

aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

## Altin Balaj

**Mobil** 478 49 882

**E-post** altin.balaj@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 100,-  
**Selger:** Ole Martin Havnerås  
Ada Fatland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 201/201 kvm  
**Tomtstr.:** 1684 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 333  
**Oppdragsnr.:** 1411250018

# Innholdsrik eiendom med stor, solrik tomt og panoramautsikt over byen – en sjelden mulighet!

Velkommen til Svanedamsveien 51 – en eiendom som virkelig skiller seg ut! Her får du en innholdsrik og velstelt tomt på hele 1 684 kvm, nøye opparbeidet med frodige planter, vakre trær og flere solrike terrasser vendt mot øst, sør og vest. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld!

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med 3 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken m.m. – alt med god standard. Fra både kjøkkenet og stuen kan du nyte en fantastisk utsikt over hele byen.

Beliggenheten kombinerer ro og naturnærhet med kort vei til sentrum, Myren Gård, flotte turområder og Oscarsstrand med felles brygge. En unik mulighet for den kresne kjøperen!





# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	70
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 201 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 201 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom og hybel bestående av entré, bad, soverom, stue/kjøkken og bod

#### 1. etasje

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

19 m<sup>2</sup> Terrasse

#### 1. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1684 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Denne flotte tomten på hele 1 684 kvm er en sjelden mulighet for deg som verdsetter både romslighet og kvalitet. Tomten er nøyte opparbeidet med en stor, vakker hage som byr på frodige trær, velstelte planter og grønne omgivelser som skaper en helt spesiell atmosfære.

Med terrasser mot øst, sør og vest kan du nyte solen fra morgen til kveld – enten det er en rolig kaffestund i morgensolen, en lang lunsj i lyse omgivelser eller en kveld med venner mens solen går ned. Her er det lagt stor vekt på helhet og trivsel.



På tomten finner du også en praktisk garasje, som gir enkel parkering og ekstra lagringsplass. Dette er en tomt som virkelig skiller seg ut – en gjennomført og vakker eiendom for den kresne kjøperen!

### **Beliggenhet**

Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et av Kristiansands mest ettertraktede områder. Her får du det beste av to verdener – en fredelig og grønn oase, samtidig som du har kort vei til sentrum og byens fasiliteter.

Like i nærheten finner du Myren Gård, en historisk eiendom med en nydelig park som byr på rekreasjonsmuligheter i vakre omgivelser. Her kan du rusle langs de grønne stiene, nyte den rolige atmosfæren eller ta del i de ulike arrangementene som ofte finner sted på eiendommen.

For deg som elsker sjøen, er det kort vei til Oscarsstrand, et badeområde hvor du kan ta en forfriskende dukkert på varme sommerdager. I tillegg finner du en felles brygge i nærheten, perfekt for deg som vil nyte late dager ved vannet eller kanskje legge ut med kajakk.

Til tross for den naturnære beliggenheten, er du kun en kort kjøretur unna Kristiansand sentrum. Her finner du alt fra restauranter, butikker og kaféer til kulturtilbud som Kilden Teater og Kunstsiloen. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Med flotte turområder, bademuligheter og nærhet til både natur og byliv, er dette en beliggenhet som virkelig skiller seg ut. Velkommen til Svanedamsveien 51 – et sted hvor livskvalitet står i sentrum!

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

Boligen går over 2 plan, og består av følgende innhold:

U.etg.: Hall m/trapp, vaskerom, soverom, bad og praktikantdel.

Praktikantdel: Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken og bod.

1.etg.: Stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger datert 25.05.1961 legges til grunn for lovlighet.

1.etasje stemmer med planløsning, men underetasjen har flere endringer.

Hobbyrom er innredet som soverom, kott er innredet som vaskerom, det er etablert en hybel i deler av underetasjen. I veggen mellom opprinnelig vaskerom og hagestue er det laget en døråpning.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f.eks. en bod) til en hoveddel (f.eks. stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig. Endringer i boligens bærende systemer er søknadspliktig.

Hybel i underetasje er ikke søkt om hos kommunen. Kjøper står selv ansvarlig for å søke om bruken av underetasjen til varig opphold/hybel.

## **Standard**

Takstmanns beskrivelse av eiendommen:

Utvendig:

Bygningen har takteking av betongtakstein med takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og luftelyre er av nyere dato. Fasaden har stående bordkledning, og det er ny kledning på toppen av begge gavlene. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør, balkongdør og skyvebalkongdør er i malt tre. Balkong med utgang fra stue, med dekke av teppe og metallteking, samt rekkverk av tre. Det er flere utvendige trapper av tre og en platting med utgang fra stue.

Innvendig:

Gulv har overflater av parkett, laminat og furu. Vegger består av tapet, trepanel og malte plater, mens innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen har pipe og ildsted i underetasjen. Deler av boligen ligger under terreng, og det er målt fukt ved hulltaking. Boligen har malt og lakkert tretrapp, samt malte innerdører av tre.

Bad:

Vegger har flislagte overflater, og taket har malte slette plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Slukmansjett er ikke synlig grunnet fliselim og mørtel. Badet har innredning med

nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Elektrisk styrt vifte er installert. Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:

Vegger har overflater av malte murvegger, og taket har malte slette plater. Gulvet er flislagt. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte er installert. Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

Bad/Vaskerom i hybel:

Vegger har overflater av malte plater, og taket har malte slette plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon ved lufting gjennom vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:

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

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Ventilasjon



- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

### **Innbo og løsøre**

Løsøre som ikke følger med:

- Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap og fryser
- Hvit taklampe, kjøkken
- Prismelysekrone over spisebord
- 2 vinduslamper soverom/bibliotek
- Prismelysekrone i trappegangen
- 2 antikke hyller soverom/bibliotek
- Vegghengt tv pluss oppheng stue
- Maritimt utstyr på balkong utenfor spisestue
- Maritimt utstyr på vegg ved siden av peisen
- Maritim hylle utenfor stua

Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket enn hvordan den var på visning.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Leveres uten noen form for garanti.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Vaskerom ble omgjort til bad og det ble lagt ny sluk og rør i rør, samt nye vegger tak og gulv med varmekabler. Alt nytt i 2014
- Tømt og rensed oljetank, nye sikringsskap, nye elektriske ledninger i deler av huset. to nye varmtvannsberedere og to hovedstrømbryter på loft ble gjort i 2014
- Det er lagt terrasser og skiftet kledning på deler av huset
- Elektrisk anlegg og pipe ble kontrollert og godkjent i desember 2025

### **Parkering**

Garasje på tomt.

### **Forsikringsselskap**

JBF

### **Polisenummer**

1787494

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 872

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 381 598

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 526 391

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 333 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/14/333:

28.10.1959 - Dokumentnr: 5137 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:253

01.01.2020 - Dokumentnr: 420161 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:333

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er gitt tillatelse for oppføring datert 30.10.1938. For bygg før 01.01.1998 var det ikke krav om ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Det er bygget praktikantdel i underetasje, men den er ikke søkt om godkjenning til kommunen. Kjøper står selv ansvarlig for å søke om bruksendring.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene



kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

176 100 (Omkostninger totalt)

192 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 166 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 182 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 184 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 176 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Oppdragsansvarlig**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

