg innenfor grunnmuren i vaskerom i underetasjen.
Stikkprøver på kjøkken i hovedetasjen har ikke påvist visuelle tegn til soppvekst, men basert på de høye verdiene av soppsporer, ref. luftprøver som er analysert av Mycoteam, legger vi til grunn at det også er behov for bygningsmessige utbedringstiltak for kjøkkenet.
Vi har ikke selv beregnet kostnader for disse rommene, men viser til pristilbud som kjøper har innhentet fra HSH.

Kostnader for rom som er omtalt i vår reklamasjonsrapport av 17.01.2026, med tillegg av vaskerom og kjøkken, ref. fordeling av kostnader i pristilbud fra HSH beløper seg til kr. 1 493 614,98 eks. mva.

Skjønnsmessig grovt vurdert standardhevingsfradrag knyttet til disse arbeidene, estimeres til kr. 580 000,- eks. mva.

HSH har ikke tatt med kostnader for utvendige arbeider i sitt pristilbud.
I vår kostnadsvurdering (vedlegg til reklamasjonsrapport av 17.01.2026) er kostnader for utvendig kledning i hovedetasjen beregnet til ca. kr. 465 000,- eks. mva. (inkl. andel av riggkostnader).
Basert på at kledningen ventelig er ca. 45 år gammel, vurderes standardhevingsfradraget for denne til kr. 400 000,- eks. mva.

Rapporten tar ingen standpunkt til om forholdet er erstatningsmessig.

Dokumenter:

- Pristilbud fra HSH, 17.09.2026
- Fordeling av kostnader fra HSH, mottatt pr. e-post 25.09.2026
- Oversikt over rom i boligen, mottatt fra kjøper 15.09.2026
- Oversikt over nylig avdekkede skader, mottatt fra kjøper 23.09.2026
- Skaderapport fra Rentokil, mottatt fra kjøper 26.09.2026

Bygningsbeskrivelse – mandat:
Frittliggende enebolig med tre etasjer. Oppført i trekonstruksjoner over grunnmur. Terrenget er tilbakefylt mot partier av grunnmuren i varierende høyde.
Integrert garasje i deler av underetasjen.
Eiendommen ble overtatt av kjøper i november 2025.
Etter overtakelsen har kjøper erfart fysisk ubehag / helsemessige symptomer og avdekket bygningsmessige skader relatert til fukt, råte og sopp/mugg i bygningens to nederste etasjer.

Mottatt tilleggsmandat, ref. e-post fra senioradvokat Åsmund Mjåland, 08.09.2026:

Hei Ben,

Viser til samtale i dag. Oversender rapport og kalkyle som du har utarbeidet, så du har det lett tilgjengelig.

Det vi ønsker en tilleggsrapport og forklaring på er eventuelt kostnader utover dette, også tatt i betraktning at enn kanskje må undersøke flere rom i huset. Det er også ønskelig at du sier noe om standardfradraget, og hva det evt. utgjør i NOK.

Hører fra deg mht. hva som er mulig og gjennomførbart innenfor rammene frem til hovedforhandling den 5. oktober.

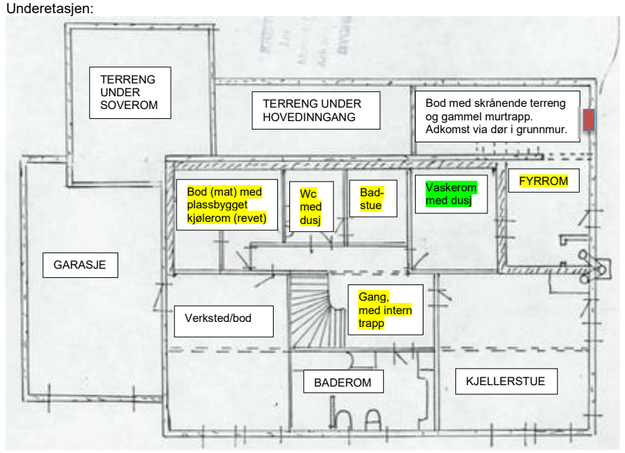
Med vennlig hilsen

Åsmund Mjåland
Senioradvokat
M: +47 94 81 26 73

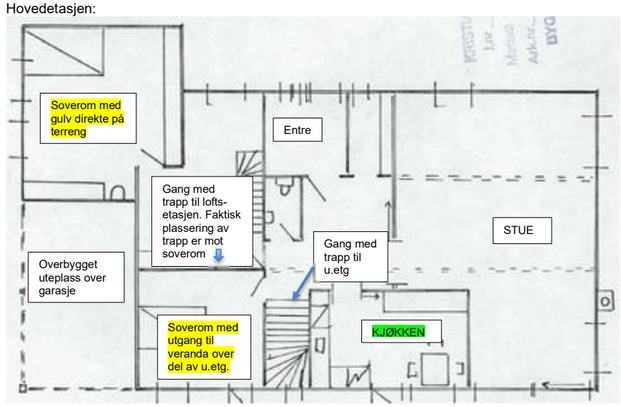
---

1. Bygningsmessige skader, avdekket etter vår befaring 10.12.2025 :
Påviste skader ved befaring 10.12.2025 er omtalt i reklamasjonsrapport datert 17.01.2026.
Dette tilleggsnotatet omhandler skader som er avdekket etter dette.
Nedenstående plantegninger er fra byggesak i 1988. Benevnelser med romfunksjon er påført av undertegnede i forhold til hvordan bruken fremsto på befaringstidspunktet.
Rom med påviste skader som er omtalt i vår reklamasjonsrapport av 17.01.2026 har gulmarkert tekst.
Rom som ble besiktiget ved befaring 24.09.2026 har grønnmarkert tekst.

Underetasjen:



Hovedetasjen:



Vaskerom i underetasjen:
Gulv/himlingsareal ca. 2,67 m x 3,28 m = ca. 8,8 m²:
Før befaringen var det boret et hull i isolert påforingsvegg innenfor grunnmuren (mot bod med utvendig adkomst). Det ble konstatert samme oppbygning som i tilstøtende badstue og wc med dusj, med dampsperre på begge sider av bindingsverket. Vi konstaterte tydelig soppvekst på toppsvill i bindingsverket. Påforingsveggens oppbygning med tosidig dampsperre er ikke fagmessig, og hindrer uttørking av tilført fukt/vanndamp. Viser til nærmere omtale i reklamasjonsrapport av 17.01.2026.

Partier av himlingsplatene ser ut til å ha supplert mekanisk innfesting (skruer).
Kjøper har demontert et parti av himlingsplatene mot fyrrommet, og avdekket spor etter mus/rotter.
Viser i den forbindelse til skaderapport fra Rentokil.
Ved åpning av himling ble det også registrert tegn til soppvekst på himlingsplatene og bjelke som platene er festet til.

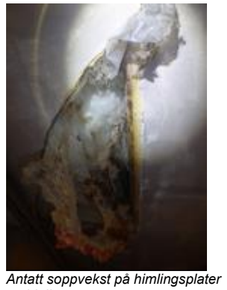

Påforingsvegg vaskerom, hull ved toppsvill


Skadet toppsvill med soppvekst
Plastfolie på begge sider av bindingsverk



Ekstra skruer i himlingsplater





Antatt soppvekst på himlingsplater og bjelke

Fra oversikt over nylig avdekkede skader, mottatt fra kjøper:



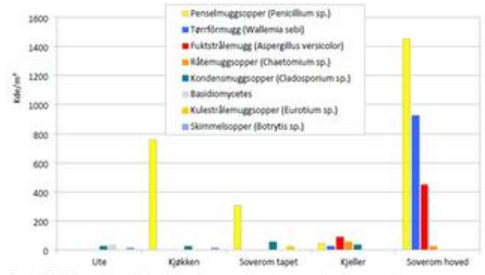
Kjøkken i hovedetasjen:
Gulv/himlingsareal ca. 3,07 m x 4,74 m = ca. 14,5 m².
Før vår befaring 24.09.2026 var det boret hull i gulv under kjøkkeninnredning, samt nederst i skillevegg mot stue. Vi kunne ikke visuelt observere tegn til soppvekst via disse hullene.
Samtidig viser analyserapport fra luftmålinger (Mycoteam, 30.12.2025) høy konsentrasjon av penselmuggsopper. Utdrag av rapporten nedenfor:

2. Resultater

Analyseresultatene er fremstilt i tabell 1 og figur 1.

Luftanalysene viser at antallet spiredyktige muggsopp lå på høyere nivåer inne sammenlignet med referanseprøvene tatt ute på prøvetakingstidspunktet. Dette gjelder spesielt prøvestedene hovedsoverom og kjøkkenet.

Det er registrert avvik i sammensetningen av arter innendørs sammenlignet med uteluften. Dette gjelder dominans av penselmuggsopper, tørrformugg, fuktstrålemugg og små innslag av råtemuggsopper og kulestrålemuggsopper.



Figur 1. Grafisk fremstilling av luftanalyseresultater, mengde og type sopp vises per prøvested.

Penselmuggsopper (*Penicillium*) forekommer ofte i forbindelse med fuktskader i bygninger, spesielt etter lekkasje, men også ved andre typer oppfukting. Lave verdier av penselmuggsopper er på den annen side ikke uvanlig i støv og inneluft i bygg uten skader. De er blant de vanligste muggsoppene, de kan forekomme på en lang rekke substrater (næringsmidler, avfall, fuktutsatte materialer), og produserer store mengder sporer som lett virvles opp i luft.



Kjøkken, oversikt mot dør



Kjøkkeninnredning mot gang/stue


Hull i gulv under kjøkkeninnredning


Baksiden av gulvsponplate


Hull nederst på skillevegg mot stue



Basert på resultatene av luftprøvene (ref. analyserapport fra Mycoteam) legger vi til grunn at det er behov for bygningsmessige utbedringstiltak på kjøkkenet.

Kjøper har også gjort funn av det som trolig er matlager for gnagere under kjøkkeninnredning ved vask, viser her til rapport fra Rentokil.


Sokkellist på innredning demontert


Antatt matlager for gnagere under skap

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning:
Ref. reklamasjonsrapport datert 17.01.2026 inkl. vedlegg (detaljert kostnadsberegning) har vi beregnet utbedringskostnadene til kr. 1 177 650,- eks. mva. / kr. 1 472 062,50 inkl. mva.

Vi har ikke beregnet kostnader for utbedring knyttet til vaskerom og kjøkken.
Kjøper har imidlertid innhentet et pristilbud fra HSH. Tilbudet har et større omfang hva gjelder innvendige arbeider enn det som er lagt til grunn i vår kostnadsberegning. På forespørsel fra kjøper har HSH gjort en omtrentlig fordeling pr. rom. Vi legger denne til grunn med hensyn til kostnader for vaskerom og kjøkken. HSH har ikke tatt med kostnader for utvendig arbeid. Det vises til pristilbudet i sin helhet.

Tilbudsbrev Rabbersveien 20

Vi viser til befaring og mottatt dokumentasjon og forespørsel om pristilbud på riving, sanering og gjenoppbygging av kjeller og hovedetasje i boligen i Rabbersveien 20.

Dette tilbudet omfatter riving av gjenværende gulv-, vegg- og himlingsflater, sanering av berørte konstruksjoner og gjenoppbygging til omtrent samme standard som før arbeidene.

Tilbudsum

Tilbudsum eks mva.	kr 2 743 700,00
Mva.	kr 685 925,00
Tilbudsum inkl mva.	**kr 3 429 625,00**

Rabbersveien 20 - Fordeling av kostnader
Alle beløp er eksl. mva.

Etasje	Navn	Kalkulerte kostnader tømrer	"Felles kostnader"	Pris inkl. "felles kostnader"
Hovedetasje	Hovedsoverom mot sørøst	kr 182 125,00	kr 55 000,00	kr 237 125,00
Hovedetasje	Soverom med utgang til veranda	kr 96 885,00	kr 55 000,00	kr 151 885,00
Hovedetasje	WC	kr 56 935,00	kr 55 000,00	kr 111 935,00
Hovedetasje	Entré	kr 70 675,00	kr 55 000,00	kr 125 675,00
Hovedetasje	Gang og trapp	kr 125 375,00	kr 55 000,00	kr 180 375,00
Hovedetasje	Kjøkken	kr 206 825,00	kr 55 000,00	kr 261 825,00
Hovedetasje	Stue	kr 201 475,00	kr 55 000,00	kr 256 475,00
Kjeller	Bod og tidligere kjølerom	kr 92 828,33	kr 55 000,00	kr 147 828,33
Kjeller	WC med dusj	kr 75 808,33	kr 55 000,00	kr 130 808,33
Kjeller	Badstue	kr 59 908,33	kr 55 000,00	kr 114 908,33
Kjeller	Vaskerom	kr 138 608,33	kr 55 000,00	kr 193 608,33
Kjeller	Fyrrom	kr 73 688,33	kr 55 000,00	kr 128 688,33
Kjeller	Gang og trapp	kr 71 938,33	kr 55 000,00	kr 126 938,33
Kjeller	Verksted og bod	kr 118 008,33	kr 55 000,00	kr 173 008,33
Kjeller	Baderom	kr 134 208,33	kr 55 000,00	kr 189 208,33
Kjeller	Kjellerstue	kr 158 408,33	kr 55 000,00	kr 213 408,33

Kolonne "Felles kostnader" er her for enkelthets skyld fordelt likt pr rom. Det er ikke korrekt, men det er summer vi ikke har kalkulert pr rom, men for prosjektet som en helhet.

Disse består av:

Rigg og drift
Avfallshåndtering
Soppsanering
Tørking og fuktmålinger
Etterkontroll og prøvetaking
Elektroarbeider
Rørleggerarbeider
Varmekabler og gulvoppbygging
Dører, listverk og fast innredning
Prosjektledelse og dokumentasjon

Nedenstående oversikt gjelder rom som etter vår vurdering har påvist behov for utbedringstiltak. I kolonnen for kostnadsberegning Nestor Takst, er det lagt til grunn vår kalkyle som vedlegg til reklamasjonsrapport. Kostnader til sanering og felleskostnader (rigg, avfallshåndtering etc.) er fordelt med lik andel pr. rom. Alle beløp er eks. mva.

Etasje	Rom	Kostnadsberegning Nestor Takst 17.01.26	HSH inkl. felles kostnader
Hovedetasje	Hovedsoverom mot sørøst	Kr. 253 577	Kr. 237 125
Hovedetasje	Soverom med utgang til veranda	Kr. 68 027	Kr. 151 885
Hovedetasje	Kjøkken	Ikke beregnet	Kr. 261 825
Kjeller/u.etg	Bod og tidligere kjølerom	Kr. 136 427	Kr. 147 828,33
Kjeller/u.etg	WC med dusj	Kr. 85 527	Kr. 130 808,33
Kjeller/u.etg	Badstue	Kr. 56 027	Kr. 114 908,33
Kjeller/u.etg	Vaskerom	Ikke beregnet	Kr. 193 608,33
Kjeller/u.etg	Fyrrom	Kr. 73 927	Kr. 128 688,33
Kjeller/u.etg	Gang og trapp	Kr. 83 127	Kr. 126 938,33
Summert eks. mva.			**Kr. 1 493 614,98**

Basert på skaderapport fra Rentokil har vi ikke vurdert særskilte tiltak med hensyn til sanering av rotteaktivitet i bygningen. Vi anser likevel at registrerte symptomer/forekomst i all hovedsak vil bli utbedret gjennom ovenstående utbedringstiltak.
Vi har heller ikke vurdert eller kostnadsberegnet sikringstiltak i forhold til rotter/mus. Men via utskifting av utvendig kledning i hovedetasjen, ref. vedlegg til reklamasjonsrapport 17.01.2026, vil det bli etablert sikring mot gnagere ved bunn av kledningen.

Standardhevingsfradrag:
Vi har kun vurdert standardhevningsfradrag for rom i ovenstående kostnadsoversikt.
Vi har tatt utgangspunkt i kjøpers oversikt over rom i boligen, som til en viss grad viser tilstanden på overflatene før rivning/avdekking. Videre har vi lagt til grunn at overflatene generelt er fra begynnelsen av 1980-tallet, og dermed hadde et påregnelig vedlikeholdsbehov.
Det skal bemerkes at vi ikke har nøyaktig oversikt over utbedringsomfanget som er lagt til grunn for pristilbudet fra HSH.

Etasje	Rom	Grovt vurdert standardhevingsfradrag
Hovedetasje	Hovedsoverom mot sørøst Maling av himling og veggoverflater, nytt gulv inkl. belistning.	Kr. 50 000,-
Hovedetasje	Soverom med utgang til veranda Maling av himling, ny tapet, nytt gulv inkl. belistning	Kr. 35 000,-
Hovedetasje	Kjøkken Maling av himling og vegger, nytt gulv inkl. belistning og ny kjøkkeninnredning (antatt inkludert i pristilbud fra HSH)	Kr. 100 000,-
Kjeller/u.etg	Bod og tidligere kjølerom Maling av himling (for øvrig ubehandlet trepanel og hylleinnredning)	Kr. 5 000,-
Kjeller/u.etg	WC med dusj Fornyelse av samtlige overflater og utstyr (antatt inkludert i pristilbud fra HSH)	Kr. 100 000,-
Kjeller/u.etg	Badstue Fornyelse av samtlige overflater, inkl. vegger som manglet bekledning ved overtakelse	Kr. 80 000,-
Kjeller/u.etg	Vaskerom Fornyelse av samtlige overflater og utstyr (antatt inkludert i pristilbud fra HSH)	Kr. 150 000,-
Kjeller/u.etg	Fyrrom Maling av himling og veggoverflater	Kr. 10 000,-
Kjeller/u.etg	Gang og trapp Maling av himling og veggoverflater, nytt gulv inkl. belistning	Kr. 50 000,-
Summert eks. mva.		**Kr. 580 000,-**

Skifte av utvendig kledning er ikke tatt med i ovenstående oversikt. Vi har kostnadsberegnet dette til kr. 421 000,- eks. mva. ref. vedlegg til reklamasjonsrapport av 17.01.2026. I tillegg kommer andel av felleskostnader med stillas, avfallshåndtering etc. Totalt ca. kr. 465 000,- eks. mva.
Kledningen antas å være ca. 45 år gammel. Forventet levetid for utvendig trekledning er ca. 40 – 60 år. I forbindelse med utskifting inngår også bakenforliggende vindtetting og utlekting.
Standardhevingsfradraget for utvendig kledning estimeres til kr. 400 000,- eks. mva.

Kristiansand, 27.09.2026

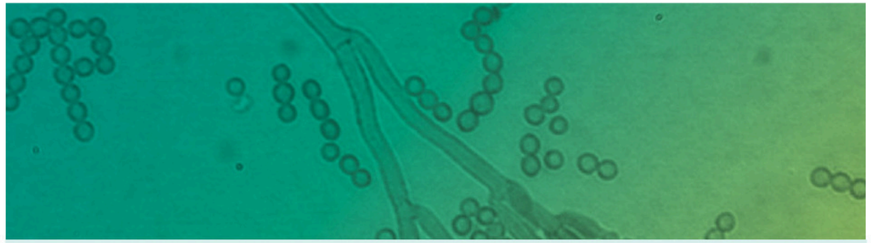
Ben A. Tellefsen
Takstingeniør MNT

Analyserapport

202512086	05.12.2025	
PROSJEKTNUMMER	RAPPORTDATO	
Muggsopp	27869 PAR	
EMNE	DERES REF.	
Kristine Rolland Behn	Svein Sakariassen	
RAPPORTANSVARLIG	OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON	

Rabbersveien 20
4639 KRISTIANSAND S

PRØVESTEDSADRESSE



OPPDRAGSGIVER	Polygon Resolve AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Svein Sakariassen
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kristine Rolland Behn seniorrådgiver
TELEFON	+4746415622
EPOST	krb@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om muggsopp
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Nina P. Bodin seniorrådgiver

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

Mycoteam har mottatt tre avtrekksprøver (Mycotape). Vi har foretatt analyse for undersøkelse av eventuell soppvekst ved mikroskopering.

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Prøvene er hentet fra en enebolig, opprinnelig fra 60-tallet, påbygd flere ganger.
- Det er funnet sopp/mugg i flere rom i boligen.
- Beboer er bekymret for om dette er helseskadelig.

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysene.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 105457), 01.12.2025. (Cf. = usikker identifisering).

Prøvenr	Prøvested	Resultater
1 (322095)	Kjellergang	Råtesopp (uidentifisert)
		Nålemuggsopper (*Acremonium* sp.) - Moderat vekst
		Cf. Vedmuggsopper (*Graphium* sp.) - Moderat vekst
		Narreråtemuggsopper (*Ascotricha* sp.) - Sparsom vekst
		Råtemuggsopper (*Chaetomium* sp.) - Sparsom vekst
		Middekskrementer
2 (322096)	Kjellergang	Muggsopp (uidentifisert) - Moderat vekst
		Middekskrementer
3 (322097)	Soverom, vegg (type ukjent)	Muggsopp (uidentifisert) - Sparsom vekst
		Middekskrementer

Råtesopper forårsaker i motsetning til svertesopp og muggsopp svekkelser i trematerialer, og skadene kan bli omfattende. Generelt anbefales det å skifte råtesoppangrepne materialer med en sikkerhetssone inn i friske materialer, men omfanget på utbedringsarbeidet varierer noe avhengig av hvilke råtesopp det er som har forårsaket skaden. Den mest alvorlige råtesoppen som kan opptre i bygninger er ekte hussopp (*Serpula lacrymans*).

Nålemuggsopper (*Acremonium*) er vanlig å finne i jord og på døde planterester. Den kan forekomme i forbindelse med fuktskader i bygninger, og da gjerne ved kondensproblemer. Arter i slekten er spesielt vanlige i utforede vegger under terreng.

Vedmuggsopper (*Graphium*) etablerer seg raskt på nyfelt tømmer, og forårsaker misfarging nær kappflaten (blåved). De kan også vokse innendørs på fuktskadet trematerialer.

Narreråtemuggsopper (*Ascotricha*) er en muggsoppslekt med evne til å bryte ned cellulose, og kan føre til lokale skader på treverk, sponplater, gipsplater og lignende materialer. Arter i slekten er spesielt vanlig i utforede murvegger under terreng.

Råtemuggsopper (*Chaetomium*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at de opptrer hvis materialene har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig i lekkasjetilfeller. De lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir. Artene i denne slekten er kjent for å kunne forårsake lokal nedbrytning av treverk ved dannelse av gråråte. Vekst av råtemuggsopparter kan føre til en kraftig stikkende lukt. Selv lave måleverdier av denne muggsoppslekten i luft eller støv kan indikere skader i konstruksjonen.

© MYCOTEAM AS | Telefon: 469 75 500 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 4201 Nydalen, 0401 OSLO | Besøksadresse: Sandakerveien 138, 0484 Oslo | Org.nr.: NO 940351022

Midd finnes normalt i alle boliger i varierende mengder. Midd trives best ved 25°C og en relativ luftfuktighet fra 70 % og oppover. Enkelte middarter lever først og fremst av hudrester fra mennesker, mens andre er mer tilpasset til å spise muggsopp. Det er de sistnevnte artene vi i størst grad ser i prøver som også inneholder muggsopp. Enkelte personer har middallergi, og det er da særlig middekskrementene som fører til allergiske reaksjoner ved oppvirvling til luft.

For nærmere omtale av muggsopp viser vi til vedlagt faktablad.

3. Vurdering

Det ble registrert moderat eller rik vekst av råtesopp og/eller muggsopp på prøve 1 og 2 (se tabell 1). Årsaken til soppveksten, det vil si årsaken til at det har vært fuktig i konstruksjonen, må avklares på stedet dersom det ikke er kjent. Fukt- og soppskaden må også vurderes med tanke på omfang og konsekvenser.

Det ble kun registrert sparsom vekst av muggsopp på prøve 3. Ingen videre tiltak med tanke på muggsopp er vurdert nødvendig på dette prøvestedet. Vi tar forbehold om at prøven er representativ.

Helsemessige reaksjoner på muggsoppeksponering

Forskning har vist at det er sammenheng mellom fuktskadete hus og økt hyppighet av helseplager hos beboere/brukere. Potensielle plager er slimhinneirritasjoner, hyppige forkjølelser, forverring av astma, allergi, overhyppighet av bihulebetennelser, ørebetennelser og bronkitt, hodepine, trøtthet og leddsmerter. Særlig gjelder dette barn som har lavere toleransenivåer når det gjelder sporer/stoffer fra fuktskader/muggsoppskader. Videre vurderinger av helsemessige reaksjoner i enkeltstående tilfeller bør utføres av medisinsk personell.

Det er vanskelig å vurdere individuelle tålegrenser overfor forskjellige mikroorganismer (muggsopp, bakterier, gjærsopp etc.) og stoffene disse organismene kan avgi til inneluften: sporer, gasser eller toksiner (giftstoffer). Det er kjent at enkelte personer kan reagere på svært lave verdier, hvor andre ikke har noen form for helsemessige plager. Derfor ønsker man en situasjon hvor man ikke utsettes for en unormal forekomst av muggsopp. Dette betyr at man aksepterer en normal forekomst/deponering på grunn av tilførsel av muggsoppsporer som normalt finnes i uteluften. Normalt renhold vil holde disse verdiene på et akseptabelt nivå i boliger der det ikke foreligger fukt- og soppskader.

4. Tiltak

4.1 Spesifikke tiltak for skadestedet

Ettersom det ikke er akseptabelt med soppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget avklares i sin helhet, og utbedringstiltak iverksettes, se generelle utbedringstiltak nedenfor. Dette bør omfatte en bygningsteknisk vurdering med fokus på fukt-/soppskader. Det kan være aktuelt å foreta avdekkinger av lukkede konstruksjoner, slik som vegger, etasjeskiller og gulv, for kontroll med hensyn på soppvekst der det er mistanke om tidligere eller nåværende fukt.

Det er viktig at det foretas en etterkontroll (avtrekksprøver) av rengjorte overflater før lukking av konstruksjonene. De generelle anbefalingene ved utbedring av soppskader beskrevet nedenfor er ment som en veileder, og hvilke tiltak som iverksettes, må avgjøres i forhold til skadens omfang og konsekvenser.

© **MYCOTEAM AS** | Telefon: 469 75 500 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 4201 Nydalen, 0401 OSLO | Besøksadresse: Sandakerveien 138, 0484 Oslo | Org.nr.: NO 940351022

Vi kan ut fra prøvematerialet ikke fastslå i hvilken grad råtesopp har ført til skader på trematerialer på prøvestedet (prøve 1), eller hvilken råtesopp som er til stede. For å komme med anbefalinger til utbedring av eventuelle råtesoppskader i trematerialene trenger vi en prøve av angrepne materialer for identifisering av type råtesopp.

4.2 Generelle anbefalinger ved utbedring av råtesoppskader

Skader forårsaket av andre råtesopp enn ekte hussopp, som f.eks. kjellersopp og hvitkjuker, utbedres uten bruk av kjemikalier. All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca 20 cm (i lengderetningen) inn i friske materialer. Mindre omfattende skader kan renhugges eller slipes ned. Skader som følge av ekte hussopp krever mer omfattende utbedringstiltak.

4.3 Generelle anbefalinger ved utbedring av muggsoppskader

Anbefalingene under er generelle og spesifikke tiltak må vurderes i hvert enkelt skadetilfelle. Ved vurdering av spesifikke tiltak er det viktig å ta hensyn til både størrelsen på det muggsoppskadede området og type bygning / bruksområde.

Personlig verneutstyr

- Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Når man arbeider med muggsoppskader må man sikre at utførende personell og tilstøtende brukere/lokaler ikke utsettes for unormal eksponering for muggsoppsporer.
- Støvmaske (eller evt. friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår. Dette for å unngå å puste inn muggsoppsporer.
- Arbeidstøy / engangsdress brukes ved rivingsarbeid og opphold i saneringsområdet. Støvmaske og overtrekkstøy anbefales tatt av ved bevegelse utenfor saneringsområdet.

Avskjerming / saneringssone

- Lokal avskjerming anbefales. Dører/åpninger tettes med bygningsplast eller tape, eventuelt etablere en innsluset arbeidssone.
- Undertrykksventilering ved montering av vifte som trekker luft ut fra sonen ut må vurderes montert, spesielt ved større skader slik at muggsoppinfisert luft føres direkte ut av bygningen.
- Materialer som rives må enten transporteres direkte til konteiner via vindu eller pakkes inn i forseglet emballasje før transport ut fra saneringssonen.

Håndtering av innbo

- Alt inventar flyttes ut fra saneringsområdet før avdekking/skadekartlegging. Alternativt kan inventaret bli stående hvis det dekkes med byggeplast som tapes ned mot gulvet eller forsegles godt på annen måte.
- Inventar som er angrepet av muggsopp kan i de fleste tilfeller rengjøres / behandles og gjenbrukes. Framgangsmåte og behandling må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Innbo som antas å være forurenset av deponert støv må støvtørkes før utflytting og lagring.

© **MYCOTEAM AS** | Telefon: 469 75 500 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 4201 Nydalen, 0401 OSLO | Besøksadresse: Sandakerveien 138, 0484 Oslo | Org.nr.: NO 940351022

Utbedringsmetode

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeomfanget må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål til denne rapporten eller ønske om ytterligere bistand.



© **MYCOTEAM AS** | Telefon: 469 75 500 | E-post: post@mycoteam.no | www.mycoteam.no
Postadresse: Postboks 4201 Nydalen, 0401 OSLO | Besøksadresse: Sandakerveien 138, 0484 Oslo | Org.nr.: NO 940351022

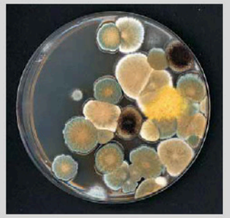
Faktablad
DES. 2021

MYCOTEAM

Helse

Mange muggsopper kan under visse forhold produsere giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a. med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lav dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av muggsoppinfiserte næringsmidler. De muggsoppartene som er vanlig forekommende ved bygningsskader, og som er kjent for å kunne produsere mykotoksiner er spesielt svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*).

En del personer reagerer på muggsopp. Reaksjonen kan arte seg som allergi, astma, eksem, nedsatt motstandsdyktighet mot infeksjoner, hyppigere og verre forkjølelser, hodepine, tretthet. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises store mengder muggsopp i luften.



Muggsopp på vekstmedium

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som tilleggskomplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse som følge av svart strålemugg (*A. niger*). I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte, hvite eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt «kjellerlukt».

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som i liten grad bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og typer av soppsporer i luft varierer sterkt med årstiden.

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet, enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Dette kan være forhold som kondensering, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn fra utvendig side av bygget, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, eller oppfukting av materialer før og under byggeprosessen.

Mange muggsopp er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer – enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l. Muggsopp kan også vokse på uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av muggsopp og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man «tåler».

Det er viktig å være klar over at mange inneklimaproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som ved muggsoppeksponering. Fuktighet i bygninger kan blant annet føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergifremkallende stoffer.



Muggsoppvekst i tak etter vannlekkasje

Mycoteam AS
Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Faktablad

MYCOTEAM

Prøvetaking av luft

For å få en indikasjon på om muggsopp påvirker kvaliteten på inneklima, og det ikke finnes synlige tegn på fuktighet og muggsoppvekst, kan det tas støvprøver med Mycotape2 for å påvise DNA fra sopp. Man får da avklart om det forekommer mer muggsopp i deponert støv enn det som kan forventes, og om det forekommer typer av muggsopp som kan knyttes til fuktskader. Disse prøvene vil i tillegg kunne påvise aktinobakterier som ofte er årsaken til lukten beskrevet som kjellerlukt eller mugglukt.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; «*Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig*». (Anbefalte faglige normer for inneklima, 2015).



Bilde av muggsopp med SEM

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

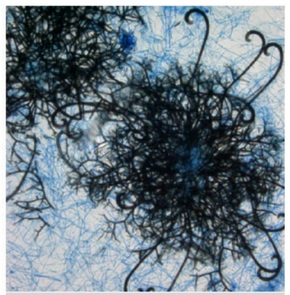
© Mycoteam AS

Behandling:

- Årsaken til muggsoppveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å avklare fuktårsaken, stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten. Uten fuktighet vil ikke muggsopp utvikle deg videre.
- Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe muggsopp med kjemikalier eller annen behandling.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer, eller ved grundig rengjøring der det lar seg gjøre. Større angrep, og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer, som isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater, tapet o.l., og andre lett demonterbare materialer fjernes, mens større trekonstruksjoner og mur/betong kan gis en mekanisk rengjøring (sliping/høvling).
- Behandling med kjemikalier utover vanlige rengjøringsmidler anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske med P3 filter eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved ozonbehandling etter at muggsoppvekst og skadete materialer er fjernet.
- For utbedringsarbeider iverksettes bør det gjøres tiltak for å hindre spredning av byggestøv til gjenstander og tilstøtende rom. Områder som har blitt forurenset av muggsopp og andre mikroorganismer under utbedringsarbeidet skal rengjøres grundig.



Muggsoppvekst som følge av vannskade



Muggsopp i mikroskop

Mycoteam AS
Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO
Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no
IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Rentoki

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Bea Vandli
90520572
Rentokil Initial Norge AS

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	Jobb41429703
Forsikringsselskap / Saksbehandler	RENTOKIL / Bea Vandli
Kunde / Forsikringstaker	Marthe Løvsland Sodefjed
Skadestedets adresse	Rabbersveien 20 4639 Kristiansand S
Kontaktperson	Marthe Løvsland Sodefjed (Kunde) tlf. 41429703 mlovsland@gmail.com
Skadedato	24.09.2026
Besiktigelsesdato	25.09.2026



Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☐ Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Marthe Løvsland Sodefjed	Kunde	41429703	mlovsland@gmail.com
Bea Vandli	Saksbehandler	90520572	bea.vandli@rentokil-initial.com

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐ Ja	☐ Nei	☒ Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Enebolig	344	1960	Ikke relevant for saken.

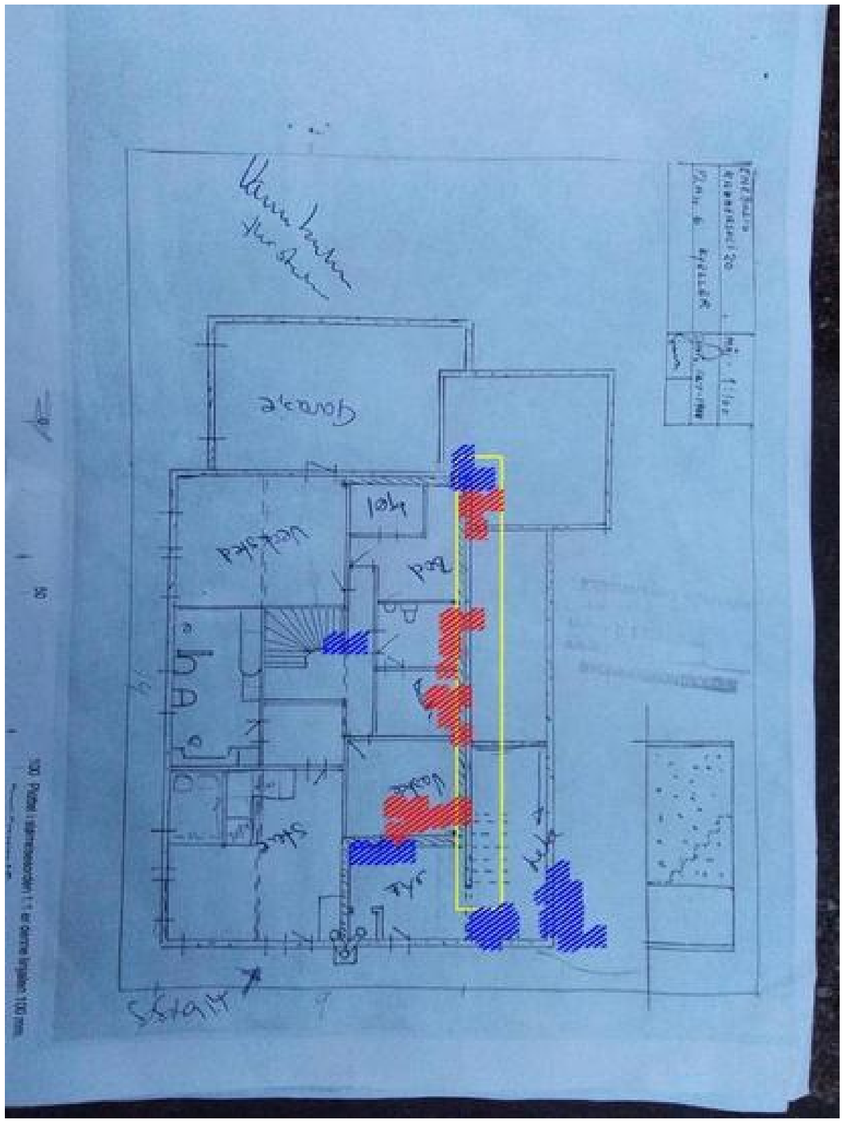
Øvrig informasjon om objektet
Boligen har stående kledning på grunnmur, Boligen har to etasjer, kjeller og kne-loft. Eiendommen er en del av et veletablert nabolag med flere eneboliger. Kunde har eid boligen fra 1 november 2025, men måtte flytte ut etter ca 1 måned da huset er ubeboelig på grunn av mugg- og soppvekst. Selger har bodd i boligen i 6 år men har god kjennskap til boligen da hans mor har bodd i boligen omtrent fra byggeår.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Rentoki

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Bea Vandli
90520572
Rentokil Initial Norge AS



Bilde av plantegning kjeller. Gul firkant viser hvor kunde har avdekket en luftespalte hvor det er avdekket av gnagere har oppholdt seg i. Rød markering viser hvor det avdekkes spor etter rotter og mus på befaring. Blå markering markerer potensielle inntrekksveier for rotter avdekket på befaringstidspunktet.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☐Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☒Øvrige:Rotte og mus

Installasjon	Kilde	Årsak

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det avdekkes inntrekksveier for mus under kledningen mot sør ved inngangspartiet på befaringstidspunktet.