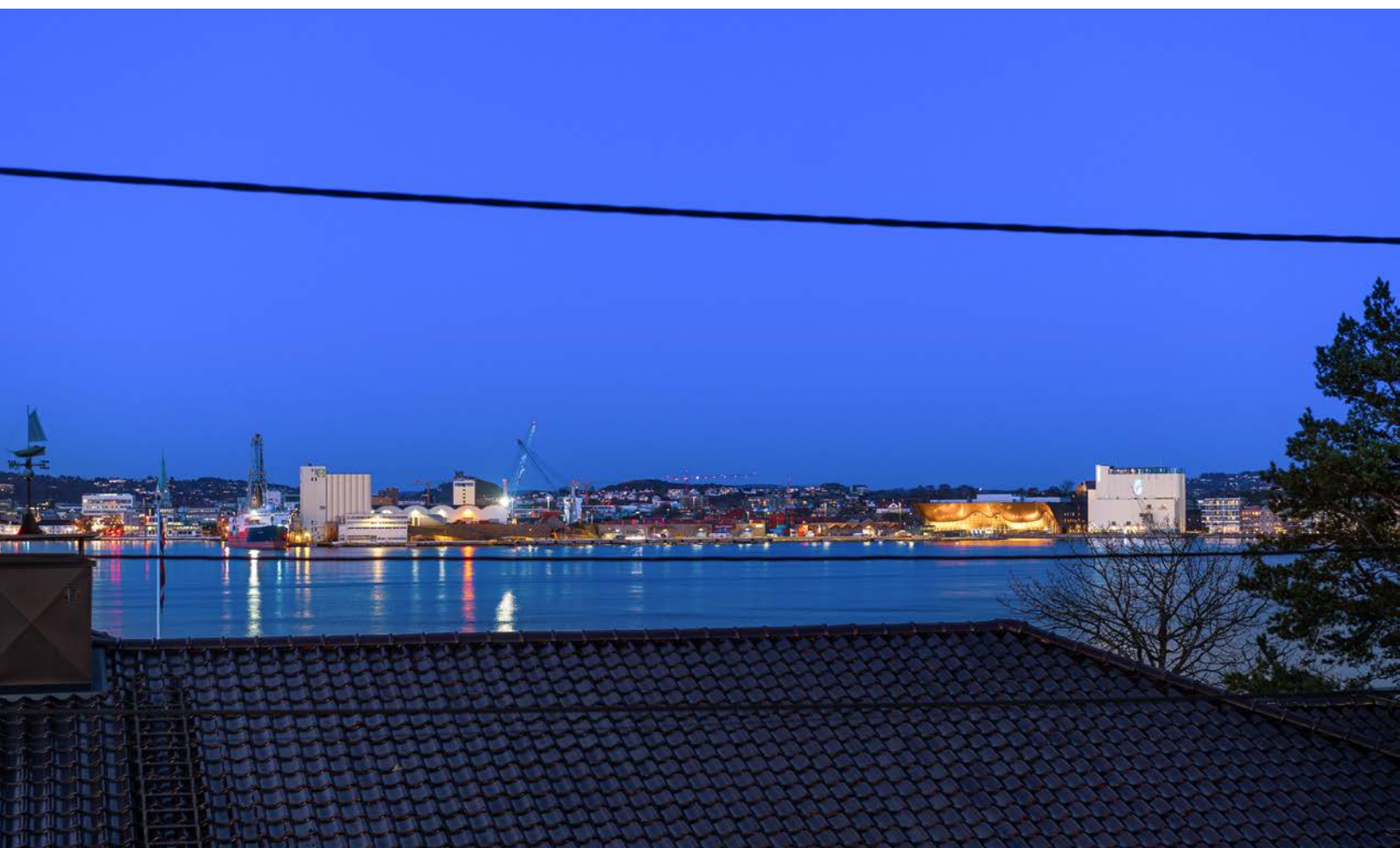
Tlf: 934 55 983

**Salgsoppgavedato**

07.02.2025



















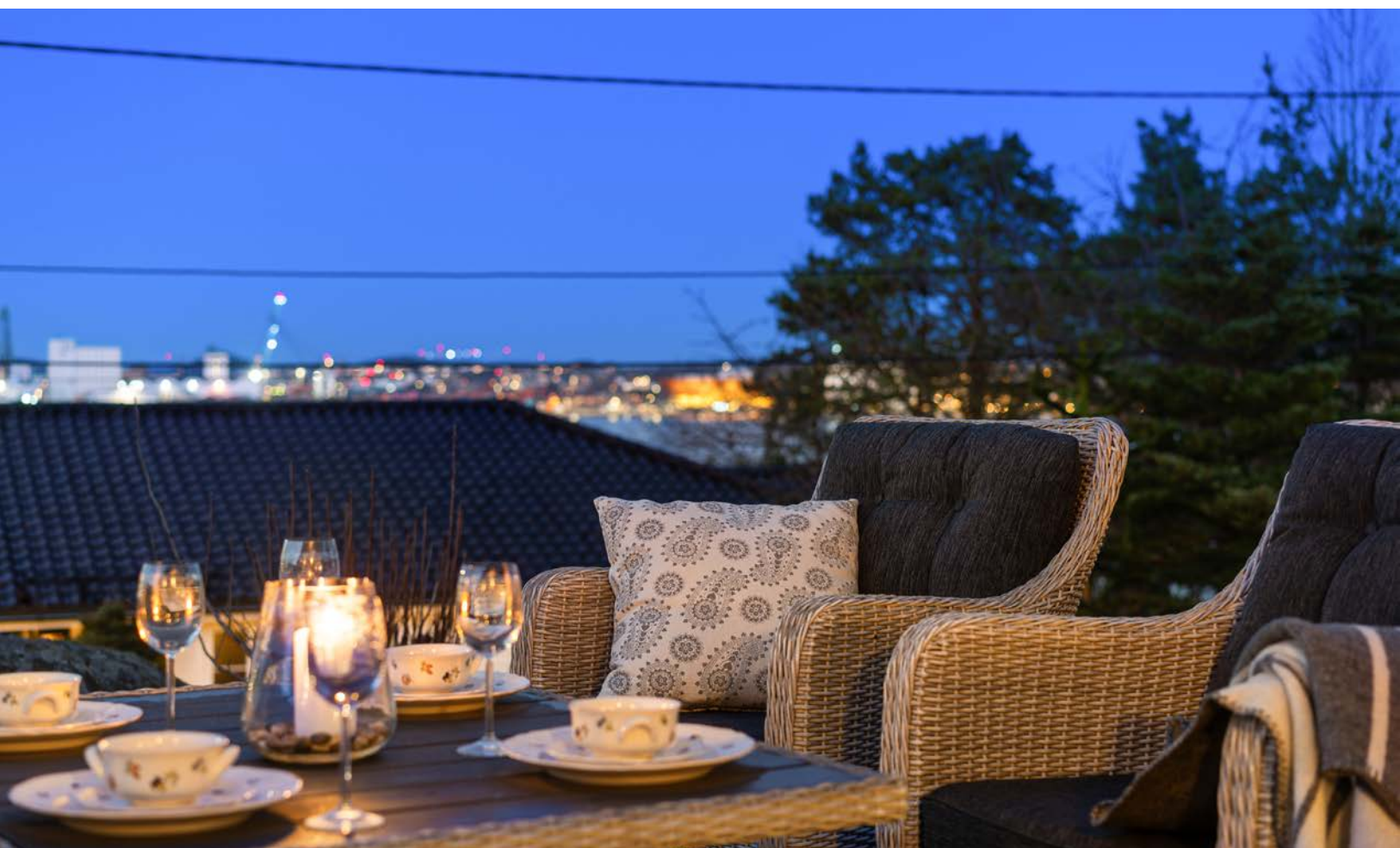






























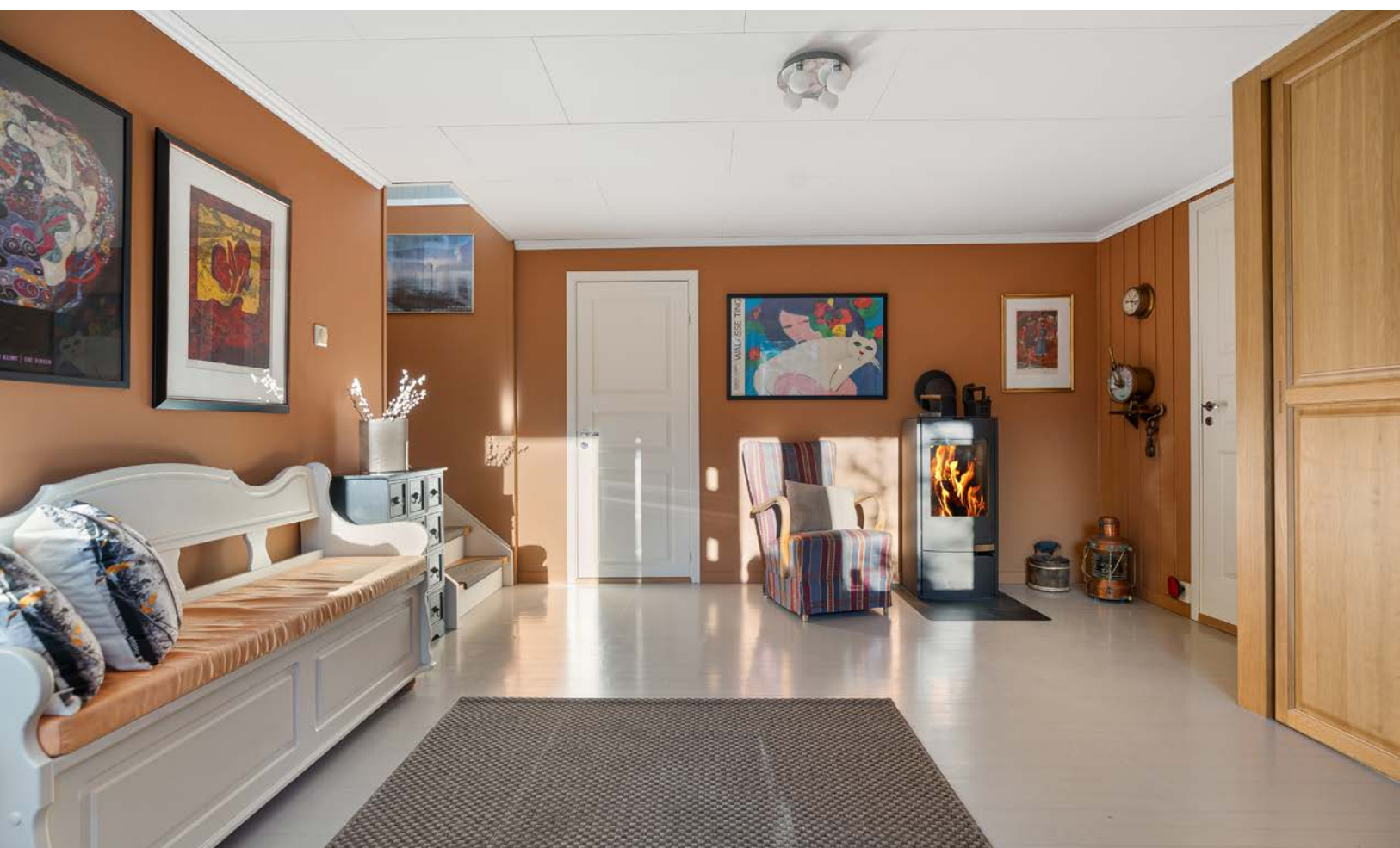












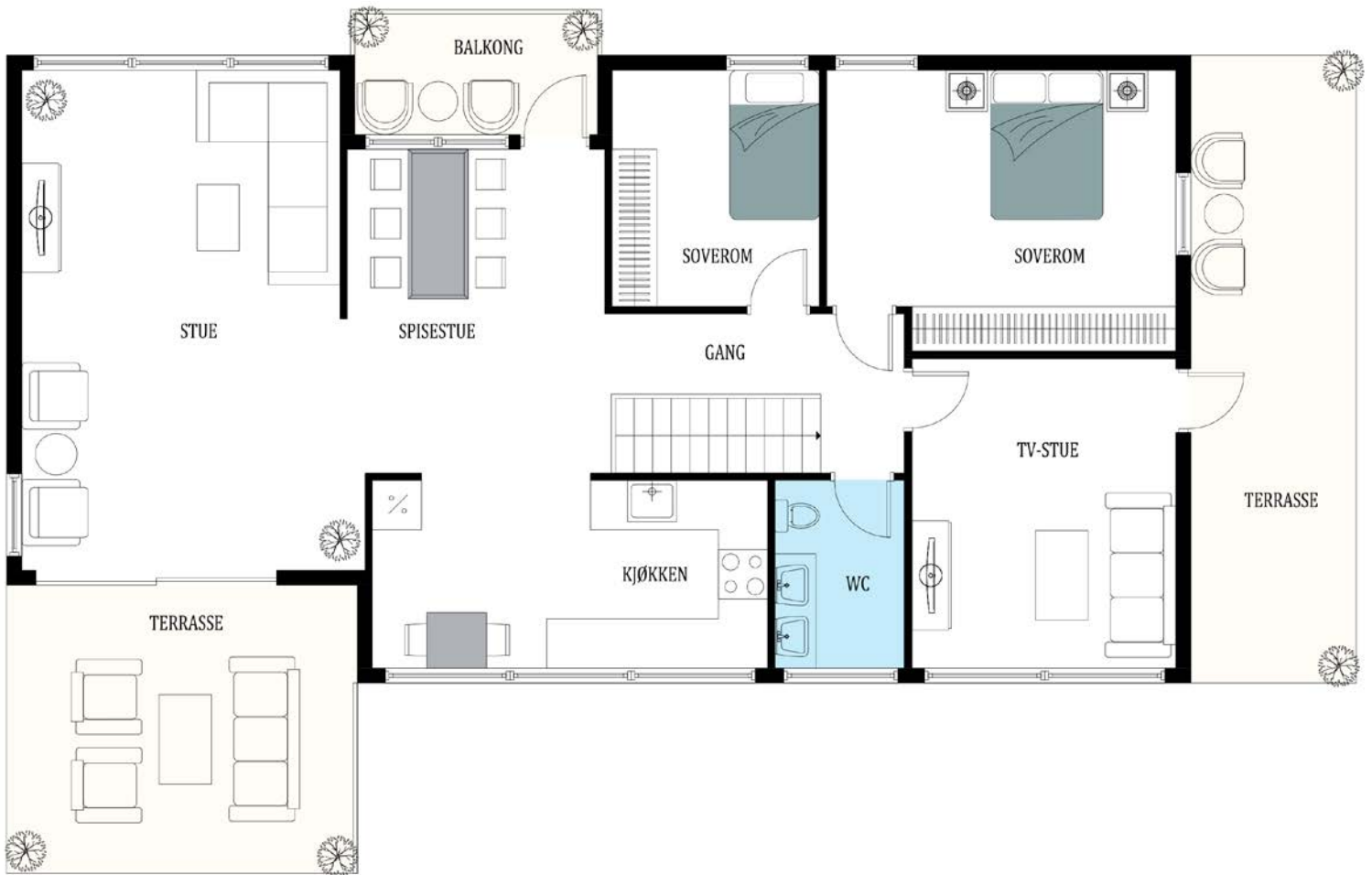
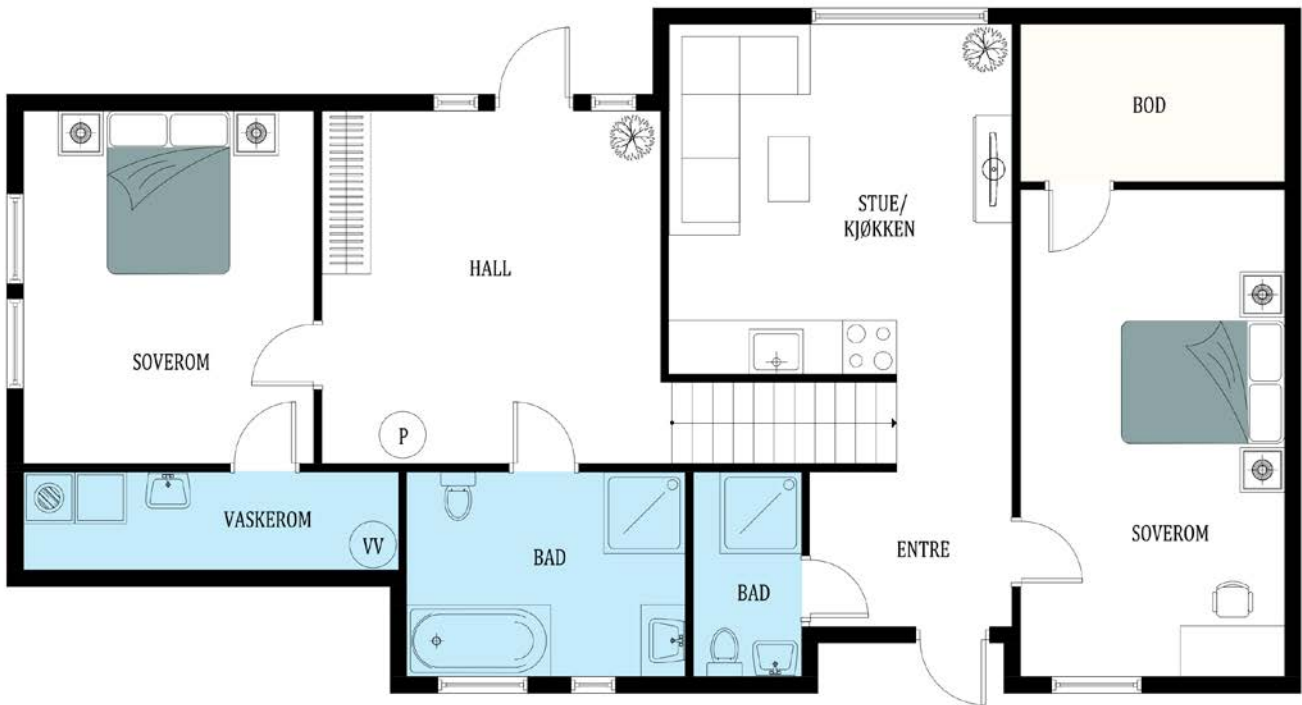


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Svanedamsveien 51, 4621 KRISTIANSAND S  
 KRISTIANSAND kommune  
 # gnr. 14, bnr. 333

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 20924-2025

Referansenummer: IV3076

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Pipebeslag og luftelyre er av nyere dato.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det er ny kledning på toppen av begge gavlene.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe med metall tekking.  
Rekkverk av tre.  
Platting med utgang fra stue.  
Flere utvendige trapper av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har pipe. Det er montert ildsted i underetasjen.  
Deler av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt.  
Boligen har malt og lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte dører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
På grunn av fliselim og mørtel er det ikke mulig å se slukmanjett.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vaskerom

Veggene har overflater av malte murvegger. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv.  
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad/vaskerom hybel

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering ved lufting ut vinduet.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Boligen har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke noe synlig utvendig fuksikring på murene som ligger under terrenget.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Boligen er oppført på en liten høyde i terrenget. Deler av bygget er oppført delvis under terrenget.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger datert 25.5/61 legges til grunn for lovlighet.

I 1. etasje stemmer planløsningen.

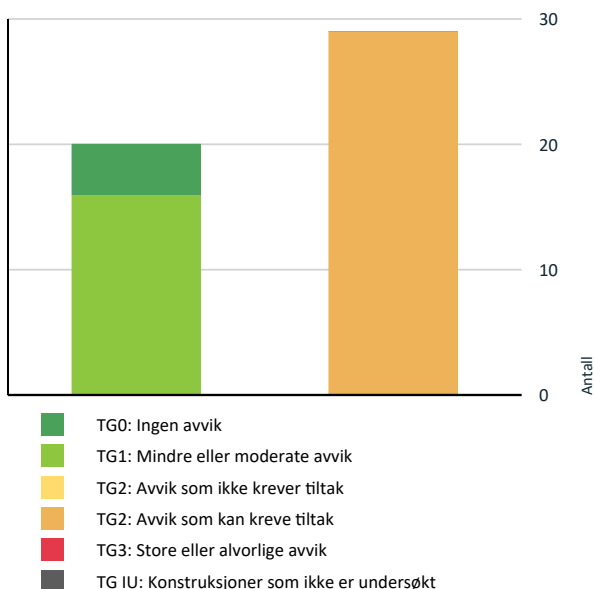
I underetasjen er det flere endringer. Hobbyrom er innredet som soverom, kott er innredet som vaskerom, det er etablert et hybel i deler av underetasjen. I veggen mellom opprinnelig vaskerom og hagestue er det laget en døråpning.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig. Endringer i boligens bærende systemer er søknadspliktig.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 31.1.2025 Klokka 17.00

Det var skyer/sol og 4 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1962

### Anvendelse

Enebolig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet stor høyde på deler av taket er deler av det besiktiget fra bakkenivå. Deler av taket ved verandaen er besiktiget fra takfot i stige. Taket er i følge eier byttet på 1990 tallet.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Høy alder på tekking og undertak, jevnlig kontroll av takflaten anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

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

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



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Pipebeslag og luftelyre er av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er rust og løs maling på enkelte kroker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ny kledning på toppen av begge gavlene.

### Vurdering av avvik:

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

Kledningen er ikke luftet i hht dagens krav/standard. Det er registrert enkelte mye kledningsbord.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Høy fuktighet i deler av undertaket. Sannsynligvis er fuktnivåene varierende med årstiden.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fukt kan forårsake store skader i skjulte konstruksjoner.

Jevnlig kontroll av kaldtloftet og kott bør gjøres slik at en eventuell fuktvandring/lekkasje blir oppdaget tidlig.