Det er avdekket ekskrementer, urinflekker og fett-spor etter rotter i kjelleren på befaringstidspunktet. Konkret årsak til rotteaktivitet er ikke avdekket på befaringstidspunktet, men basert på rottenes levemåte og adferd avdekkes det flere potensielle inntrekksmuligheter for rotter på dagens befaring. Disse blir forklart videre i rapporten.



Eksempelbilde for inntrekksveier for mus avdekket under kledning mot sør.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Kunde forteller at boligen ble kjøpt privat, det foreligger derfor ikke et salgs-prospekt med informasjon som takstrapport i denne saken. Boligen er betydelig påbygget gjennom tidene og deler av kledningen som mangler musesperrer er antatt å være fra rundt 80 tallet, mus har på dette grunnlaget hatt tilgang til konstruksjonen siden da. Aktivitet av mus er ikke kartlagt av Rentokil og mye av vurderingsgrunnlaget som kunne fortalt noe om aktivitetsnivå av mus er fjernet, da kunde har startet prosesser med avdekking av sopp/mugg. Det avdekkes noe ekskrementer fra mus og synlige gnager-ganger i isolasjon på befaringstidspunktet. - Se bilder

Vurdering av utviklingstid etter rotter baserer seg på tilstedeværelse og mengde rotter i det gitte område. Siden det ikke er noe kjent kartlegging eller overvåking av rotter i området hvor boligen ligger, er det helt umulig å komme med en faktabasert uttalelse om utviklingstid. Utviklingstiden vi sier noe om, baserer seg på den informasjonen vi har tilgjengelig, sammen med erfaringer. Kunde forteller at nærmeste nabo hadde et problem med rotter i sin egen kjeller for ca 4 år siden, andre naboer forteller om jevnlige observasjoner av rotter i gatene og dette er meldt til kommunen. Det avdekkes ekskrementer fra rotter i taket på vaskerommet, hvor platene i taket er skrudd av tidligere eier med skruer som kunde har uttalt er fra 2000 tallet eller nyere, det antas derfor at rotter har startet aktiviteten som er avdekket per befaring etter år 2000 i boligen. Snekker som åpnet vegg ved luftespalte på WC/dusjrom i kjeller i slutten av november 2025, observerte ekskrementer fra både rotter og mus i luftespalte og isolasjon. Basert på helhetsvurdering av kundens opplysninger og avdekte spor etter rotter på befaringstidspunktet som ekskrementer, fett-spor etter rotter, spor i isolasjon i tak på vaskerommet og potensielle inntrekksveier for rotter avdekket på befaringstidspunktet er det sannsynlig at aktiviteten av rotter har pågått i minst 4 år. Det er ikke avdekket tegn til pågående aktivitet av hverken rotter eller mus på dagens befaring. Skulle det dukke opp elementer som endrer vurderingen bes inspektør om å bli kontaktet for ny vurdering.

Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja*☒*Nei*

Mulig regress?

Nei
Ingen arbeid utført av profesjonell part som kan settes i forbindelse med aktivitet av rotter i boligen.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Siden konkret årsak til rotter ikke er avdekket er det anbefalt med en rør-kontroll med røyk og kamera for å bekrefte eller avkrefte vann og kloakk rør som årsak til aktivitet av rotter. Dette på grunnlag at rotter ofte kommer inn i boliger via kloakken og røregjennomføringer, enten inni eller via rør.

Det er anbefalt å støpe utvendig trapp mot sørvest for å sperre tilgang for gnagere via grunnen og under grunnmur på boligen.
Det er anbefalt å støpe gulv ved fyr-rom hvor den ene veggen som deles med vaskerom er åpen mot grunn og under sålen på boligen.
Det er anbefalt å montere metall-rist på sluk bak varmtvannsbereder for å hindre rotter tilgang til boligen via åpent sluk.
Det er anbefalt å støpe eller tette igjen gulvet under soverom som er tilknyttet luftespalte da det er mange muligheter for gnagere å få tilgang via steinmasser og inn i konstruksjonen under det ene soverommet mot nordøst.
Det er anbefalt å fjrne store deler av opparbeidet vegetasjon rundt boligen da det kan gi gnagere skjulesteder og ly tett på boligen og kan utgjøre en risiko for ytterligere aktivitet av gnagere i boligen.
Det er anbefalt å kontrollere kledning, skillet mellom grunnmur og bunsvill for å tette og sikre åpninger på 5 mm og større for å hindre ytterligere aktivitet av gnagere i boligen.
Det er anbefalt å ettergå og sikre ventiler dersom det mangler musesikring bak disse.

Det skal nevnes at det kan være ytterligere inntrekksveier for gnagere inn i boligen som ikke er avdekket på dagens befaring, det kan i noe tilfeller ta tid å finne alle potensielle inntrekksveier for gnagere og det kan være et arbeid som må beregnes å ta tid å finne alt av.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Dagens omfang etter aktivitet av rotter vurderes ikke til å være en skade da omfanget som er avdekket ikke er stort. Det kan imidlertid endres dersom det avdekkes større omfang ved en senere anledning.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Dagens omfang etter aktivitet av rotter vurderes ikke til å være en skade da omfanget som er avdekket ikke er stort. Det kan imidlertid endres dersom det avdekkes større omfang ved en senere anledning.
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☐ Ja ☒ Nei

Igangsatt arbeid

Ingen igangsatt arbeid fra Rentokil sin side utover rapport.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info: Boligen er vurdert til å være ubeboelig av andre årsaker enn aktivitet av rotter.

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

Annen info: Kunde tar kontakt dersom det dukker opp ytterligere relevant informasjon i saken.

Oppsummering

Kunde forteller at de kjøpte boligen privat og over tok boligen 1 november 2025, det foreligger derfor ikke takstrapport og prospekt tilknyttet boligen. Kunde forteller at de etter en drøy måned oppdaget mengder av skadelig mugg og sopp i boligen som har gjort familien syk og de endte med å flytte ut i begynnelsen av desember 2025. Tidligere eier har fortalt at det har vært noe aktivitet av mus på et kne-loft mot nord som er utbedret, kledning på nordveggen har musebånd under kledning og hindrer mus tilgang ti boligen fra nord. Det avdekkes imidlertid inntrekksveier for mus under kledning mot sør på dagens befaring, hvor det mangler musesikring under de fleste kledningbord.

Kunde forteller at de hadde en snekker i boligen i slutten av november 2025 som fant ekskrementer fra både mus og rotter i en luftespalte som går på langs gjennom store deler av kjelleren, og det ble funnet museganger i en vegg ved et soverom mot nord som snekker tok bilder av. Utover dette ble det ikke avdekket flere spor etter gnagere før 23 september 2026.
Kunde forteller at de åpnet en tak plate på vaskerommet som hadde nyere skruer enn resten av platene i taket i kjeller, hvor det ble avdekket ekskrementer og urin fra rotter i isolasjon. Det er også synlige urinflekker nedover plast som dekker murvegg på dusj/wc rom i kjeller, isolasjonen er fjernet før befaring men det er fremdeles synlige spor etter urin i plasten.

Det er ikke avdekket gravehull langs grunnmur på befaringen etter rotter, det er flere steder hvor det er synlig at deler av grunnen rundt grunnmur/bolig er sprengstein og det kan være inntrekksmulighet for rotter da det avdekkes at sålen i kjeller ikke er tett. Dette gir rotter mulighet for å grave seg inn/følge steingrunn videre inn i kjeller og tilgang til konstruksjon. Gulvet i et rom ved siden av vaskerom har en langsgående sprekk under den ene veggen som kan settes i sammenheng med hvor det avdekkes ekskrementer fra rotter i tak på vaskerom.

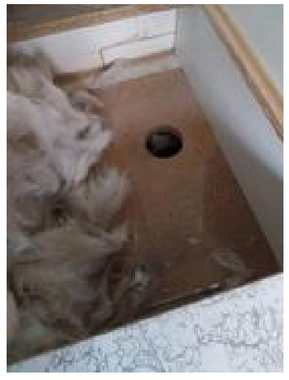
Det avdekkes at et sluk bak varmtvannsbereder mangler metall-rist og sluket er tørt, rotter kan benytte dette som inngang til kjeller og følge rør videre opp til feks kjøkkenet hvor det avdekkes bol og mat-lagring under kjøkkenbenk- Se bilder.

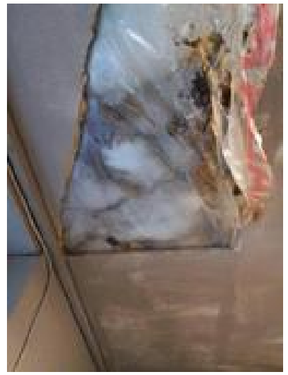
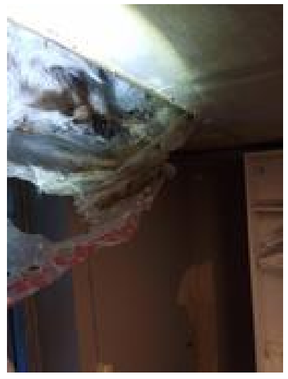
Luftespalte som går på langs i nesten hele kjelleren er det funnet fett-spor etter rottepels, sporet er funnet i enden av spalten mot grunnen under et soverom hvor det er store muligheter for rotter å trekke inn i luftespalte og videre inn i konstruksjonen. Det avdekkes jordgulv og steingrunn i en bod tilknyttet fyr-rom og vaskerom som også potensielt kan benyttes av rotter inn i konstruksjonen.

Utviklingstid på aktivitet etter gnagere er vanskelig å tidfeste konkret da det ikke finnes tester som kan utføres for å si noe om alder på feks ekskrementer som avdekkes.

Det avdekkes at det har vært aktivitet av sort jordmaur i vegg på soverom mot nordøst på befaringstidspunktet, aktivitet av denne mauren ses ofte i sammenheng med fukt eller råteskadet treverk. Sort jordmaur utnytter svekket treverk for å etablere samfunn hvor de tygger seg plass i treverket. Treverket er ikke næring for maurene, de spytter ut treverket og man ser ofte utkast langs gulv etter denne type aktivitet. Det avdekkes i tillegg skrukketroll, tyvbiller, sølvkre og edderkopper i boligen. Dette er også insekter man ofte ser i sammenheng med fuktige forhold i boliger.

Bilder av stedet

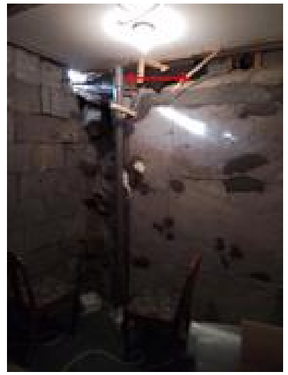
	Kjøkken, kunde har laget hull for å avdekke mugg og soppspor.
	Nærbilde. Det avdekkes noen ekskrementer fra mus i isolasjon under kjøkkenbenken.
	Nærbilde under kjøkkenvasken. Det avdekkes tegn på mat-hamstring typisk for gnagere og noen få ekskrementer fra mus

	Oversiktsbilde tak vaskerom kjeller. Viser urinflekker på plasten, tegn til ganger i isolasjon og ekskrementer fra rotter i isolasjon.
	Nærbilde mengde ekskrementer fra rotter avdekket.

	Nærbilde mengde ekskrementer fra rotter avdekket og gnager-ganger i isolasjon.
	Kunde har tatt vare på ekskrementer fra rotter etter å åpnet tak plater på vaskerom.

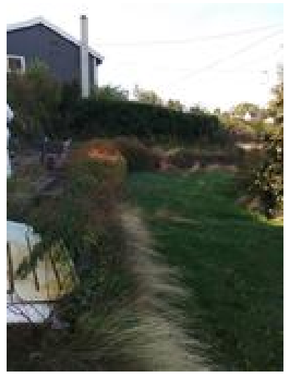
	Oversiktsbilde vegg på fyr-rom. Firkant viser langsgående sprekk i gulvet som kan være inntrekksvei for rotter via grunnen.
	Nærbilde sprekk i gulv.

	Oversiktsbilde dusj/wc kjeller. Viser spor i plast etter urin fra gnagere. (brune striper)
	Bilde fra soverom nordøst mot kjeller. Viser hvor åpent det er mot grunnen under soverommet.

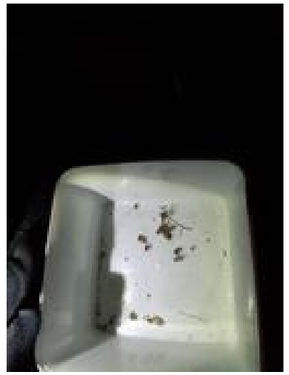
	Bilde tatt av samme sprekk sett fra kjeller mot soverom. Pil viser hvor starten på luftspalte og fett-spor etter rotter ble avdekket.
	Nærbilde fett-spor innrammet.

	Oversiktsbilde utvendig bod tilknyttet fyr-rom og vaskerom
	Nærbilde grunn mot fyr-rom og vaskerom

	Nærbilde bod. Firkant viser hvor det avdekkes tydelige gnager-ganger i isolasjon bak ytterkledningen
	Soverom nordøst. Det ble avdekket tegn til aktivitet av sort jordmaur i vegg. Kan ofte sees i sammenheng med fuktskadet treverk

	Soverom nordøst. Det ble avdekket tegn til aktivitet av sort jordmaur i vegg. Kan ofte sees i sammenheng med fuktskadet treverk
	Vegetasjon mot nærmeste nabo. Det er mange skjulesteder for gnagere på eiendommen i vegetasjon
	Tett vegetasjon tett på boligen som gir gnagere skjulested og ly.

	Gammel septikk mot nord på eiendommen.
	Nærbilde septikk. Det avdekkes ingen synlige tegn på aktivitet av rotter sett fra åpningen.

	Det avdekkes mange typer insekter i boligen som tilknyttes fuktige forhold.
	Nærbilde under kledningen. Eksempelbilde på inntrekksveier for mus avdekket på dagens befaring.

	Rør fra luftespalte og ut i ventil i vegg mot sør.
	Tegn på at ventil er forsøkt å sikres ytterligere med netting for å hindre gnagere tilgang til luftespalte i kjeller.

	Kledning mot sør, hvor det avdekkes inntrekksveier for mus stedvis under kledning.
	Trapp sørvest på boligen som er anbefalt å støpe/reparere.

	Nærbilde trapp. Dette er rett på utsiden av boden som er tilknyttet fyr-rom og vaskerom
	Varmtvannsbereder under trappehuset i kjeller.

	Nærbilde åpent sluk bak varmtvannsbereder.
	Vannrør opp mot kjøkken fra varmtvannsbereder og åpent sluk.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Bea Vandli
90520572
bea.vandli@rentokil-initial.com
Rentokil Initial Norge AS

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 90	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Rabbersveien 20, gatenr 16582 4639 Kristiansand S	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1906 12	Tømmerstø Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5010301 4009	Randesund Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.11.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 032,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4204/95/90	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	18.11.1963	Avgiver Mottaker	1001/95/81 4204/95/90	-1 100,0 1 100,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rabbersveien 20	Bolig	344,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	195,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	344,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	344,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1963
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168286600			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			165,0		165,0				
H01	1		121,0		121,0				
H02			58,0		58,0				

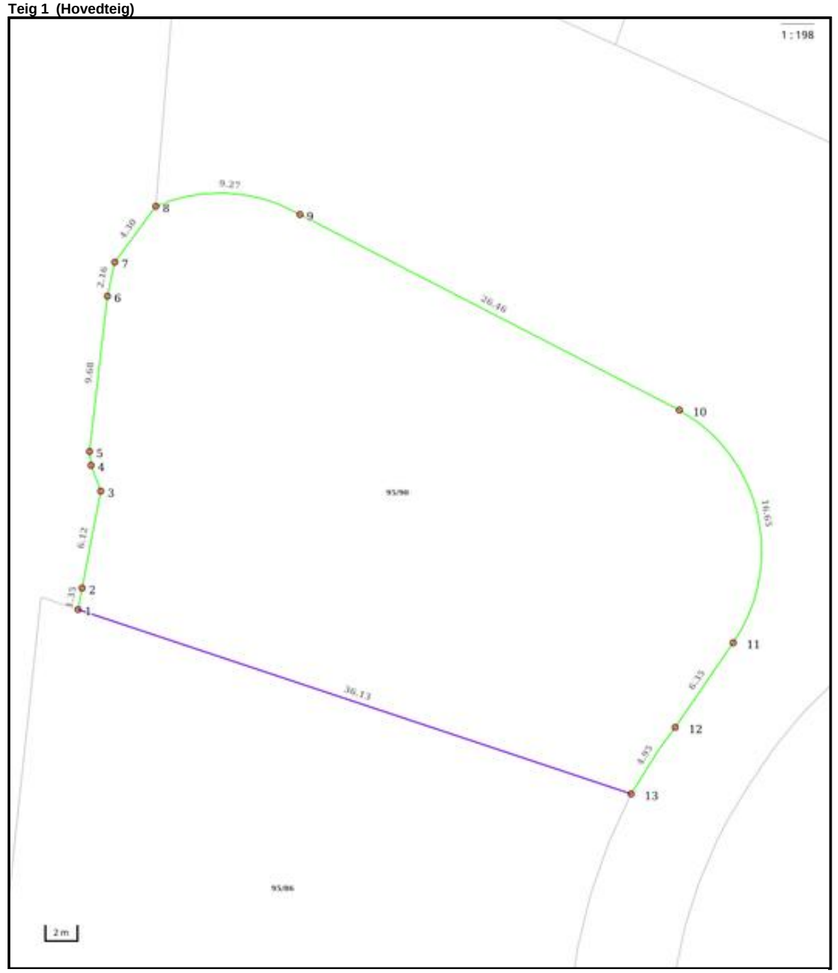
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 032,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 343,77	446 226,75	1,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 345,11	446 226,88	6,12m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 443 351,20	446 227,50	1,71m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 443 352,74	446 226,76	0,86m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 443 353,58	446 226,59	9,68m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
6	6 443 363,26	446 226,84	2,16m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 443 365,40	446 227,11	4,30m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
8	6 443 369,08	446 229,33	9,27m	Terrengmålt	10	10,00	Mur	Nei	Murhjørne
9	6 443 369,36	446 238,27	26,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 443 359,39	446 262,78	16,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 443 345,33	446 267,38	6,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 443 339,79	446 264,27	4,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 443 335,44	446 261,91	36,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Rabbersveien 20	Arkivboks
Forstøtningsmur for Ingv. M. Stamnes	B-795
1976 Ombygging/tilbygg for I. M. Stamnes	B-795
1988 Nytt tak og kvister for Ingv.M.Stamnes	B-795

Vedlegg

Ingvald M. Stamnes
Kjempeveien 17
4600 KRISTIANSAND S.