Takkonstruksjonen er dimensjonert etter byggeårets krav, for å lukke avviket må takkonstruksjonen bygget opp på nytt. Utbedringer kan vurderes ved ny tekking, ingen umiddelbar fare for sammenbrudd.



# Tilstandsrapport



28 mm skjevhet i taket over veranda.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eier opplyser å overflate behandle glasslister før salg.

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Dører

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe med metall tekking. Rekkverk av tre.  
Platting med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

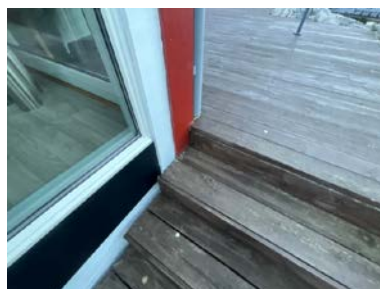
Høy alder på tekking på balkongen.  
Kledning stedvis nær plattingen i front av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kledning som er montert nær terrasse vil være en risiko med tanke på fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefaler å montere ny tetting opp på veggen slik at vann ikke kan komme inn i bygget.



## TG 2 Utvendige trapper

Flere utvendige trapper av tre.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

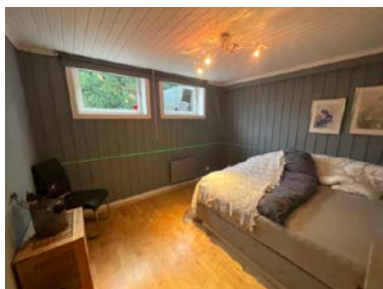
#### Vurdering av avvik:

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

Måling utført i underetasjen og i 1. etasje viser over 15 mm gjennom hele rommet og over 10 mm over en avstand mindre enn 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Radon

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe. Det er montert ildsted i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nylig utført kontroll av pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe, tiltak kan påregnes.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt på soverom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ved hulltaking målt 19 vektprosent i påfort vegg på soverommet. Fukt i påforte vegger under terrenget kan variere med årstidene, der vinter og vår er mest fuktig.

Ved søk etter fukt i boden er det økende mot gulvet, dette kan tyde på fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i en eventuell drenering.

### Konsekvens/tiltak

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

Sannsynligvis har det alltid vært noe fukt i påforte vegger i underetasjen. Høy alder på utvendig fuktsikring og drenering tilsier da tiltak utvendig. I denne sammenheng bør alle murene isoleres utvendig slik at rommene under terrenget kan isoleres på innsiden.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

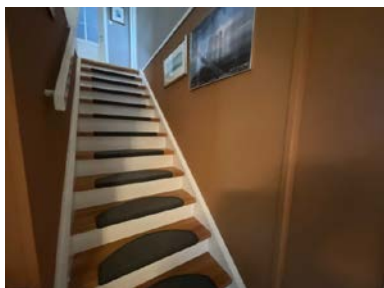
Boligen har malt og lakket tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører av tre.

## TG 2 Andre innvendige forhold

I hybelen i underetasjen er det synlig betong langs ytterveggen.

### Vurdering av avvik:

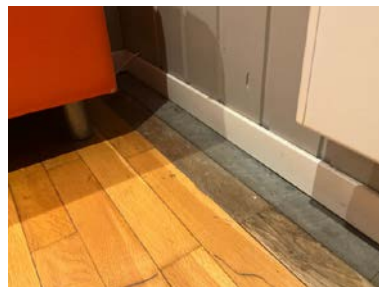
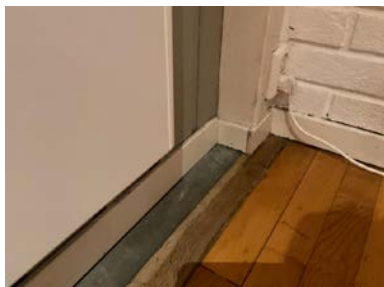
- Det er avvik:

Kaldt betong på deler av gulvet, dette har gjort at det er merker i gulvet og svært kaldt på overflatene.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Veggen bør isoleres på utsiden, dette for å unngå kalde overflater som kondenserer.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er renoverert i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

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

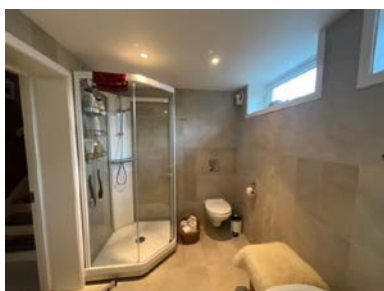
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

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



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av fliselim og mørtel er det ikke mulig å se slukmanjett.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Alle veggene mot badet er av mur utenom 20 cm som er bak varmtvannsberederen på vaskerommet.  
Ingen unormale funn ved søk etter fukt.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015 av eier.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

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



## UNDERETASJE > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Det er ca 10 mm fall fra flis ved dør til slukrist.

### Vurdering av avvik:

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

Flisene er montert med noe mer ujevne overganger enn norsk standard tilsier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner. Avviket på gulv overflatene har kun kosmetisk betydning, tiltak kan vurderes.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran eller klemming i sluken, denne typen sluk gjør at en eventuell membran vil sannsynligvis være utett.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Alle veggene mot vaskerommet er av mur utenom 20 cm som er bak varmtvannsberederen.  
Ingen unormale funn ved søk etter fukt.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### Generell

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinetet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

#### Vurdering av avvik:

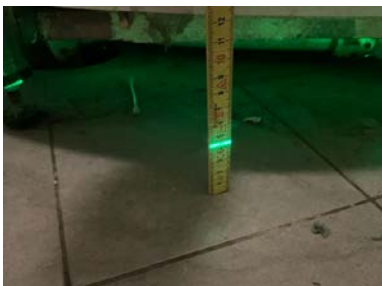
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Deler av gulvet har kaldere overflater enn andre deler.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende oppkant på badet og mindre fall enn dagens krav til våtrom, fare for vann i tilliggende rom.

- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Høy alder på en eventuell membran gir risiko for fukt i tilstøtende rom.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL



# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved lufting ut vinduet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

#### TG 1 Overflater og innredning

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

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

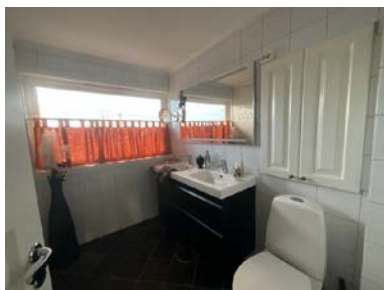
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er byttet i forbindelse med renovering av badet.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder de eldre delene av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.



2013



2019

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

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



# Tilstandsrapport

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.**

## Inntak og sikringsskap

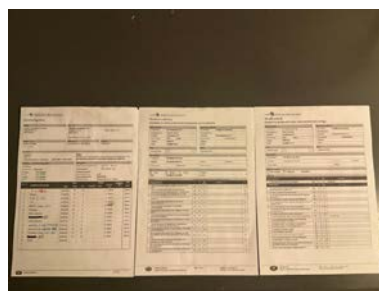
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

**Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

## Generell kommentar

For å lukke avviket må det gjøres en utvidet el kontroll.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke noe synlig utvendig fuktsikring på murene som ligger under terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

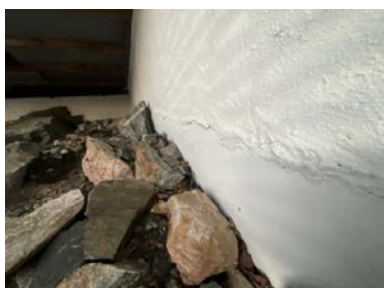
Grunnmursplast ikke kan konstateres. Sannsynligvis er murene smurt med "Muriko" masse uten noe drenering ved sålen av bygget. Det er ved hulltaking i underetasjen registrert fukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende drenering og utvendig fuktsikring samt høy alder på drenerende masser kan gjøre at vann trenger inn i boligen, det er målt svakt forhøyet fuktverdier i rom under terreng.

Anbefaler å holde konstruksjonen under oppsikt, tiltak på drenering bør påregnes i nær fremtid.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte mindre riss og sprekker i murene må forventes på eldre boliger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## 📍 TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført på en liten høyde i terrenget. Deler av bygget er oppført delvis under terrenget. På grunn av plattinger er ikke fallforholdene under mulig å vurdere.

### Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

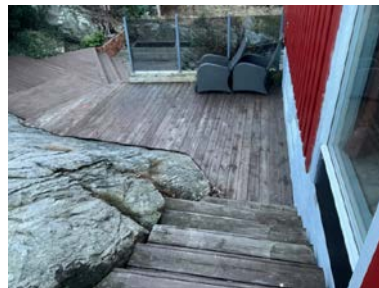
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

På bakgrunn at terrenget rundt boligen og datidens byggemåte er det vurdert at fallforholdene ikke er i hht dagens krav.

Ved fall mot bygget er det fare for fukt i underetasjen. Høy alder på drenering og utvendig fuksikring gjør at tiltak bør vurderes.



## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er funksjonstestet.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

# 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

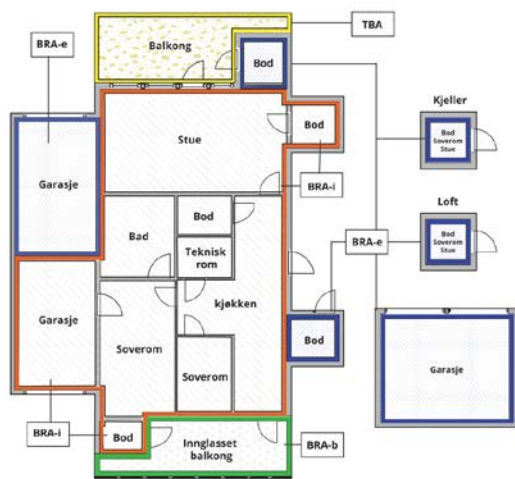
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109			109	35
Underetasje	92			92	19
<b>SUM</b>	<b>201</b>				<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>201</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
Underetasje	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bad/vaskerom hybel, Soverom hybel, Stue/kjøkken hybel, Entré hybel, Bod hybel		

### Kommentar

TBA er kun de deler av plattformen som ligger i nær tilknytning til boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På grunn av tett vegg mellom hybel og hoveddel er ikke veggen mellom mulig å måle, arealet kan derfor avvike.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 25.5/61 legges til grunn for lovlighet.