1455/76 28.januar 1977
KM/rh

RABBERSVEIEN 20 - OM- OG TILBYGGING - REVIDERTE TEGNINGER

Det vises til Deres brev av 18. d.m. vedlagt reviderte tegninger for ovennevnte om- og tilbygging.

Bygningskontrollen har ikke noe å bemerke til de forandringer som er foretatt på reviderte tegninger mottatt 21.1.77 og godkjenner disse på samme vilkår som fastsatt i vedtak av 9. des. 1976.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

Kjell Marum

Vedlegg: 3 sett tegninger

Ingvald M. Stamnes
Kjempeveien 17

4600 KRISTIANSAND.

1455/76/KM/ml 9. desember 1976.

RABBERSVEIEN 20 (2) - OM- OG TILBYGGING

Det vises til Deres søknad av 8. november 1976.

En finner ikke å kunne tillate garasjen med utkjørsel til den nye hovedveien. Eventuell avkjørsel kan bare tillates til Rabbersveien som om kort tid vil få opparbeidet snuplass som vist på vedlagte kopi av reguleringsplanen.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

Revidert tegning som viser ny plassering av garasjen må innsendes for godkjennelse.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle).
Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt jfr. bygningslovens § 93 e.

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

Innvendig trapp må tilfredsstille forskriftenes krav. Jfr. byggeforskriftene kap. 45.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det anskaffes en tilfredsstillende stige for adkomst til pipen fra yttertaket.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr 450,- innbetales og ansvarshavende undertegner byggekortet før arbeidet påbegynnes.

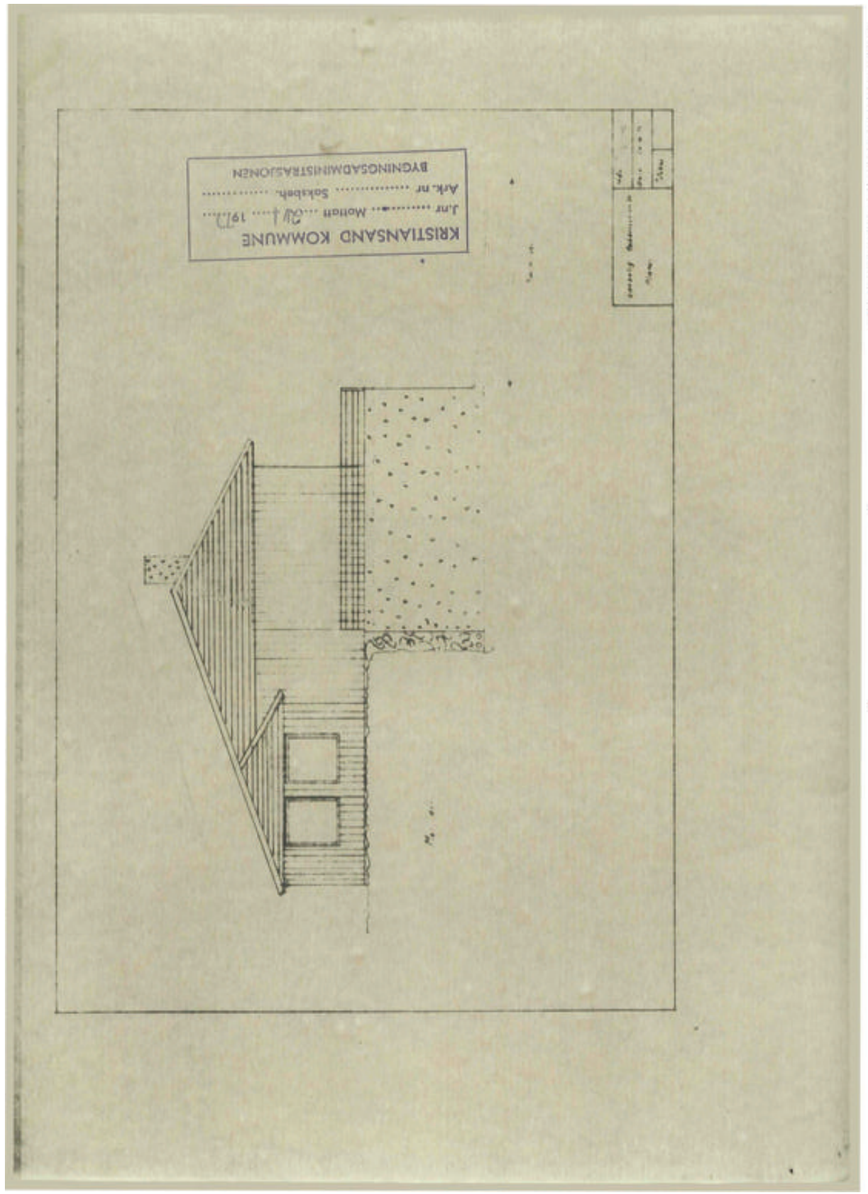
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

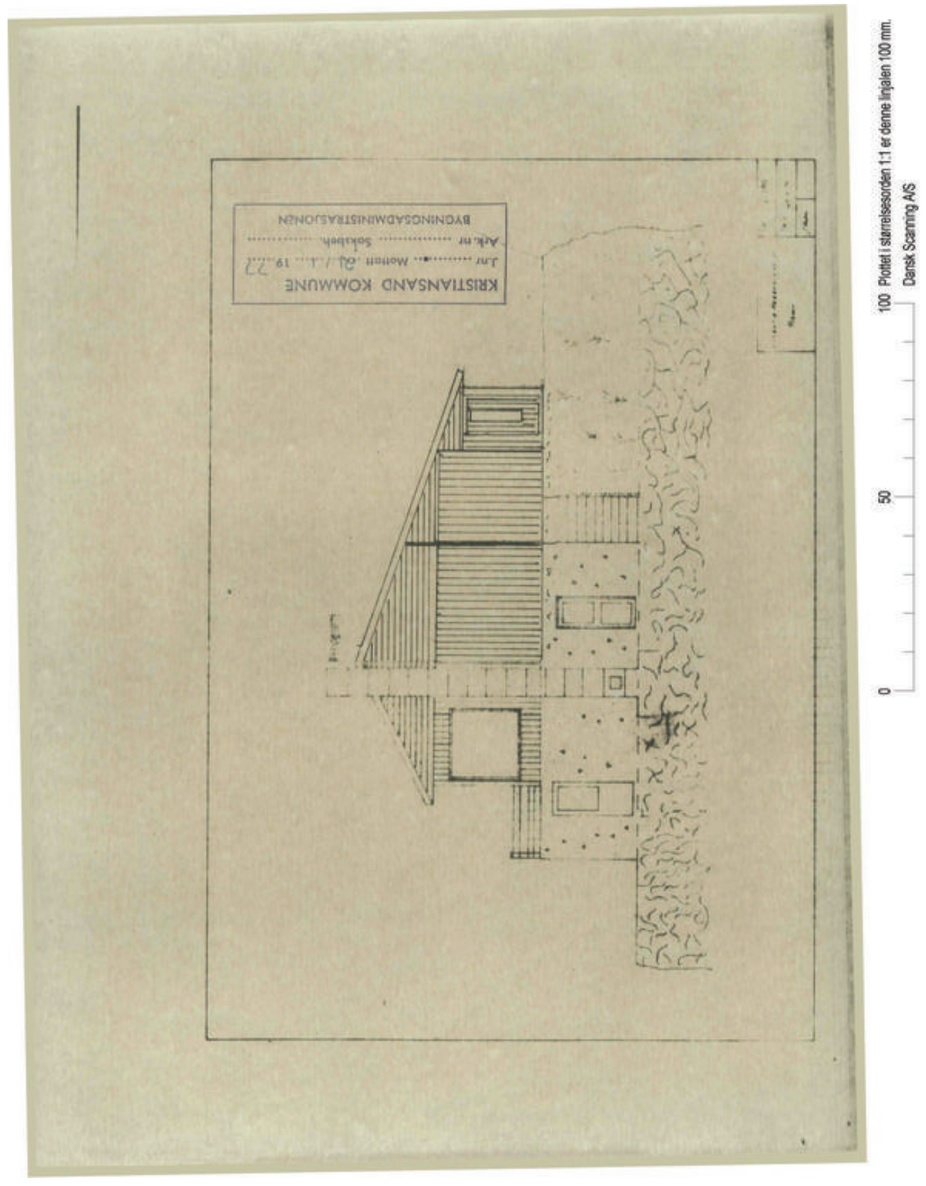
Kristiansand bygningskontroll

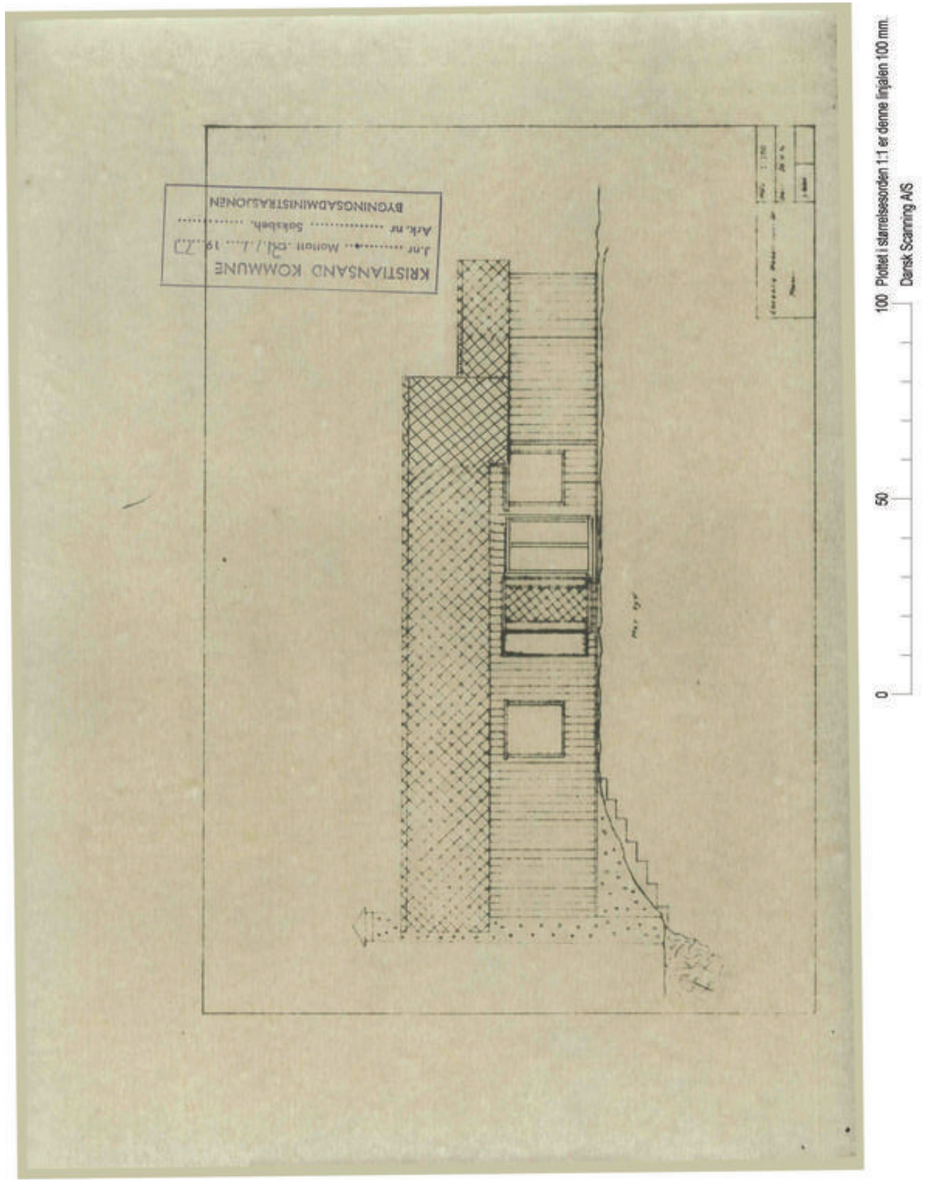
A. Ersdal

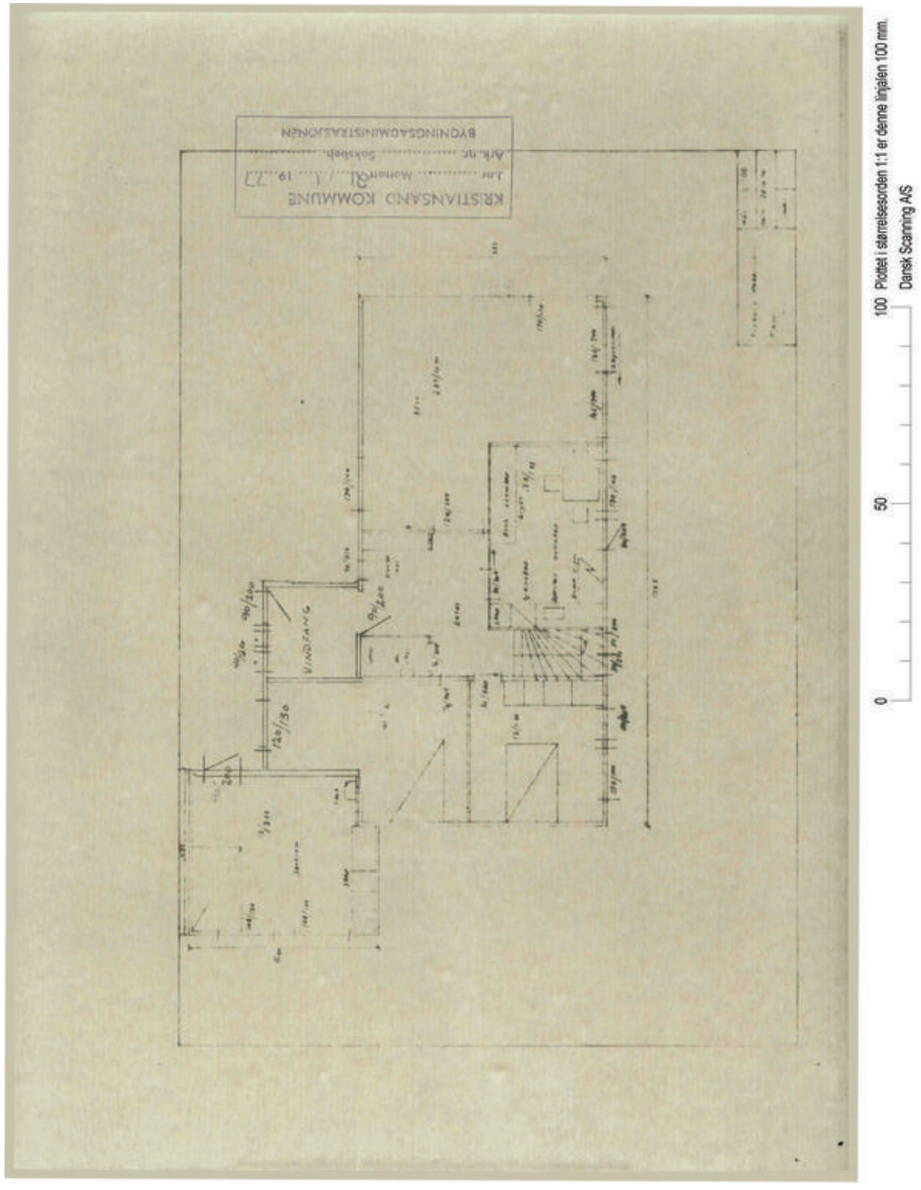
Gjenpart: Ingeniørvesenet.

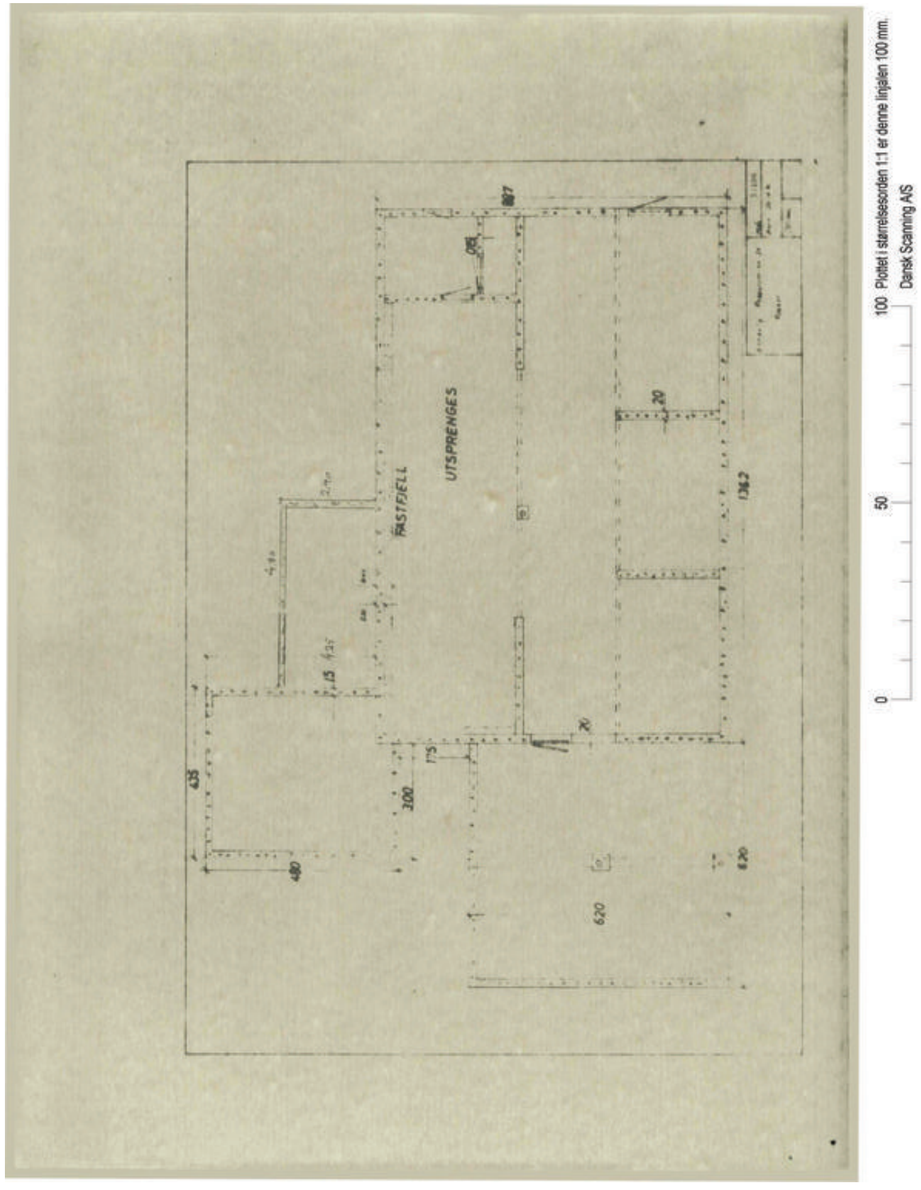
Kjell Marum




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


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


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


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

Ingvald M. Stamnes
Rabbersveien 20
4600 KRISTIANSAND S.

1396/78 HV/rh 17.november 1978

RABBERSVEIEN 20 - FORSTØTNINGSMUR

Deres byggemelding mottatt 6. oktober 1978 forutsettes etter muntlige opplysninger kun å gjelde forstøtningsmur mot Fidjeveien og Kystveien.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Plassering må skje på egen grunn og i samsvar med vegsjefens brev av 25.10.1978 og 7.11.78.

Murens høyde i sikttrekant må ikke overstige 0.6 m.

Gebyr kr. 70.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 2498/...

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

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

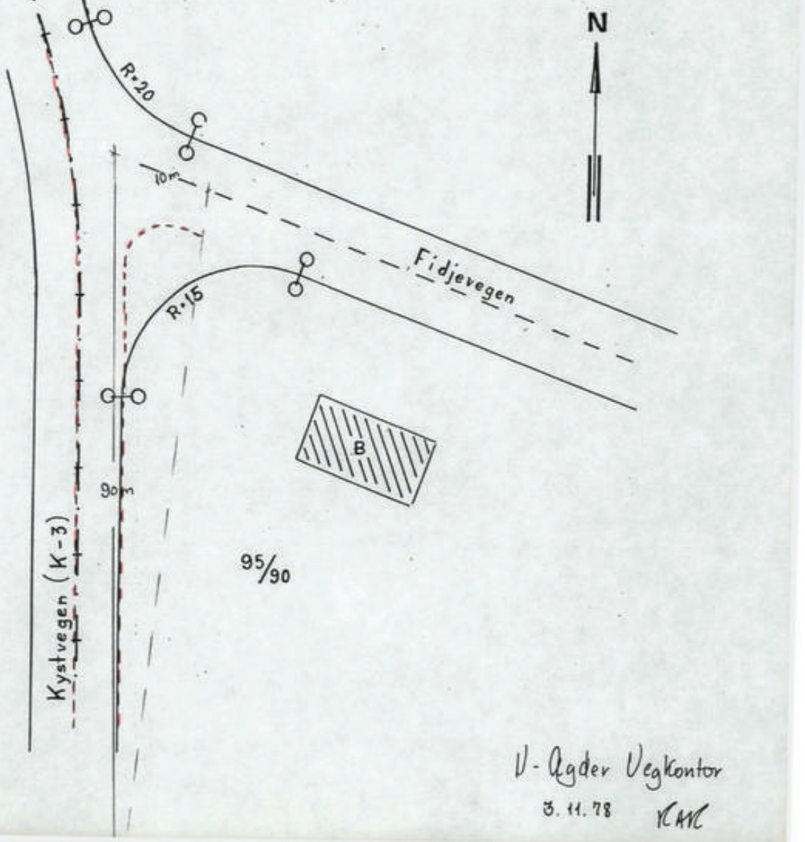
H. Valdal

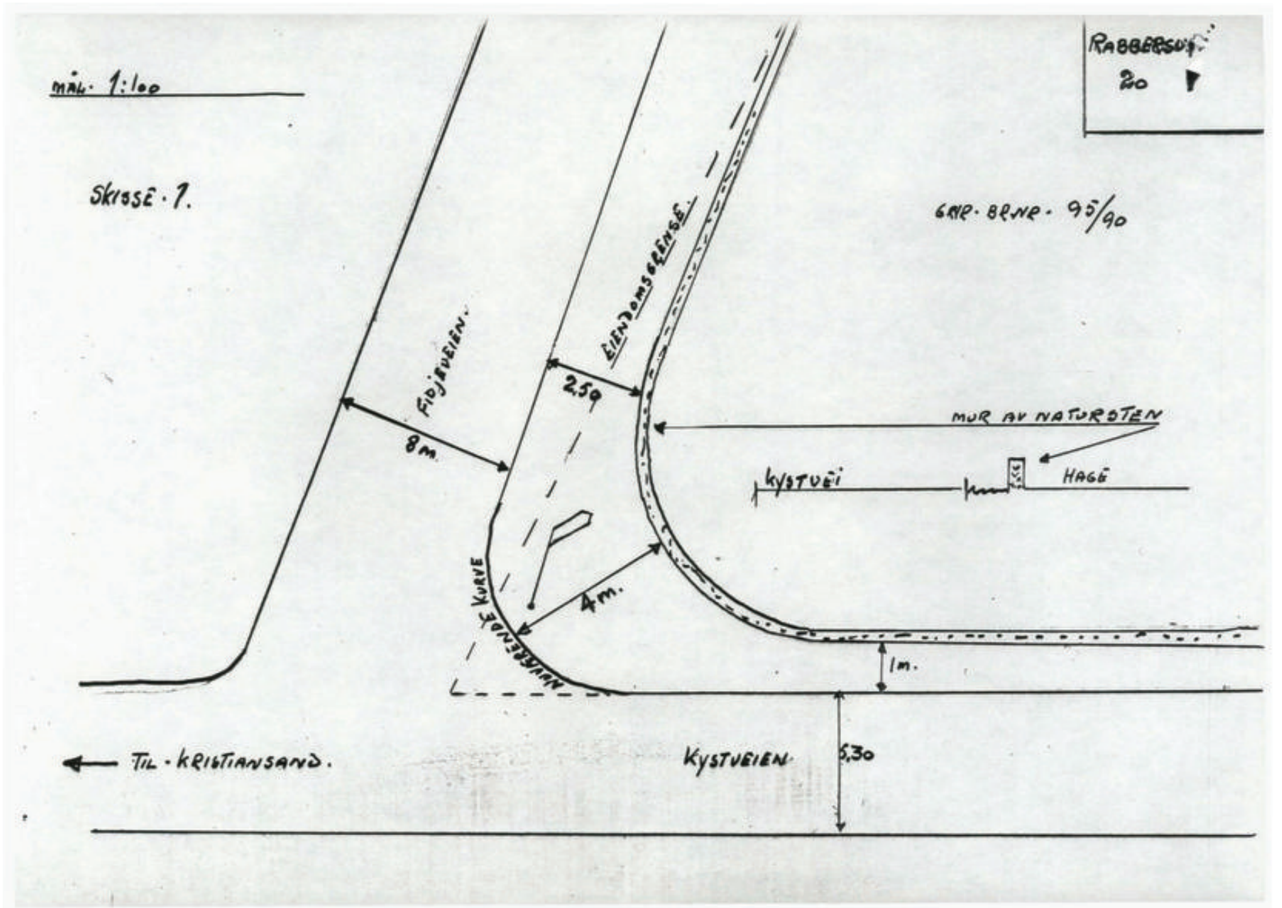
Vedlegg

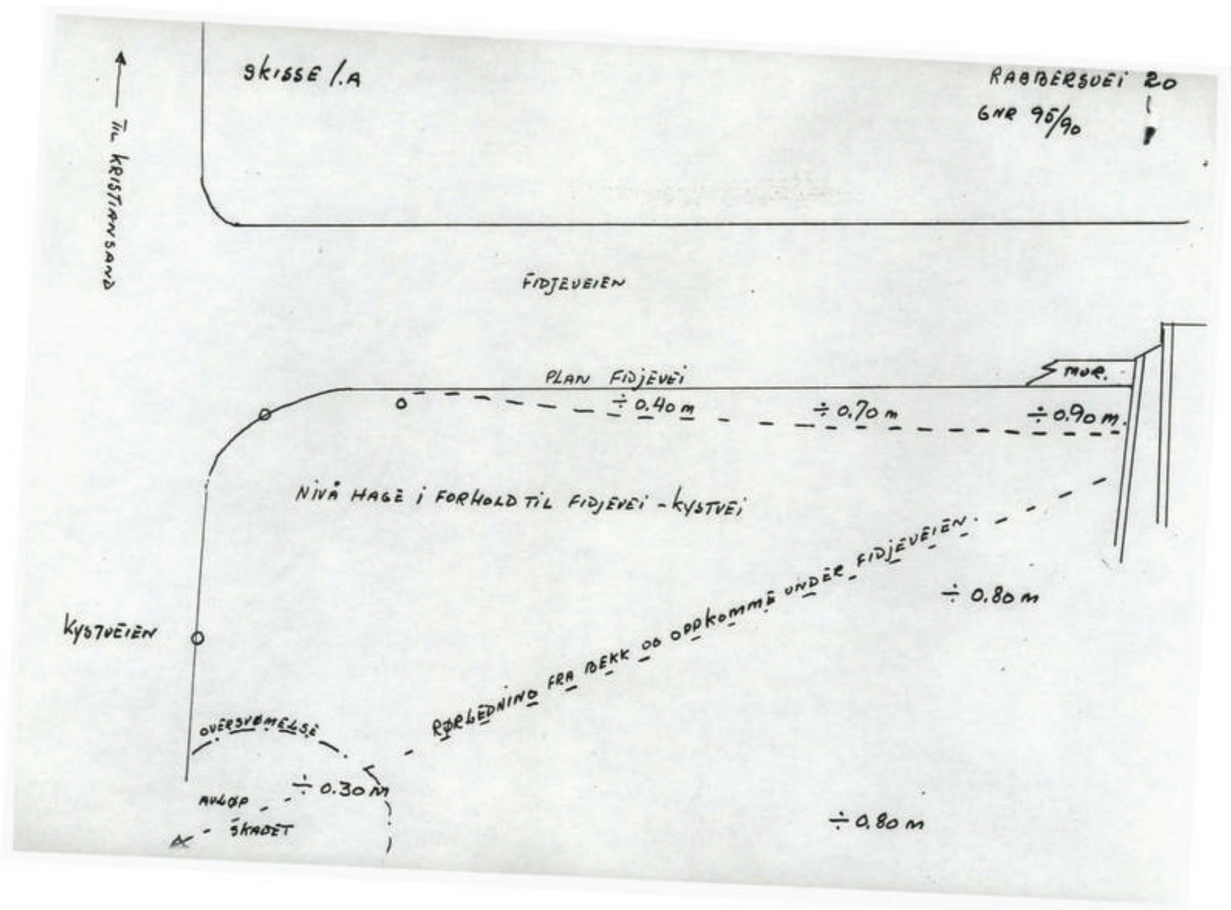
Skisse over gnr. 95, bnr 90 i Kristiansand kommune. M 1:500

Kryss Kystvegen / Fidjevegen inntegnet i samsvar med reguleringsplan for området omkring Tömmerstø.

Nåværende Kystveg stipletmed rödt.




MÅL. 1:100
SKISSE. 1.
RABBERSVEI 20
GNR. 8 BNR. 95/90
EIENDOMSGRENSE
FIDJEVEIEN
8m
2,5m
MUR AV NATURSTEIN
KYSTVEI
HAGE
KANTSTEIN
4m.
1m.
TIL. KRISTIANSAND.
KYSTVEIEN
5,30


SKISSE 1.A
RABBERSVEI 20
GNR 95/90
TIL KRISTIANSAND
FIDJEVEIEN
PLAN FIDJEVEI
MUR
÷ 0.40 m
÷ 0.70 m
÷ 0.90 m
NIVÅ HAGE I FORHOLD TIL FIDJEVEI - KYSTVEI
÷ 0.80 m
KYSTVEIEN
RØRLEDNING FRA BEKK OG OPPKOMMER UNDER FIDJEVEIEN
OVERSVØMMELSE
AVLØP
÷ 0.30 m
X - SKADET
÷ 0.80 m

NOTAT
TIL

BYGGEMELDING

Matr.-nr./gnr. bnr. Rabbersveien 20
1396/78/511

Vedr. Ingv. M. Stasnes anm. ~~ombygging av bolig~~

Gjelder Sendt til uttalelse til

	Byplansjefen			
/	Ingeniørvesenet			
	Brannsjefen			
	Stadslegen			
	Arbeidstilsynet			
	Bymiljøetaten			
	Sivilforsvaret			

Gebyr:
Anmeldelse
Tilsyn
Utskrift
Kr.

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I VEST-AGDER FYLKE

KOPI

Ingvald N. Stamnes
Rabbersvei 20

4600 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr. 3796/78 Mottatt 9./11. 1978
Ark. nr. 91 Saksbeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

Deres ref.	Vår ref.	Ark nr.	Dato
	Jnr.3810/78 KAK/BI	775-Kr.sand	7. november 1978

SØKNAD OM OPPSETTING AV MUR LANGS FV 3 RABBERSVEI 20 I KRISTIANSAND KOMMUNE

I det en viser til Deres personlige frammøte ved vegkontoret 31.10.78, vedrørende vegsjefens beslutning i brev av 25.10.78, vil en herved prøve å avklare eventuelle misforståelser som måtte ha oppstått.

Når det gjelder Deres søknad om oppføring av mur langs Fidjevegen (Rabbersveg) er dette vegsjefen uvedkommende da nevnte veg er kommunal. I stadfestet reguleringsplan for det aktuelle området er Kystvegen og Fidjevegen planlagt sammenkoblet med radius 15 m retning Tommerstø, og vegsjefen anser det uheldig og i strid med reguleringsplanen om mur oppføres innenfor denne grense. En eventuell mur må under ingen omstendighet, av hensyn til siktforholdene i krysset, oppføres høyere enn 0,6 m over vegplan for den del av muren som kommer innenfor en sikttrekant begrenset til 10 m inn på Fidjevegen og 90 m langs Kystvegen. Konferer skisse.

./.

Vedrørende Deres søknad om oppføring av mur 1,0 m (1,5 m) fra fylkesveg, finner vegsjefen å måtte fastholde tidligere beslutning om minst 3 m, Konferer brev av 25.10.78.

Dette til Deres orientering.

For vegsjefen

Jørgen Ording

Arne Kristensen

Gjenpart: Vegmester Hovet
Kr.sand kommune, tekn. etat

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Postgiro:
Postboks 157 4601 Kristiansand S.	Holbergsgt. 54-56	(042) 26 650	4090

GJENPART
fra vegsjefen i Vest-Agder

KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr. 3796/78 Mottatt 20.10.78
Ark. nr. 91 Saksbeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

Ingvald N. Stamnes
Rabbersvei 20

4600 KRISTIANSAND

Jnr.3810/78 775/723-Kr.sand 25. oktober 1978
EN/TB

SØKNAD OM OPPSETTING AV MUR LANGS FYLKESVEG K-3, RABBERSVEI 20 I KRISTIANSAND KOMMUNE

Deres ekspedisjon mottatt 06.10.78.

Ifølge veglovens § 32 må ikke murer plasseres nærmere vegkant enn 3 m.

Av trafikksikkerhetsmessige grunner finner ikke vegsjefen å kunne tillate mur oppført nærmere enn 3 m fra vegkant.

Vegsjefens beslutning om ikke å tillate mur oppført i en avstand av 1 m fra vegkant, som omsøkt, kan påklages til fylkesvegstyret. Mulig klage må være begrunnet og sendes gjennom vegsjefen senest 3 uker etter at dette brev er mottatt.

For vegsjefen

Jørgen Ording

E. Noreid

Gjenpart: Vegmester Hovet
Kristiansand kommune, bygningskontrollen

KRISTIANSAND BYGNINGSKONTROLL.
Markensgate 47. Tlf. 042/25550.
Postboks 337. 4601 Kristiansand. S.

Hr Ingv. Stamnes
Rabbersveien 20.

Vedr. byggemelding Inv. tilbygg m. fastkleingarasje.

En har mottatt Deres byggemelding men den kan ikke tas opp til behandling før det foreligger:

1. To eksemplarer av byggemelding,- tilstrekkelig utfyllt.
2. Anmeldelsestegninger i 2 eksemplarer - M 1:100.
3. Situasjonsplan i 2 eksemplarer påført nord/syd-retning.
   Utsnitt(kopi)av bykart/reguleringsplan kan fås på h.h.v. oppmålingsvesenet/byplankontoret. Den skal angi:
   a) Den anmeldte bygning med garasje plassert i målestokk. (selvom garasjen ikke skal bygges ennå).
   b) Kotehøyder.
   c) Avstand til nabogrenser og til annen bygning.
   d) Adkomstvei.
   e) Eiendomsgrenser og hus til naboer og gjenboere. x)
4. Nabo- og gjenboervarsel. Ja ny.
   Aktuelle eiendommer(med deres eiere/festere skal oppgies og være påført situasjonsplanen. Oppgave over varselbrevene(gjenpart av nabovarsel)med kvittering for at brevene er sendt skal vedlegges.
   Fristen for naboer til å klage er 14 dager og må sendes bygningsrådet skriftlig.
5. Golv og lysflater på plantegninger.
6. Nord/syd-retning på fasader.
7. Byggested påført alle tegninger
8. Tegning av .....
9. Tegninger som viser forholdet før og etter forandringen.
10. Melding til Vest-Agder Fylkesforsyningsnemd, bilagt sett tegning.