I 1. etasje stemmer planløsningen.

I underetasjen er det flere endringer. Hobbyrom er innredet som soverom, kott er innredet som vaskerom, det er etablert er hybel i deler av underetasjen. I veggen mellom opprinnelig vaskerom og hagestue er det laget en døråpning.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig. Endringer i boligens bærende systemer er søknadspliktig.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	195	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde
31.1.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	333		0	1684.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svanedamsveien 51

### Hjemmelshaver

Fatland Ada, Havnerås Ole Martin

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggesak	05.02.2025		Gjennomgått	19	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV3076>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250018	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ada Fatland	Ole Martin Havnerås
<b>Gateadresse</b>	
Svanedamsveien 51	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4621
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1787494

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vaskerom ble omgjort til bad og det ble lagt ny sluk og rør i rør. Nye vegger, tak og gulv med varmekabler.
Arbeid utført av	Murerfirma Kleiven, Søgne og Rørlegger Einar Pettersen, Søgne, ByggmesterThomas Jensen, Sør installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2014.
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Regner med at firmaene som utførte arbeidet har byggemeldt dette.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tømt og rensed oljetank. Nye sikringsskap, nye elektriske ledninger i deler av huset. To nye varmtvannsberedere. Ny hovedstrømbryter på loftet.
Arbeid utført av	Norva24 Sørmiljø, Sør Installasjon AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	El-vesenet i Kristiansand kommune kontrollerte og godkjente det elektriske anlegget her for ca to måneder siden. Brannvesenet har også godkjent pipa for ca to måneder siden.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Martin jobbet tidligere i byggebransjen, og har laget terrasser og skiftet kledning på deler av huset.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Stue/kjøkken, soverom, bad og stor innendørs bod. Egen inngang, hage og terrasse.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjeller er omgjort til soverom i utleiedel. Nytt vindu ble satt inn for godkjent rømningsvei. Kommunen er informert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

En nabo skal sette opp en garasje på tomta deres.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

BRANTZEG OG HAUGEN

ARKITEKTER M. N. A. L.

TLF. 25886

KRISTIANSAND S.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.

255/61.

Kristiansand, 4. mai 1961.

Oddernes Bygningsadministrasjon,  
Her.

En oversender herved 2 kopier av fundament og garasjeplan for  
T. Benestad, Svanedamsveien 51, og ber om at tegningene vedlegges  
tidligere innsendte byggeanmeldelse.

Med hilsen

*Brantzeg & Haugen*  
BRANTZEG & HAUGEN  
ARKITEKTER MNAL

Vedlegg.



255/61

J.nr. ....

## Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i ODDERNES

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ....

SVANEDAMSVN. gate nr. 51 aktes utført følgende arbeider:

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

ENEBOELIG I TRE

Arbeidets art:<sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider NYBYGG.

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> 95.000.-

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

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

Tomtens størrelse .....	.....	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	<u>0.00</u>	m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>120.</u>	m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	<u>120.</u>	m <sup>2</sup>

1) Stryk under det som passer.

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

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

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *92/03,04,05,06,07,08*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2-4.) *God Fjellgrunn. Fundamenteres på fjell*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
*TILKNYTTES KOMMUNENS VANN- OG KLOAKKNETT.*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
*SE SITUASJONSPLAN OG FASADER*
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *INGEN.*
- § 132, passus 3. Naboforhold:  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.) *NABOVARSEL SENDT*
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.) *—*
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
*I HENHOLD TIL REG. PLAN. SE SIT. PLAN.*
- § 63. Ildsfarlige og sunnheitsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.) *—*
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
*20 CM UTKRANSING AV OVERETASJE.*
- § 66, passus 3. Sokkelframspring: *INGEN*
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.) *SE PLAN.*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: *INGEN*

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
*AVSTAND FRA NABO: I EST, CA 3,00 M.*

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) *UNDERETG: 20CM BETON/9+10CM LECA*  
*OVERETG: LETT BINDELINGSVERK, 7/8" YTERPANEL, 1 LAG 9KG*  
*FORHVDN. PAPP, 1/2" IMPR, TREFIBERPLATER, 10CM STEINULL, 1 LAG*  
*DIFFUSJONSTETT, KLEMT, RUPANEL EL. VEKSEL PANELE.*

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.) *GRUNN-MUR SMØRES 2 G. MED MURIKO.*  
*2 LAG GRUNNMURPAPP, MELLOM MUR OG*  
*TREVERK.*

§ 87. Takteknning: *FORT KROM SEMENTTAKSTEIN.*  
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

*100 CM BREDE*  
*24 CM INNTRINN*  
*18,5 CM OPPTRINN.*

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)  
*2 STK 1ST. PIPEKOP, ~~HØBØ~~ OLJEKJEL M/RADIATORER.*  
*1 STK PEIS+ELEKTRISK.*  
*BAD, WC, VASKEROM, KJØKKEN OG SOVEROMSGANG*  
*VENTILERET OVER TAIL*

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:  
*SE PLANER OG SVITT, LYSFLATER OVER LOVENS MIN.*  
*BARNEROM UTSTYRT M/ 2 STK SOVEKABINER I ÅPEN*  
*FORBİNNELSE MED FELLEAREAL.*

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:  
*1 SET VASKEROM M/ KLETTØRK.*  
*ROM FOR MAT OG BRENSEL.*

§ 109. Klosetter:  
*2 STK.*

§ 148. Innhegning:  
*ANMELDES SEINERE.*

Ytterligere opplysninger:



Gjeldende servitutter:

KRISTIANSD

den

17/4

1961

*K. Brantzeg & Haugen*

BRANTZEG & HAUGEN

ARKITEKTER MNAL.

anmelder.

*Torbjörn Benestad*

byggherre.

Adresse: TORBJÖRST. 9.

Adresse: Ø. Strandgt. 42.

ansvarshavende.

ANMELDES SEINERE

Adresse: \_\_\_\_\_

Jnr. 255/61

YJ/RH.

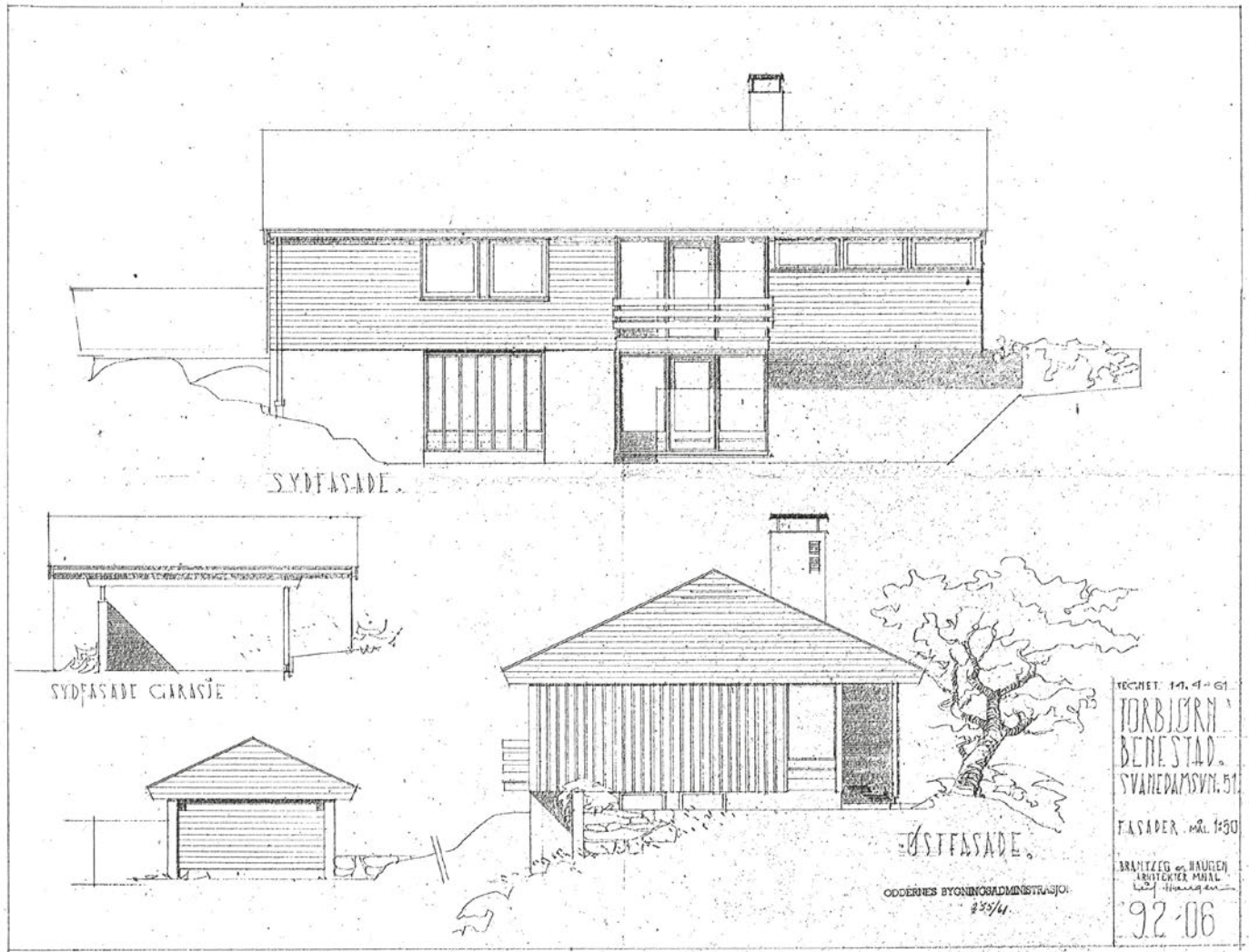
Nærværende anmeldelse av 17/4-1961 fra ark. Brantzeg & Haugen for herr Torbjörn Benestad ble forelagt Oddernes bygningsråd i møte 12/5-61, og det ble gjort følgende vedtak:

- "Det godkjennes oppført en enebolig som anmeldt på Svanedamsvegen 51 på følgende betingelser:
1. Det anmeldte bygg er kommet betydelig nærmere **habetomten** nr. 49 enn forutsatt på reguleringsplanen. Reguleringskonsulenten uttaler at det er uoverenstemmelse mellom terreng og kart, og at det har vært forutsetningen at huset skulle ligge der hvor det er inntegnet på situasjonsplanen. Bygningsrådet godkjenner denne plassering under forutsetning av at det foreligger skriftlig godkjenning fra **tilliggende** naboer.
  2. For å bevare **enheten** i området, finner bygningsrådet å måtte forlange **tekn**ing av tegl på bygget.
  3. I henhold til vedtektene for området må det anordnes **utvendig** adkomst til kjellerrommene.
  4. Ventilasjonkanaler må samles på loft og føres til påmurt luftløp til pipen. Kloakk kan godkjennes **lu**fte i gavl.
  5. Garasjen kommer nærmere hovedbygget enn 5 m., og må derfor **ut**føres med ildfast kledning i himling og på trevegg. Garasjen kan utføres som anmeldt dersom den trekkes **y**tterligere 1 m. bort fra hovedhuset. Garasjen må ventileres ved gulf og tak, åpning ved gulf må ikke være stengbar. Det gjøres oppmerksom på at Johan Petter Johnsens veg er opparbeidet som gangveg, og den vil neppe bli brøytet på en fullgod måte på samme måte som hovedvegene i området.
  6. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort innhentes av ansvarshavende for byggearbeidet **set**tes igang. Forøvrig i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter."

Oddernes bygningsadministrasjon, 16. mai 1961.





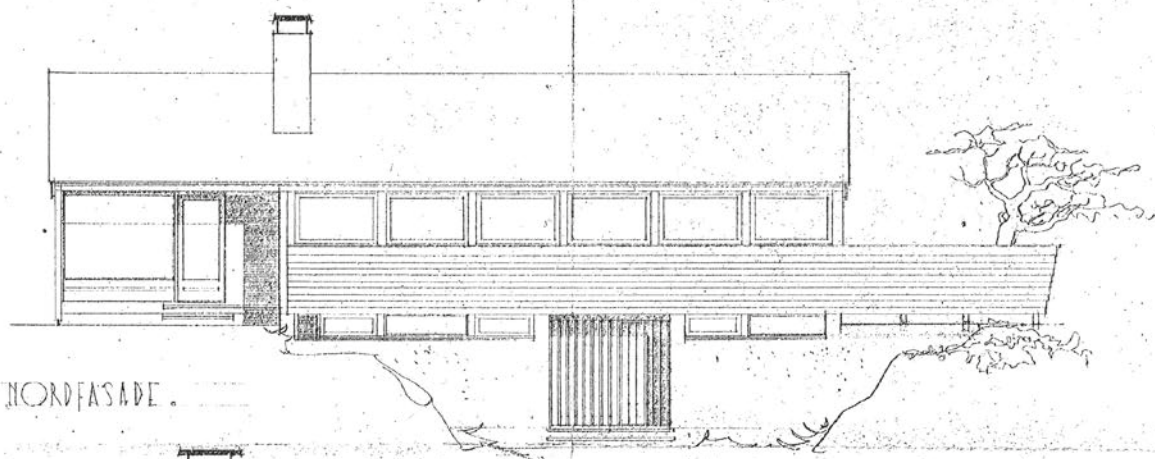


TECHNET. 1-1. 4-61.  
 TORBJØRN  
 BENE STAD.  
 SVANE DAMSV. 51.  
 FASADER. juli 1930  
 BRANTZIG og HAUGEN  
 ARKITEKTER PÅL  
 Løf Høngden  
 92-06

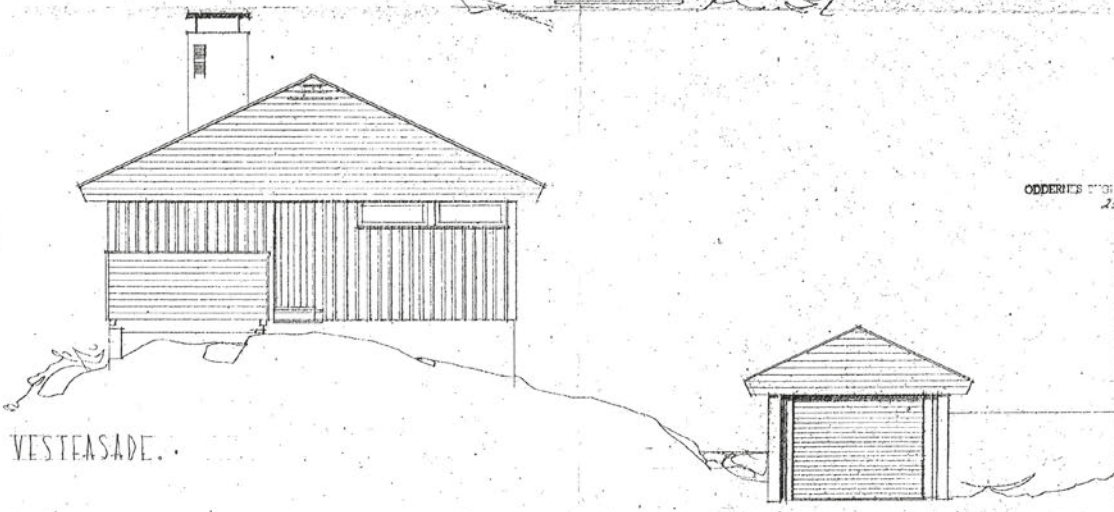
ODDERS BYGNINGSADMINISTRASJON  
 233/44

0 50 100 Pictor i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.  
 Dansk Scanning AS





NORDFASADE.



VESTEFASADE.

ODDERIES BYGGINSG. ADMINISTRATION  
255/64

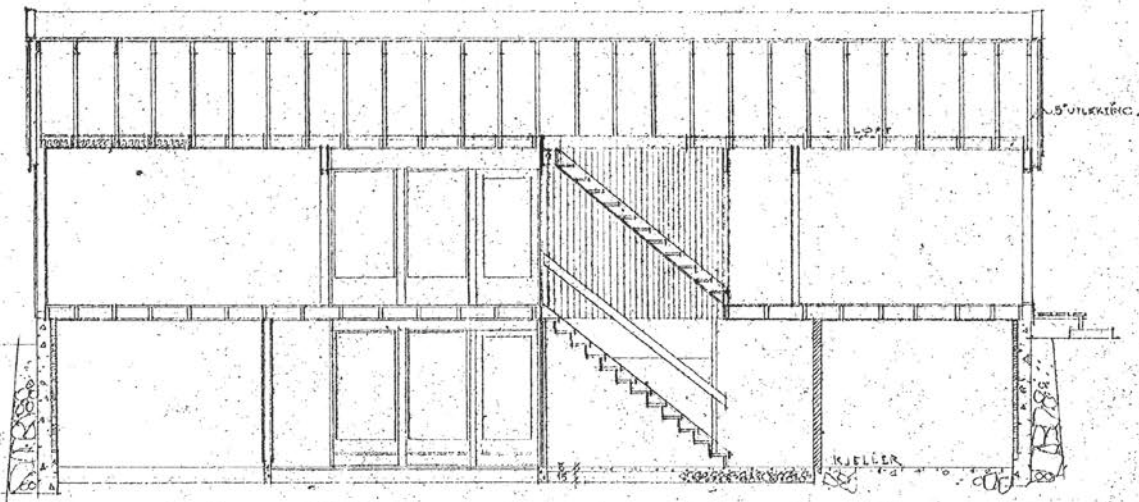
TEGNET 12.4.1950  
FORBJURN  
BENESTAD.  
SVANEDAMSV. 51.