Kristiansand bygningskontroll, den 19/10. 78.

x) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av vei eller gate.

HMS.

KR.SAND KOMMUNE INGENIØRVESENET - 4 OKT. 1978 ARK.NR. Q.R. 503.1

KRISTIANSAND KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.NR. 1396/78/511

Saken omhandler matr. nr.: gnr.bnr.: Rabbersveien 20
matr.nr.:
Ingv. Stamnes anm. ombygging av bolig .

6.10.78 avsendt til uttalelse til:

(Saken bes snarest videresendt i nedenfor nummerert rekkefølge)

Utfylles ved B-sjefen	Instanser	Anmerkninger	Avsendt
	Byplansjefen	Pipe må bygges inn. (Ø24) Mur ok. Hvis oppf. ekstra på egen grunn. 19/10-78	
1	Stadsingeniøren		
	Brannsjefen	KRISTIANSAND KOMMUNE ... Mottatt 18/10.. 19 78 Ark. nr ..... Saksbeh. ..... BYGNINGSADMINISTRASJONEN	
	Stadslægen		
	Sted. arb.tils.		
	Byarkitekten		
	Parksjefen		
	Havneingeniøren		
	Sted. sivilforsvar		
	Oppmålingssjefen		
	Boligsjefen		
2	Tilbake til Bygningskontrollen		

Bergblå

Uttalelser:

503.1/HMS/bs

Påtegning 13. oktober 1978 fra ingeniørvesenet
til bygningskontrollen
sendes via byplankontoret.

GNR. 95, BNR. 90, RABBERSVEIEN 20, INGV. M. STAMNES ANMELDER TILBYGG TIL BOLIG SAMT OPPSETTING AV STØTTEMUR MOT FIDJEVEIEN OG KYSTVEIEN.

Ingeniørvesenet har ikke noe å bemerke til anmeldte byggearbeider.

Øiv. Randøy.
bem.

H. M. Storaker.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Ingv. M. Stamnes
Rabbersveien 20
4639 KRISTIANSAND S.

266/88 6.4.88
MS/rh

RABBERSVEIEN 20 - NYTT TAK OG KVISTER

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 3.3.1988 på følgende vilkår:

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

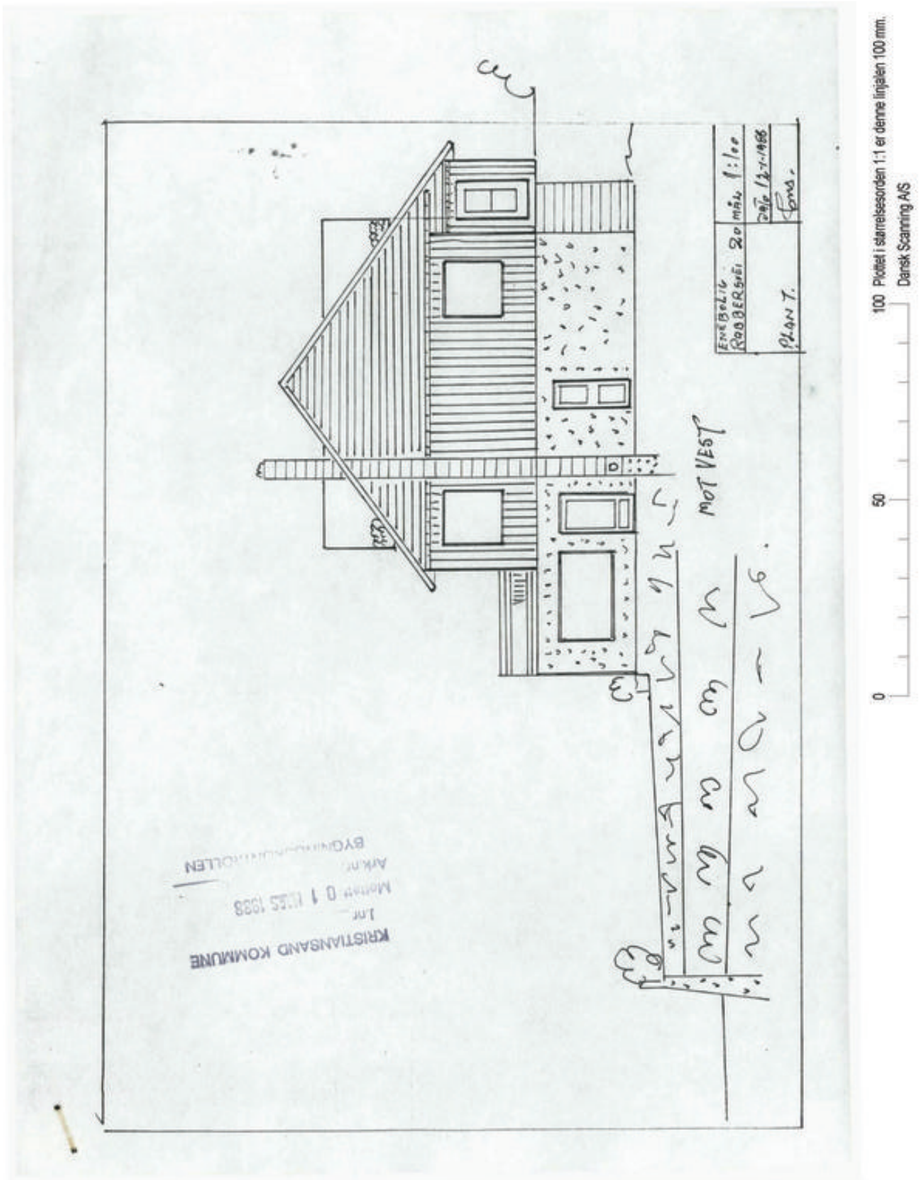
Dersom loft innredes, kreves minst 2 rømningsveier. Vindu som skal regnes som rømningsveg skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde tilsammen utgjør minst 1.5 m.
Det må monteres stigetrinn ned til takskjegg.

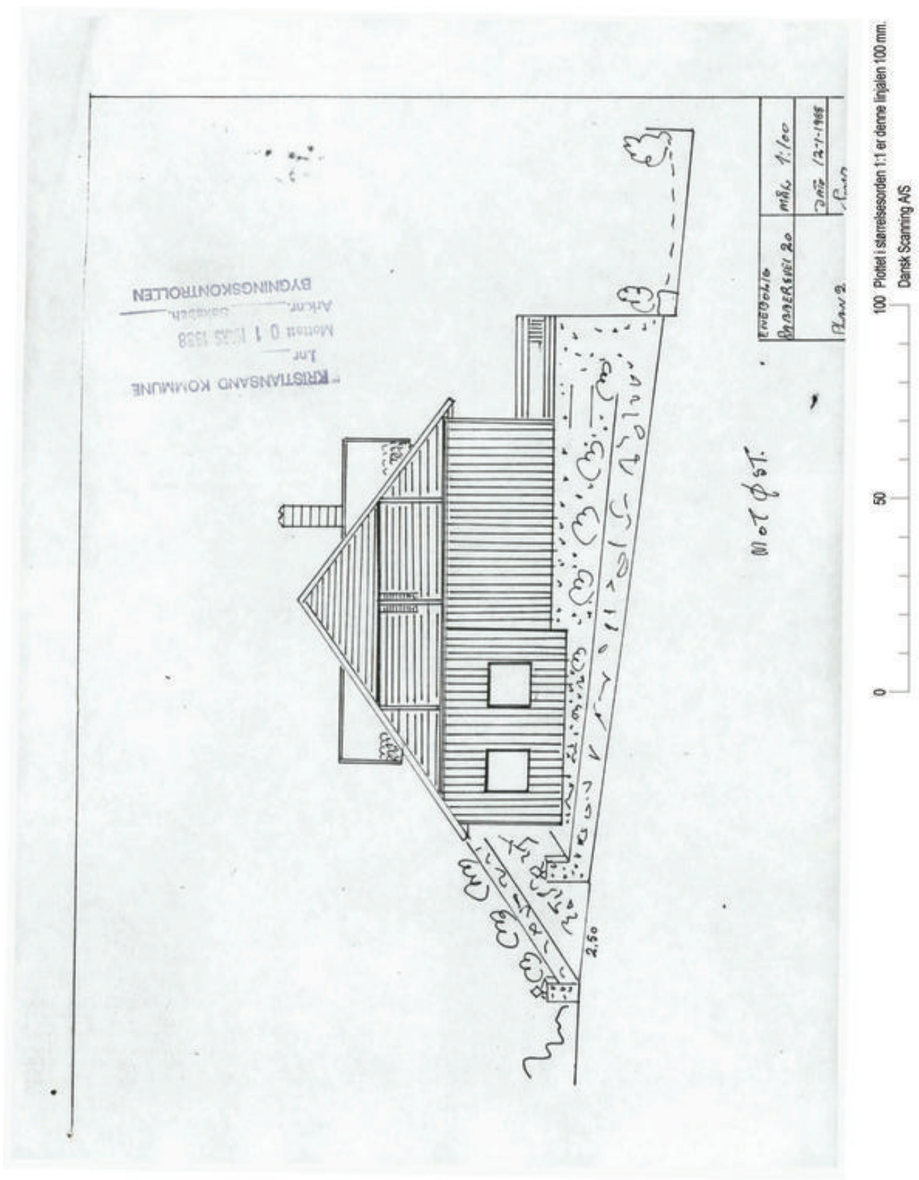
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

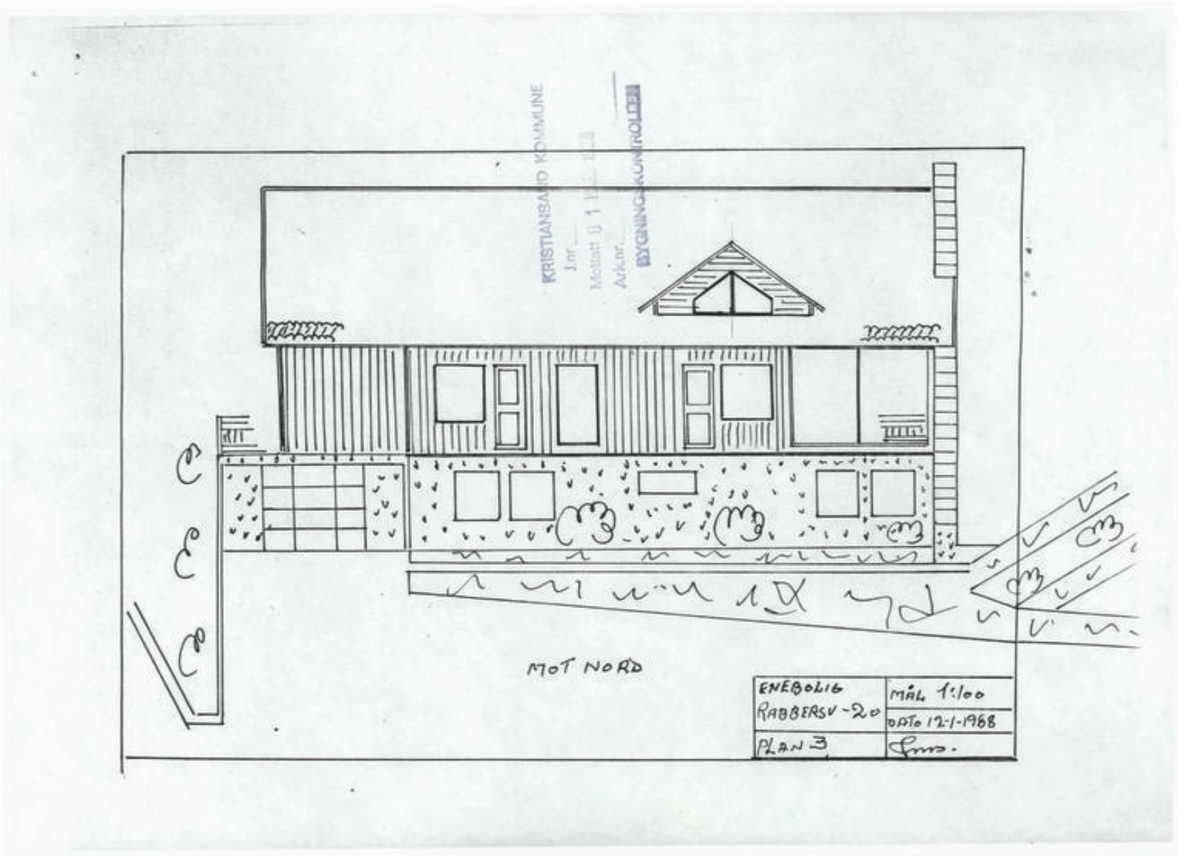
Gebyr kr. 575.- bes innbetalt på vedlagte regning nr....52058....

A. Ersdal

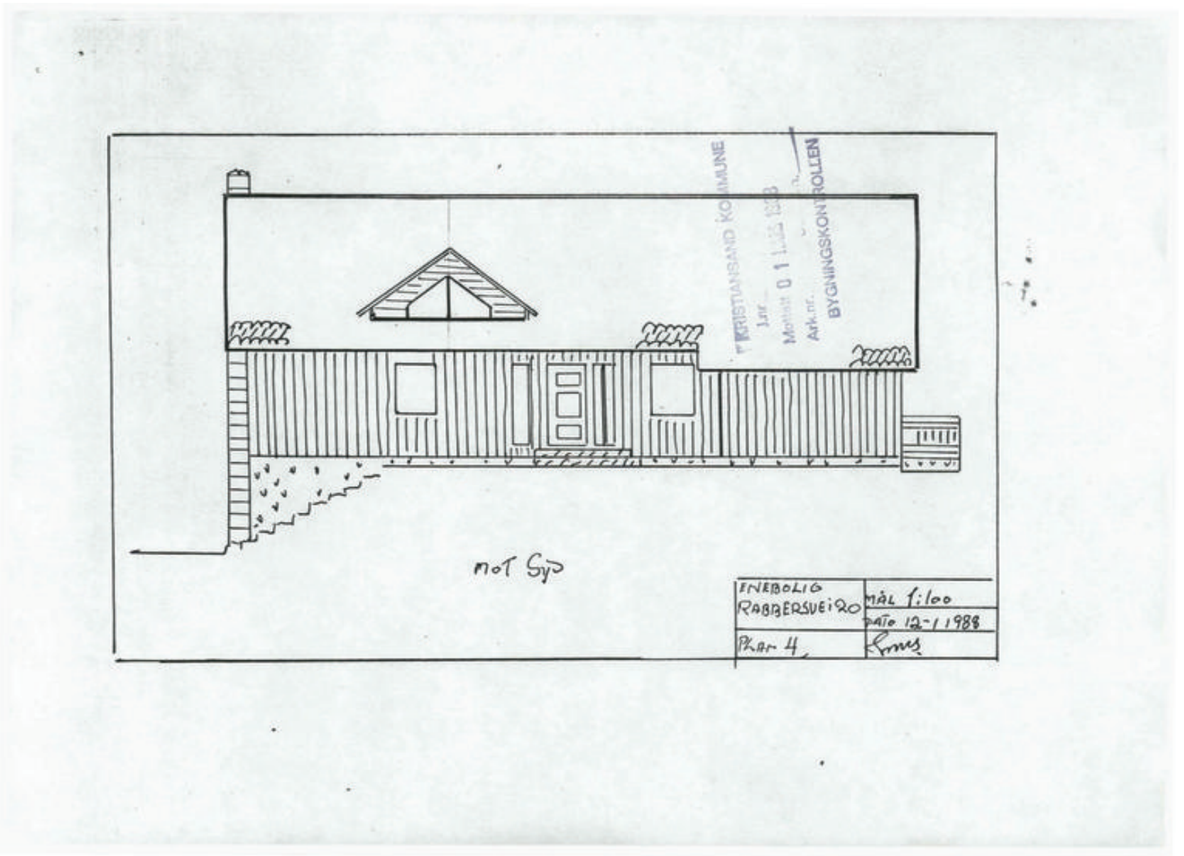
Vedlegg


Rabbersveien 20
Plan 1.
mål 1:100
dato 12-1-1965
MOT VEST
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

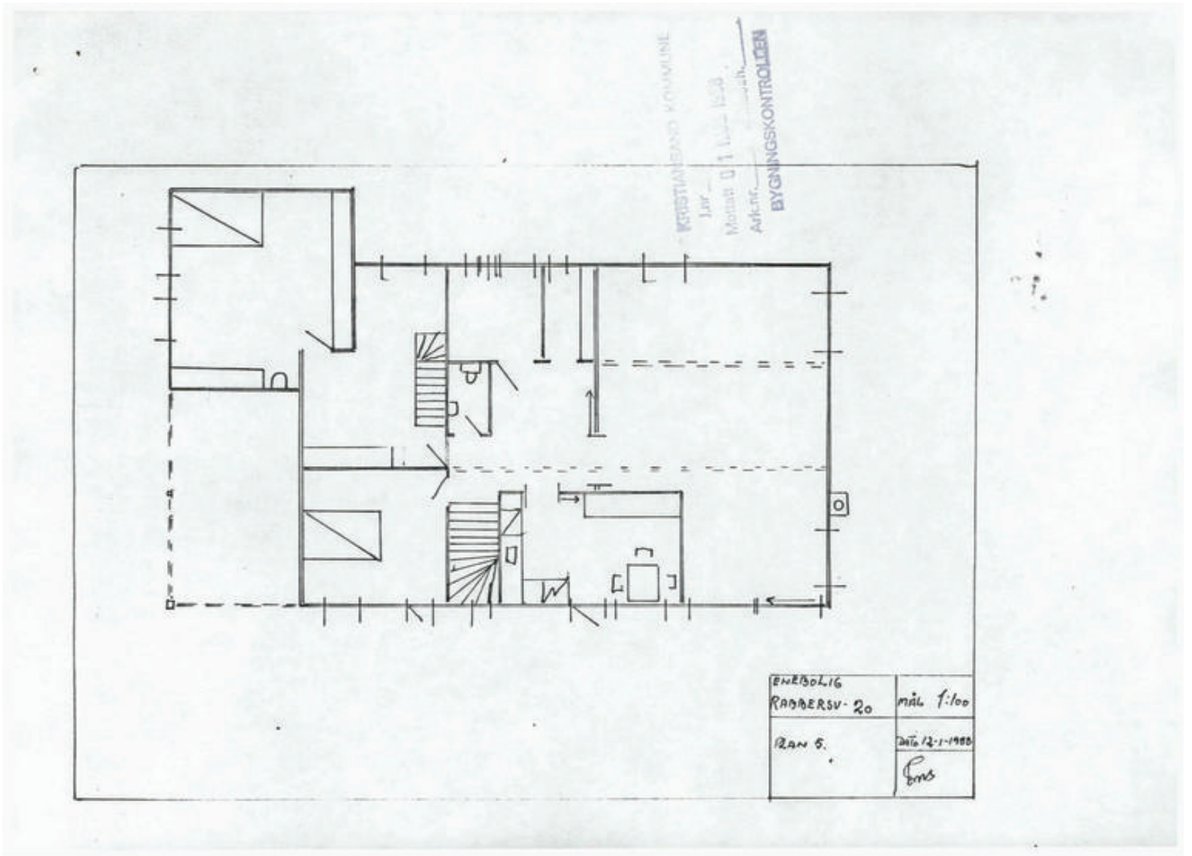

Rabbersveien 20
Plan 2.
mål 1:100
dato 12-1-1965
MOT ØST.
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
2.50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



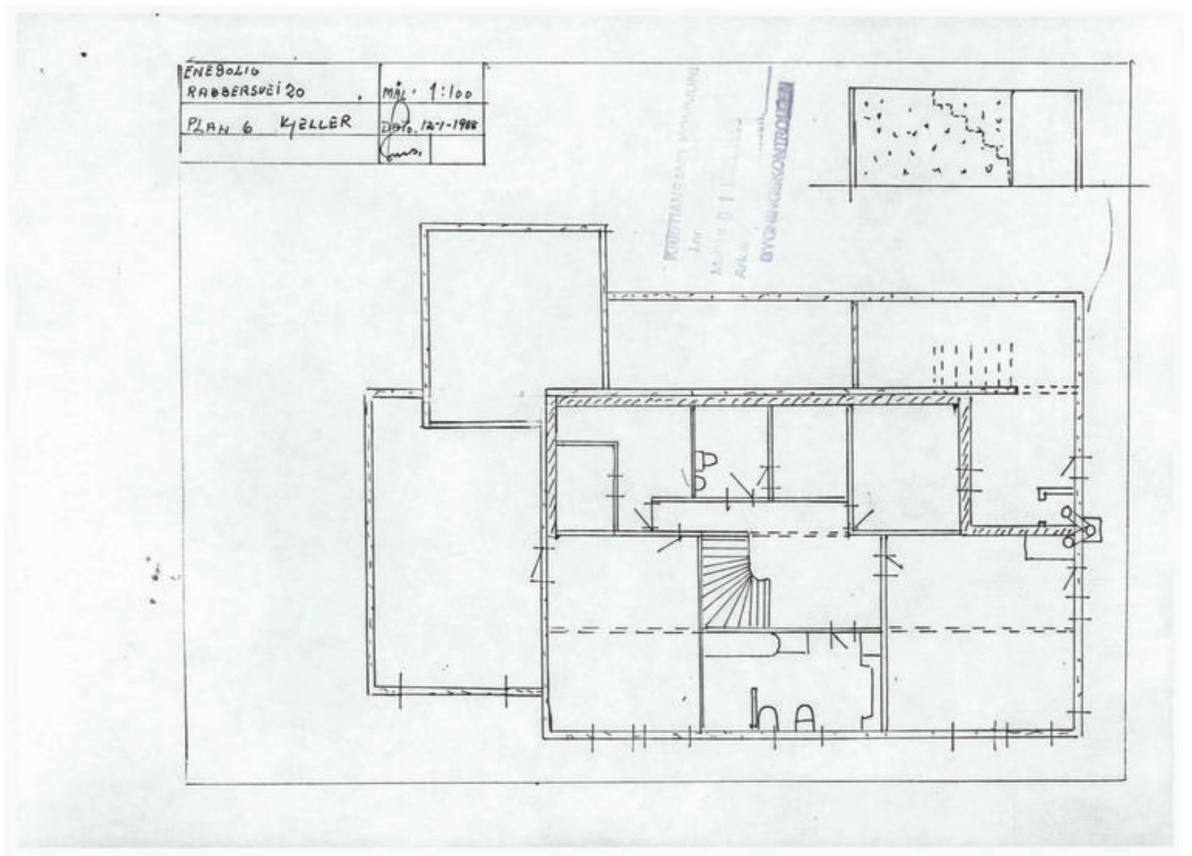
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



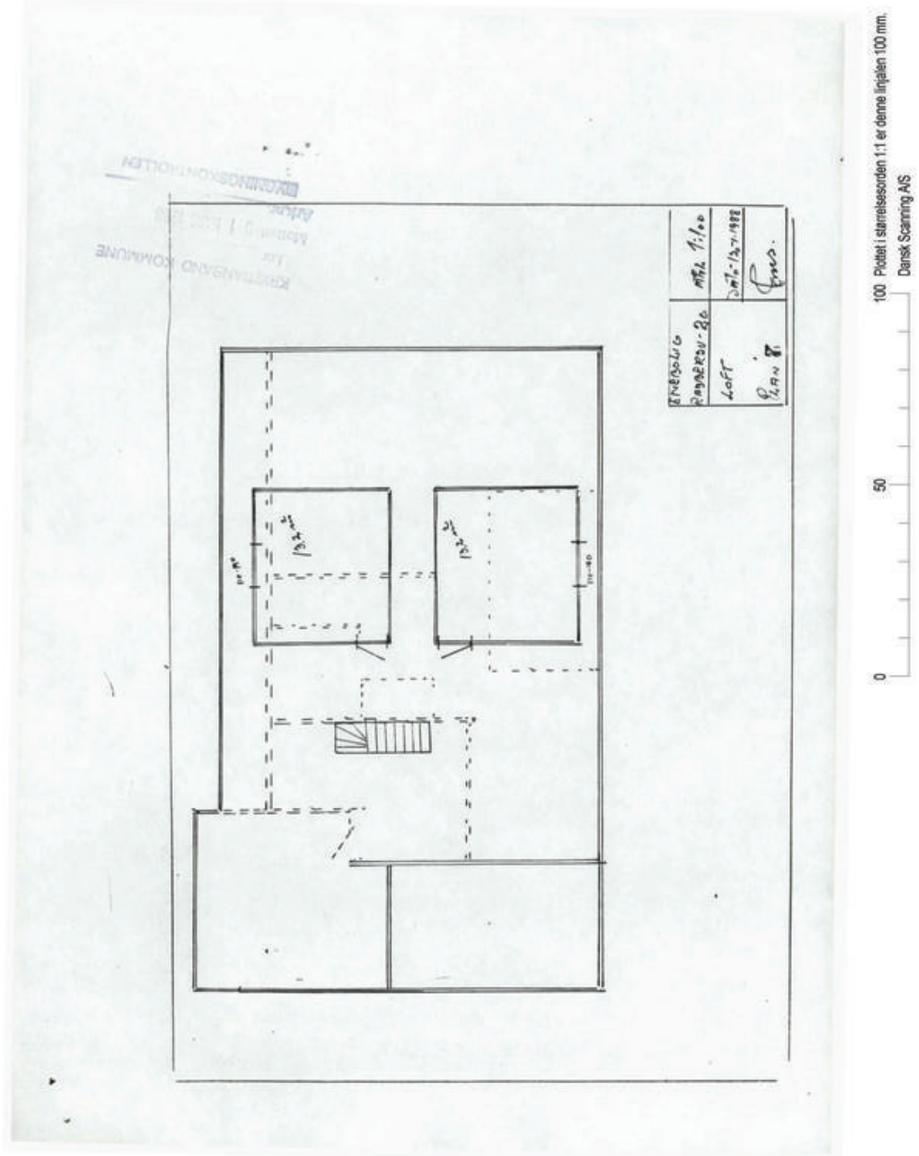
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/6107/93
Attesteringstidspunkt 2026-10-15 15:11

15. november 1963 A48-210

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 533.

.....Randesund.... kommune

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 6107/1963
Kristiansand byrett

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skyldelingsforretning

over

Parsell av Soløsen. (eiend. navn), gr. nr. 95 br. nr. 81.

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Rabbersvegen nr.1. gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1963. den 29/10. ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Del av statfestet reguleringsplan.

Forretningen er forlangt av Aksel & Nils Andersen.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen i Randesund.

i nærvær av kartvitne Sigv. Rosenvold.

Ved forretningen møtte: [1])

1. Hans Kristian Andersen for Aksel & Nils Andersen 95/81, som selger.

2. For kjöperen mötte Hans Kristian Andersen.
Flere var ikke å varsle.

Der meddeles följende grensebeskrivelse:

Utgangspunkt i punkt A.: Langs Kystvegen i nordlig retning A-B=16,23, langs Rabbersvegen mot nordöst med R=lo og korden B-C=16,9o, videre mot syddst C-D=26,47, mot syd med R=lo og korden D-E=15,o2, mot sydvest E-F=5,25, videre med R=95 og korden F-G=5,ol, langs tomt nr. 2 mot nordvest G-A=37,92.

I punktene A,B,C og G er nedsatt bolter. Videre er bolter oppsatt for rekonstruering av punktene D,E og F.

Arealet er beregnet til 1loo m2.

Forretningen sluttet.

OPPMÅLINGSSJEFEN
E. Timenes.
I RANA C.L.D

E. Timenes

Sigv. Rosenvold.

Kartvitne.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING[1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt for våningshus.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0.01 skyld mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Rabbersvegen nr. 1.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Sigv. Rosenvold OPPMÅLINGSKJEDEN * S. Timenes * Gunnar Wathne.
RANDSUND

Påtegninger: [3])

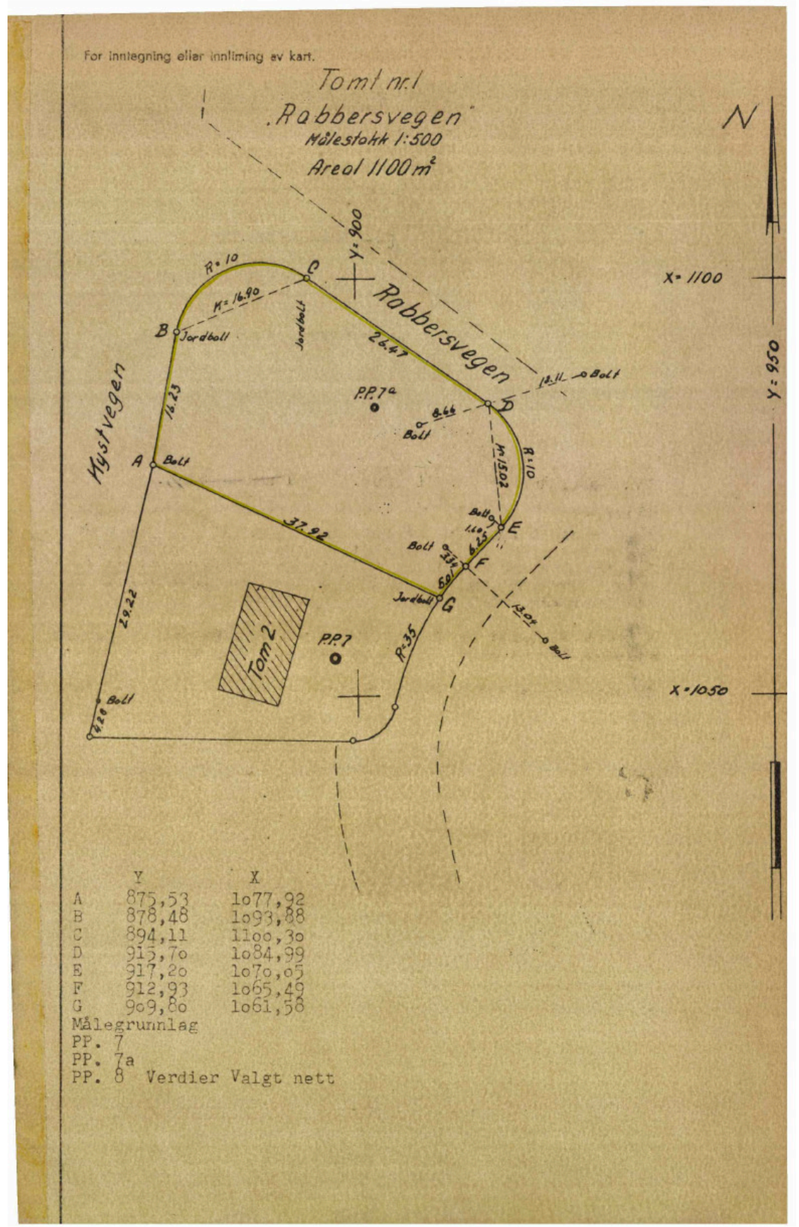
S. Timenes

Bm. 90

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stedfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



	Y	X
A	875,53	1077,92
B	878,48	1093,88
C	894,11	1100,30
D	913,70	1084,99
E	917,20	1070,05
F	912,93	1065,49
G	909,80	1061,58

Målegrunnlag
PP. 7
PP. 7a
PP. 8 Verdier Valgt nett

KRISTIANSAND B...
04764 05.5.77
4764

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av matr.nr. 20 g.nr. 95 b.nr. 90
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kr.sand den 13/4 19 77

Eiers egenhendige underskrift
Ingvald Stamnes
30-04-12 [redacted]

KRISTIANSANDS KOMMUNES INGENIØRVESEN 4600

KRISTIANSANDS KOMMUNES INGENIØRVESEN 4600

27. okt. 1964. A56-41

Skpl.k. 50-lasc. av
Byrettm 2/6-64.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1067 1964
Kristiansand byrett

S k j ö t e.

Undertegnede firma Aksel og Nils Andersen selger skjöter og overdrager herved gr. nr. 95 br. nr. 9o "Rabbersveien nr. 1" av skyld mark Rabbersvik i Randösund til herr flaggkvartermester Nils B. Johnsön, födt 21.12.1912 med full eiendomsrett og hjemmel.
Kjöpesummen kr. 5.ooo.oo kronerfemtusen er betalt kontant.
Vanntilförselen for dette byggområde som ovenfor nevnte tomt ligger - 16 hus - blir ved privat vannverk. Eieren av vannretten skal ha kr. 2o.oo pr. år pr. husstand, og videre avsettes til vedlikehold av vannverket et beløp for hver husstand pr. år. som skal dekke driftsutgiftene. Firma Aksel og Nils Andersen oppsetter statutter for det private vannverk og tomteeierne velger selv et styre for dette private vannverk til forvaltning av inntekter og driftsutgifter og som videre forestår driften av vannverket.
Kjöperen bærer alene alle omkostninger til stempel av skjöte, tinglysning av samme og 2% provisjon til eiendomsmegler Georg Stray.

Christianssand S.den 4.5.1964.

Aksel og Nils Andersen
Hans Kr. Andersen

Ovenstående skjöte tiltredes

Nils B. Johnsön.

Jeg bekrefter herved at nærværende skjöte er underskrevet i mitt nærvær av Nils B. Johnsön og Aksel og Nils Andersen og at begge er over 21 år.

Georg Stray
Aut. megler.

Vedlegg

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Rabbersveien 20

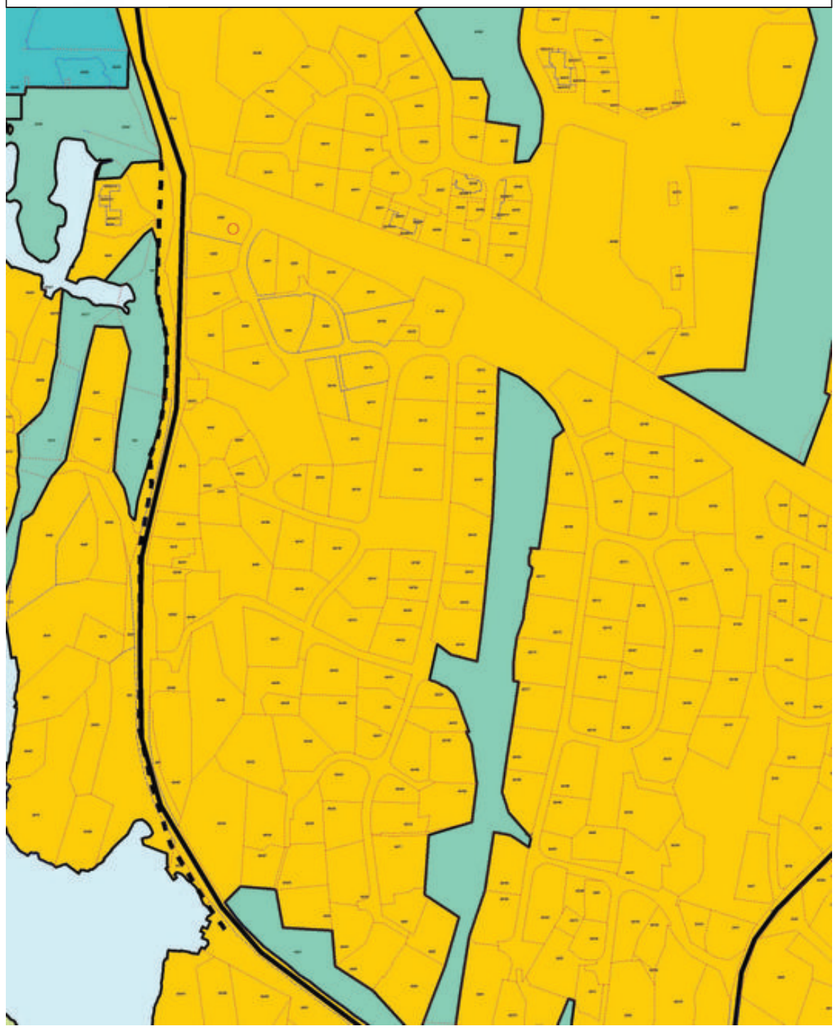
Dato: 14.10.2026

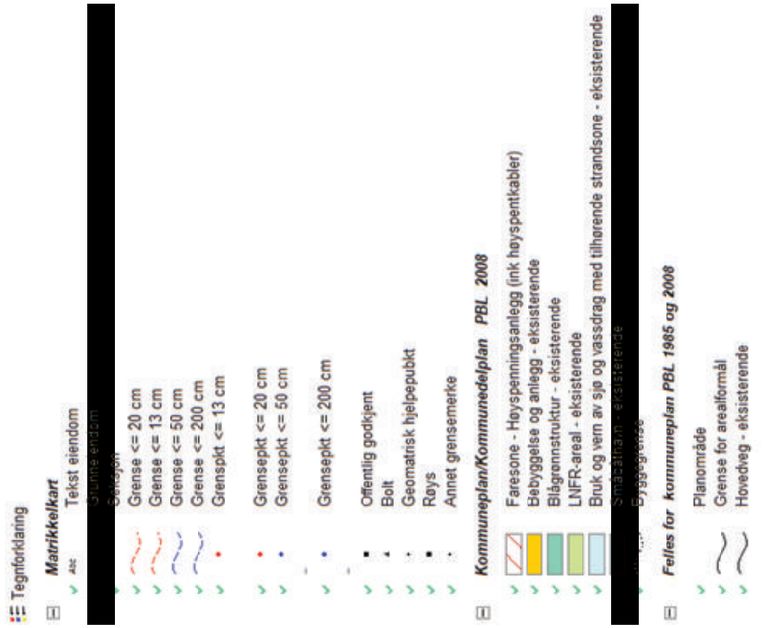
Målestokk: 1:3000

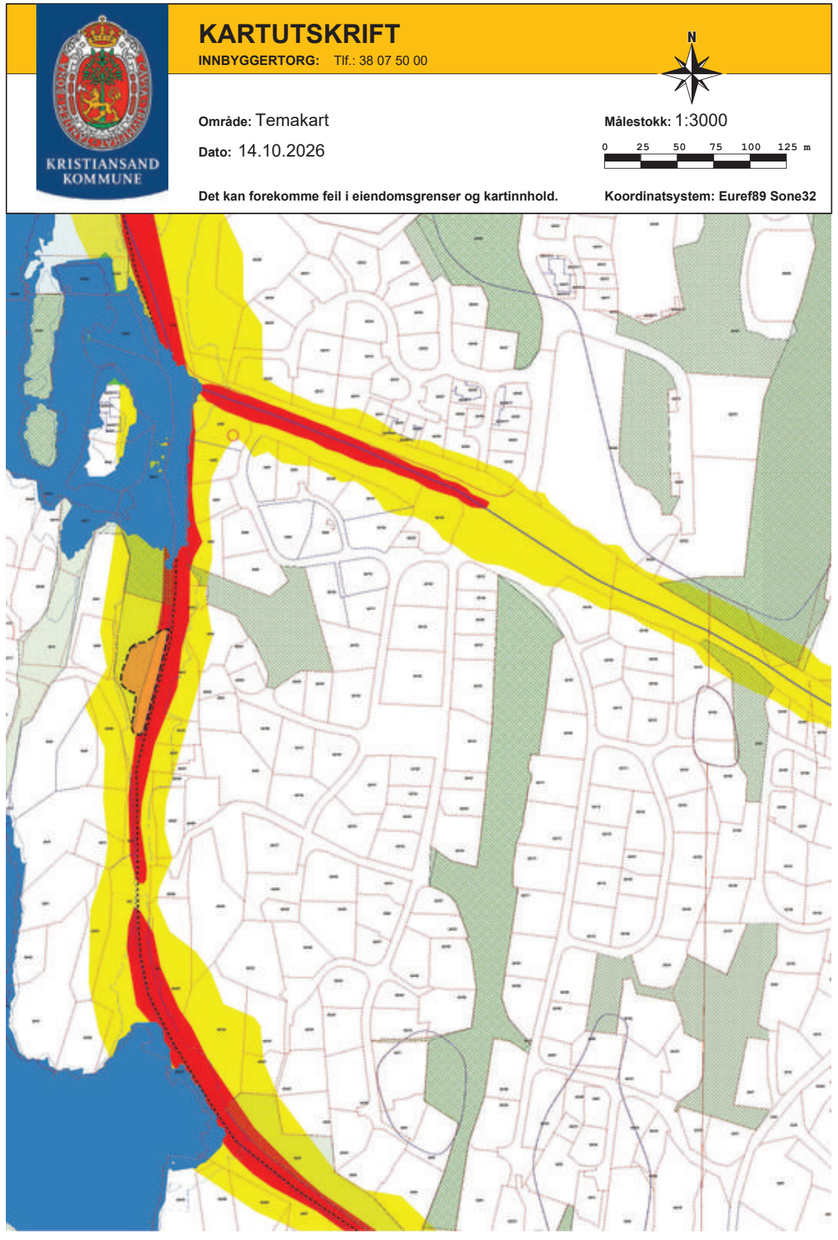
0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32






KARTUTSKRIFT
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00
KRISTIANSAND KOMMUNE
N
Område: Temakart
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Rabbersveien 20

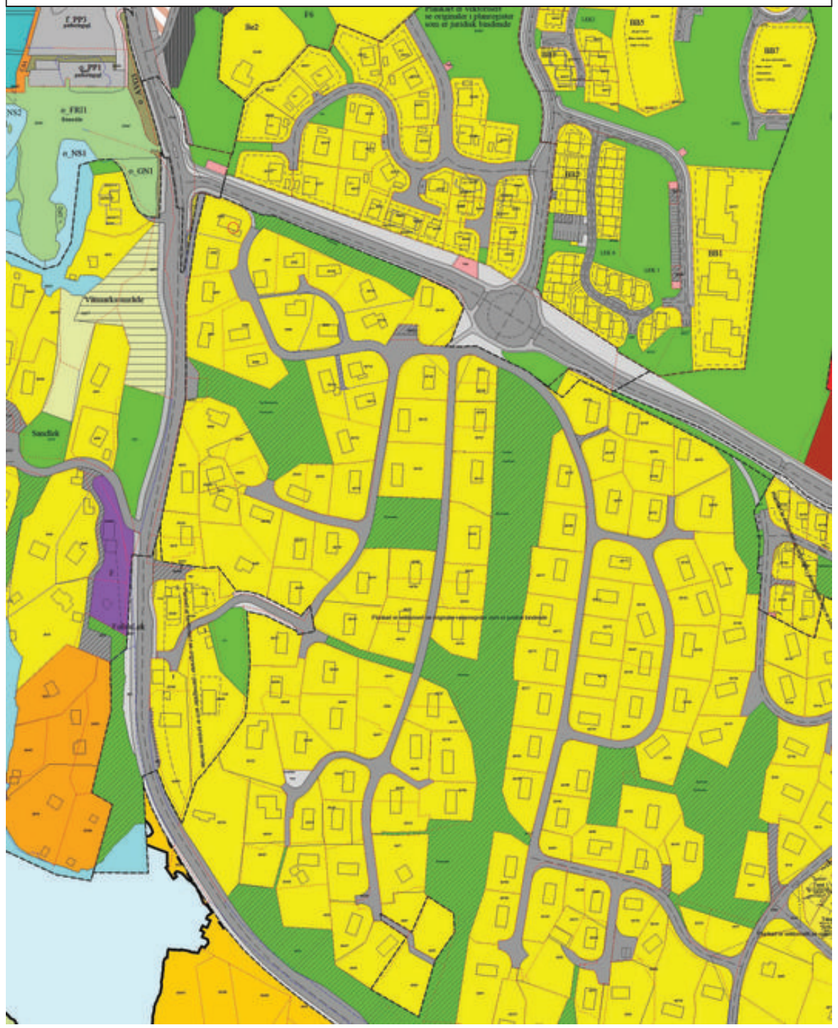
Dato: 14.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 242 TØMMERSTØ

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for området omkring Tømmerstø, Kristiansand kommune.

Stadfestet 09. 03. 1972
Revidert 18.02.2026

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 etasje. Takvinkelen skal ikke overstige 30°. Hvor forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelsesrom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

På hver tomt skal avsettes plass for garasje og for oppstilling av minst en bil. Garasjene bør fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse er det innregulert felles-garasjer.

§ 4.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 6.

Eksisterende vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.

§ 7.

Når særlige grunner taler for det, kan byplanrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygnings-vedtektene for Kristiansand kommune.

---

§ 8.
Reguleringsbestemmelser for felt BK

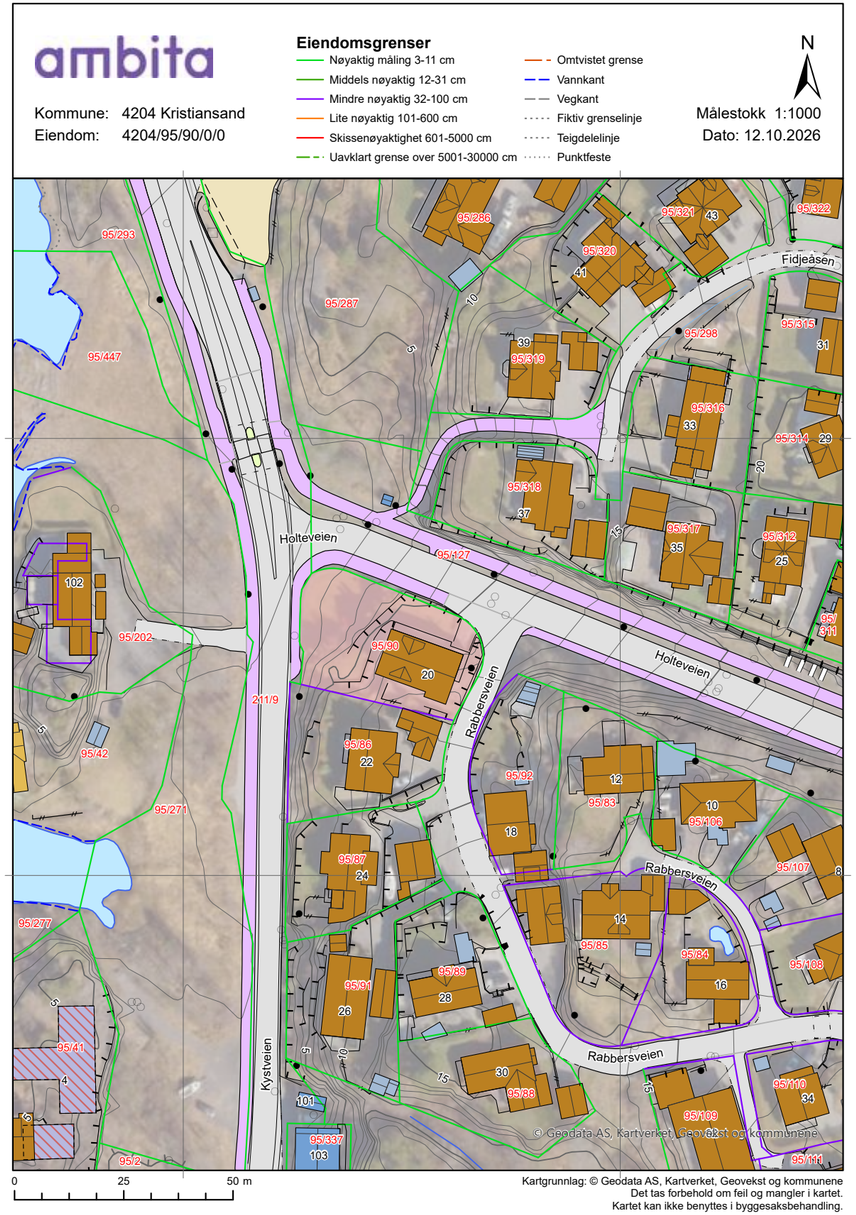
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Unntaket er frittstående garasje/bod/carport/hagestue som kan plasseres inntil 1m fra nabogrense mot private eiendommer. Mot offentlige eiendommer skal avstanden være minimum 4 meter.
- Bolig/frittliggende garasje skal ha takvinkel 20-30 grader.
- Forstøtningsmur kan oppføres med maksimal høyde som vist på plankartet. Øvrige forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde 1,5 meter.
- Høyde gulv 1.etg (H01) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

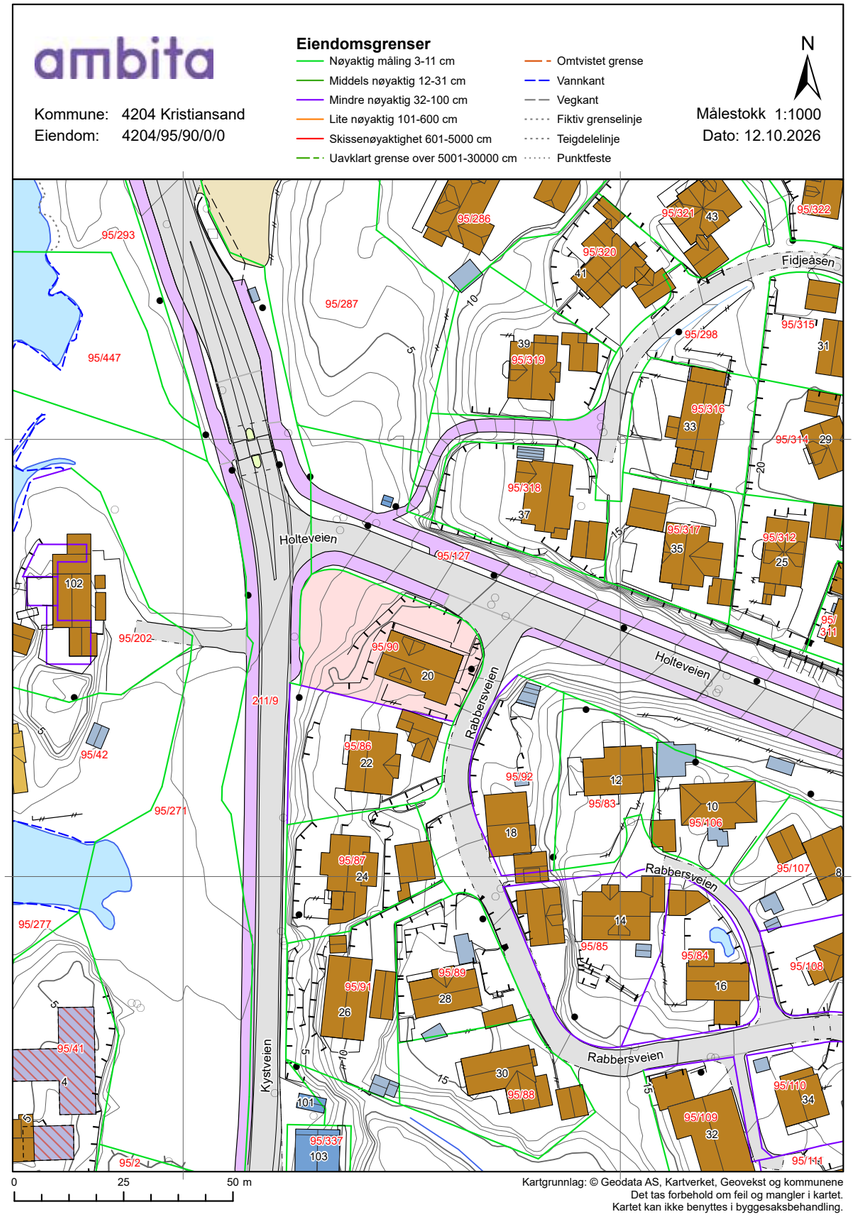
Mindre endring vedtatt av Areal- og miljøutvalget i møte 27.08.2026, sak 112/26




REGULERINGSPLAN
TØMMERSTØ

Vedlegg


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/95/90/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026
Holteveien
Rabbersveien
Kystveien
Fidjeåsen
95/293
95/447
95/286
95/287
95/320
95/321
95/322
95/315
95/298
95/319
95/314
95/318
95/317
95/312
95/127
95/202
95/90
95/86
95/92
95/83
95/106
95/87
95/271
95/277
95/107
95/85
95/84
95/188
95/89
95/91
95/41
95/88
95/110
95/109
95/111
95/2
95/337
95/42
211/9
102
101
103
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-95/90, Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

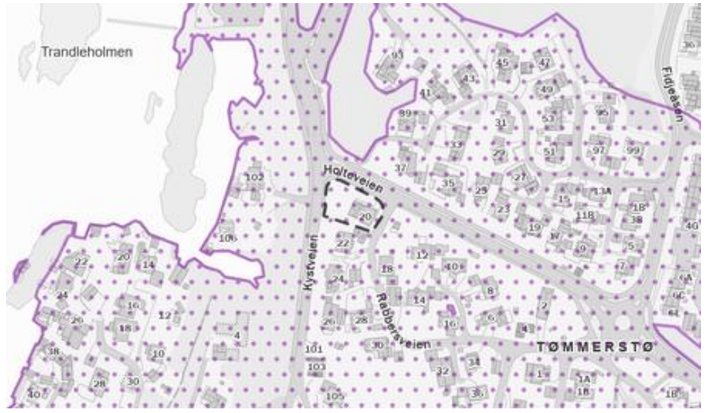
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.6 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	1.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0.31 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	16.2 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0 km

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

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet
Middels til lav aktsomhet
Høy aktsomhet
Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone
Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det fraråde s å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

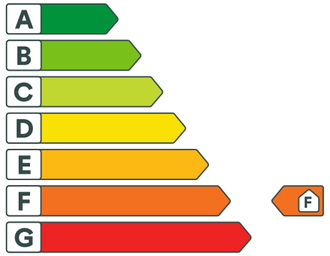
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

enova

Energiattest

F

Adresse	
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368113**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168286600**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **344,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **344,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
327,68

F

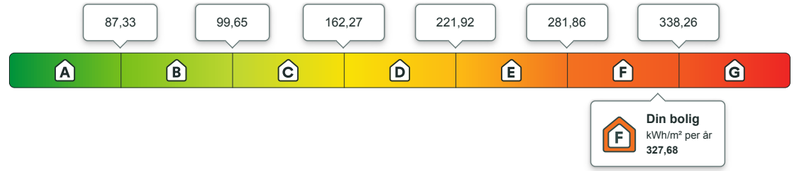
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
93 647,23	**272,23**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Rabbersveien 20, 4639 KRISTIANSAND S. Gnr. 95, bnr. 90, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260102
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no