FASADER MÅ 1950

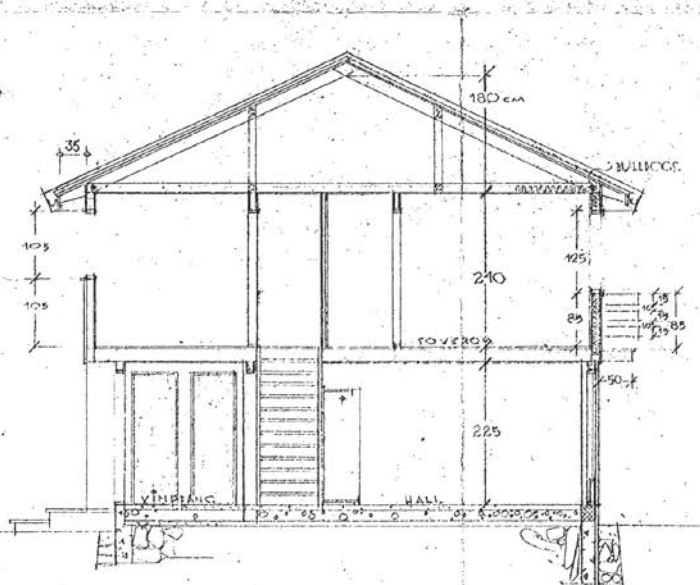
DANIGZETS HANDEL  
ARKITEKTER KUNST  
E.L. VANDER

92-05

0 50 100 Pottet i størrelsesorden 1:1 er denne trykt 100 mm.  
Dansk Svaning A/S



LANGSNITT

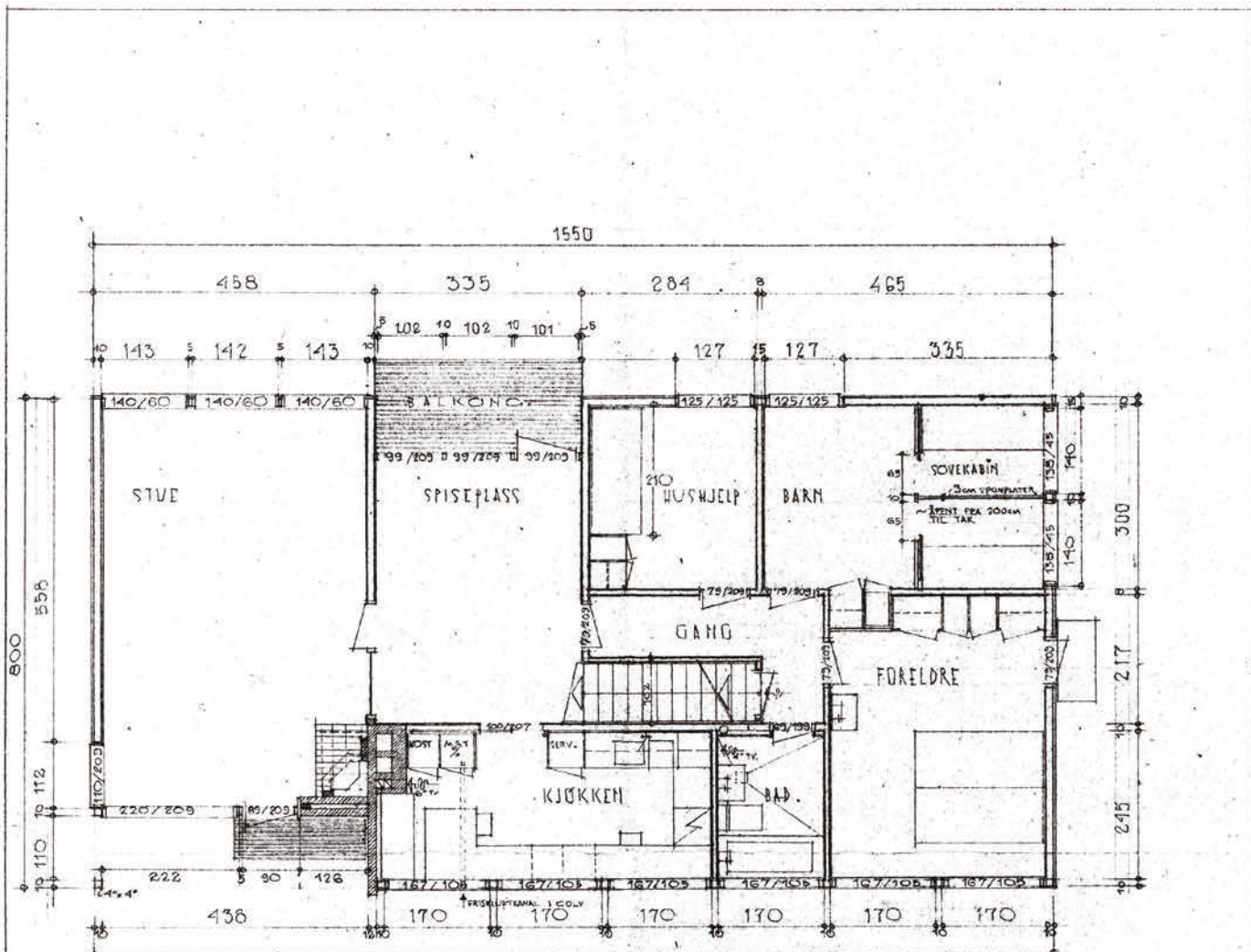


TVÆRSNITT

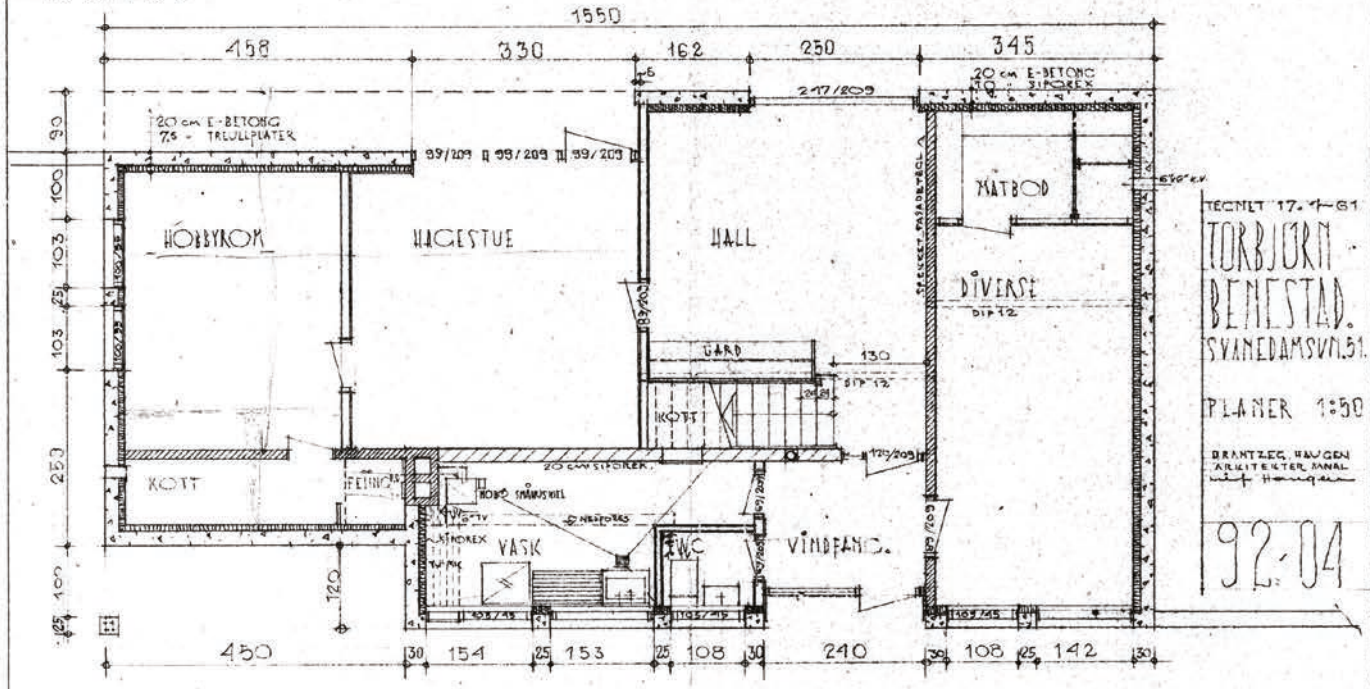
ODERNES D.S. I. ADMINISTRATION  
255/41.

TEGNET 16. 11. 61  
 TORBJØRN  
 BENESTAD.  
 SVANEHEDAMSVN. 51.  
 SNITT MÅL 1:30.  
 BRANTZEG og HAUGEN  
 ARKITEKTER MÅL.  
 Løf Hattgen  
 92-07





1. ETASJE



UNDERETASJE

TECNET 17.1-61  
 TORBJØRN  
 BENESTAD  
 SVANEDAMSVN.51  
 PLANER 1:50  
 BRANT LEE HÅGEN  
 ARKITEKTER SANAL  
 og Høeggen  
 92-04

ODDernes BYGNINGS-ADMINISTRASJON.  
 255/64



786/61.  
PU/VA.

Ark. Leif Haugen,

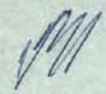
her.

Korrigerte tegninger for Svanedamsvegen 51.

Deres anmeldelse av fyrrom av 28/11 1961 for herr T. Benestad ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 8/12 1961. Det ble fattet følgende vedtak:

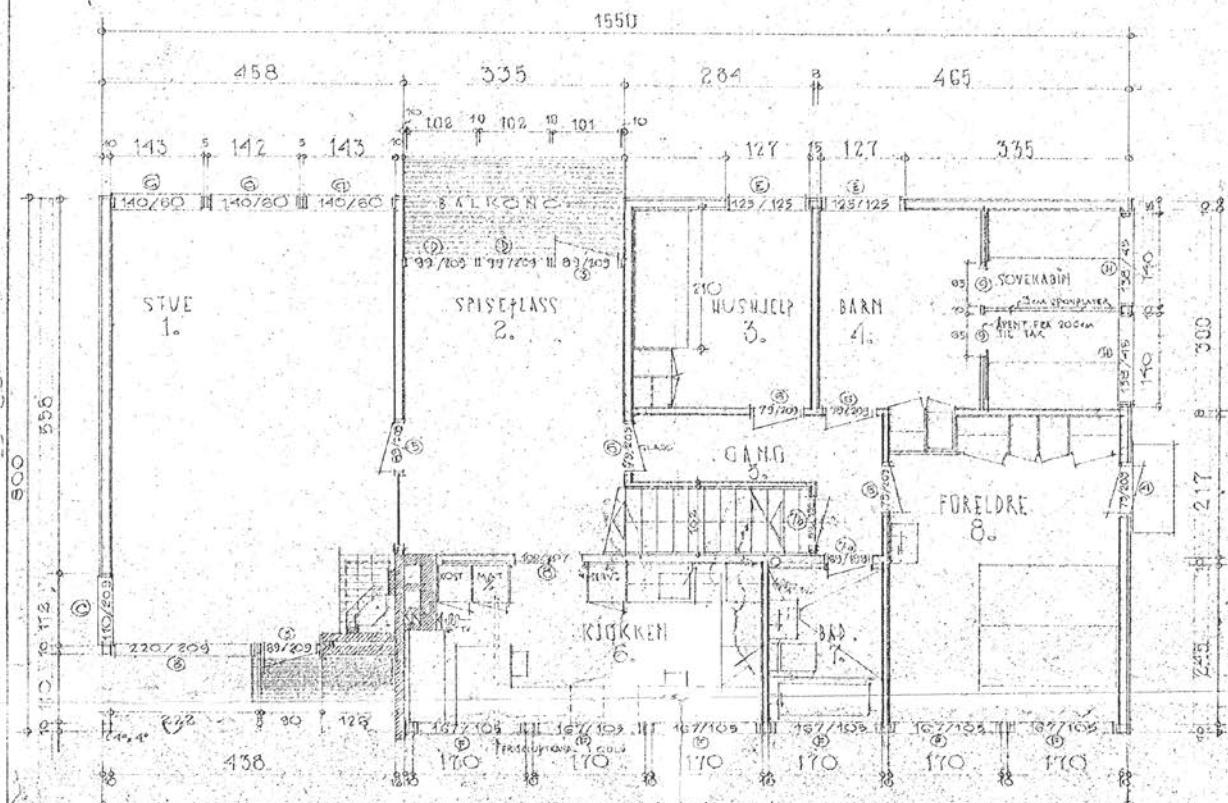
- " Det kan tillates innredet et fyrrom som anmeldt på følgende vilkår:
1. Taket må kleses med brannherdig kledning.
  2. Døren må beslås med jernplate og gjøres selvlukkende.
  3. I åpning til vaskerom må det settes inn stengbare ventiler, og taket i vaskerommet over ventil må beslås.
  4. Det må sørges for eget friskluftinntak til fyrrommet. Åpninger mellom fyrrom og vaskerom kan tillates hvis vegger og tak i ~~fyrrommet~~ <sup>vaskerommet</sup> gjøres ildsikkert."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 12. des. 1961.

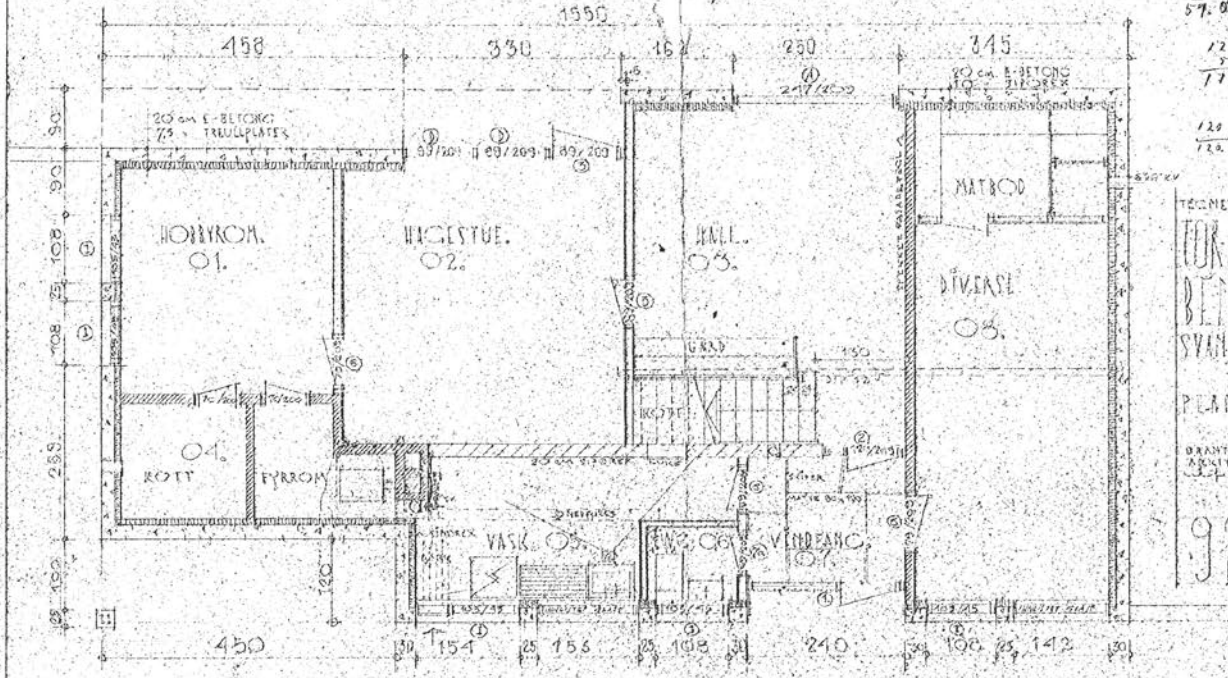




15.5 x 3  
12.4.0



1. ETASJE



UNDERETASJE

8.5 x 6  
57.0  
120  
50  
170  
120 - 1000  
12.0.000

TEKNET 17.7.01  
FORBJØRN  
BENESTAD  
SVANEDAMSVEN 51  
PLANER 1950  
92-04

DJERNES BYGGERÅDMNING  
1950



8. juni 1971

476/71 - SP/tw

Brantzeg og Haugens arkitektkontor  
Skippergaten 21

4600 KRISTIANSAND S.

SVANEDAMSVEIEN 51 - TILBYGG TIL GARASJE.

Deres byggemelding av 26. april 1971.

Tilbygg til garasje godkjennes som omsøkt.

Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

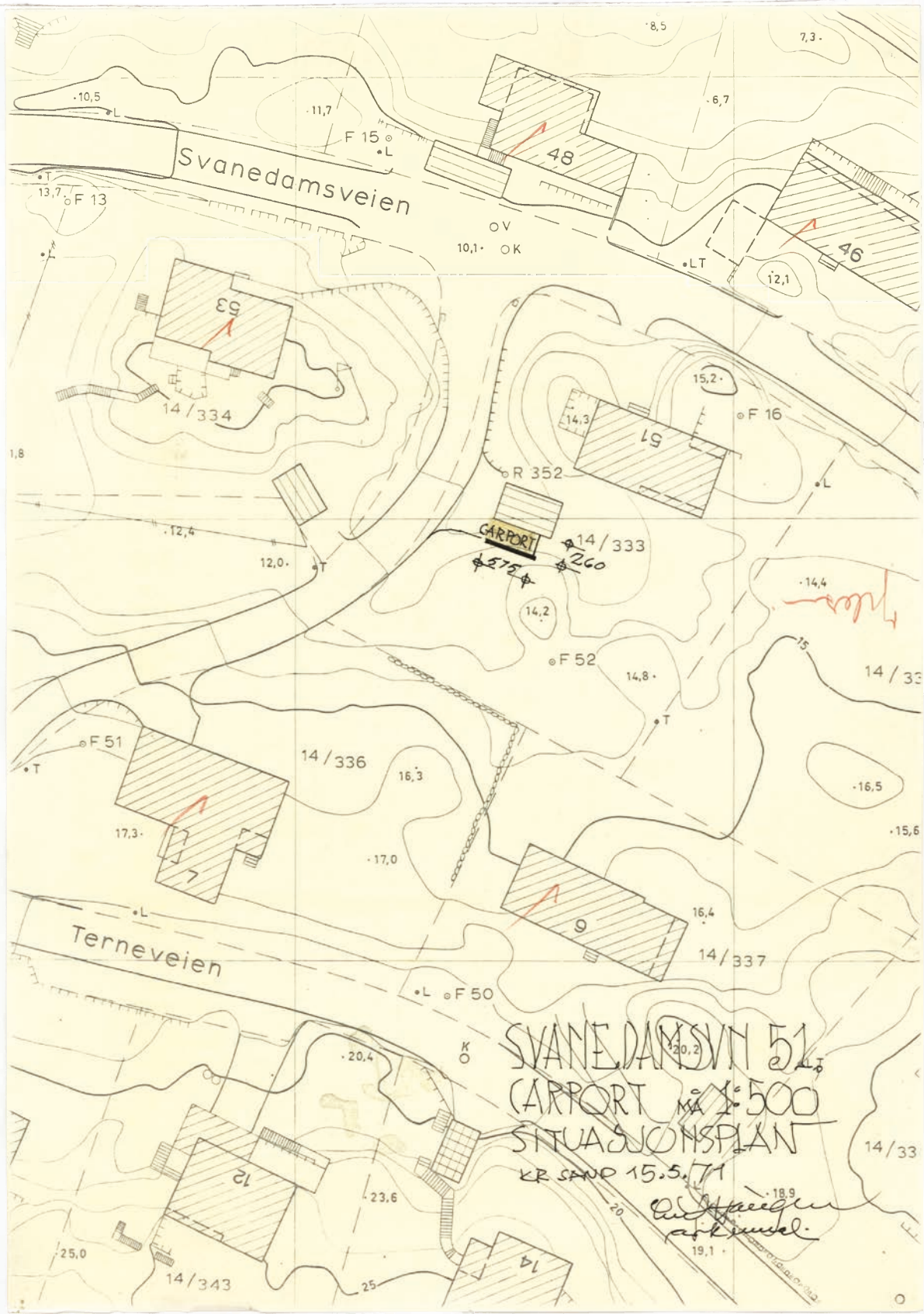
Kristiansand bygningskontroll

*Peder Dalen*  
Peder Dalen  
bem.

*S. Pedersen*  
Sv. Pedersen

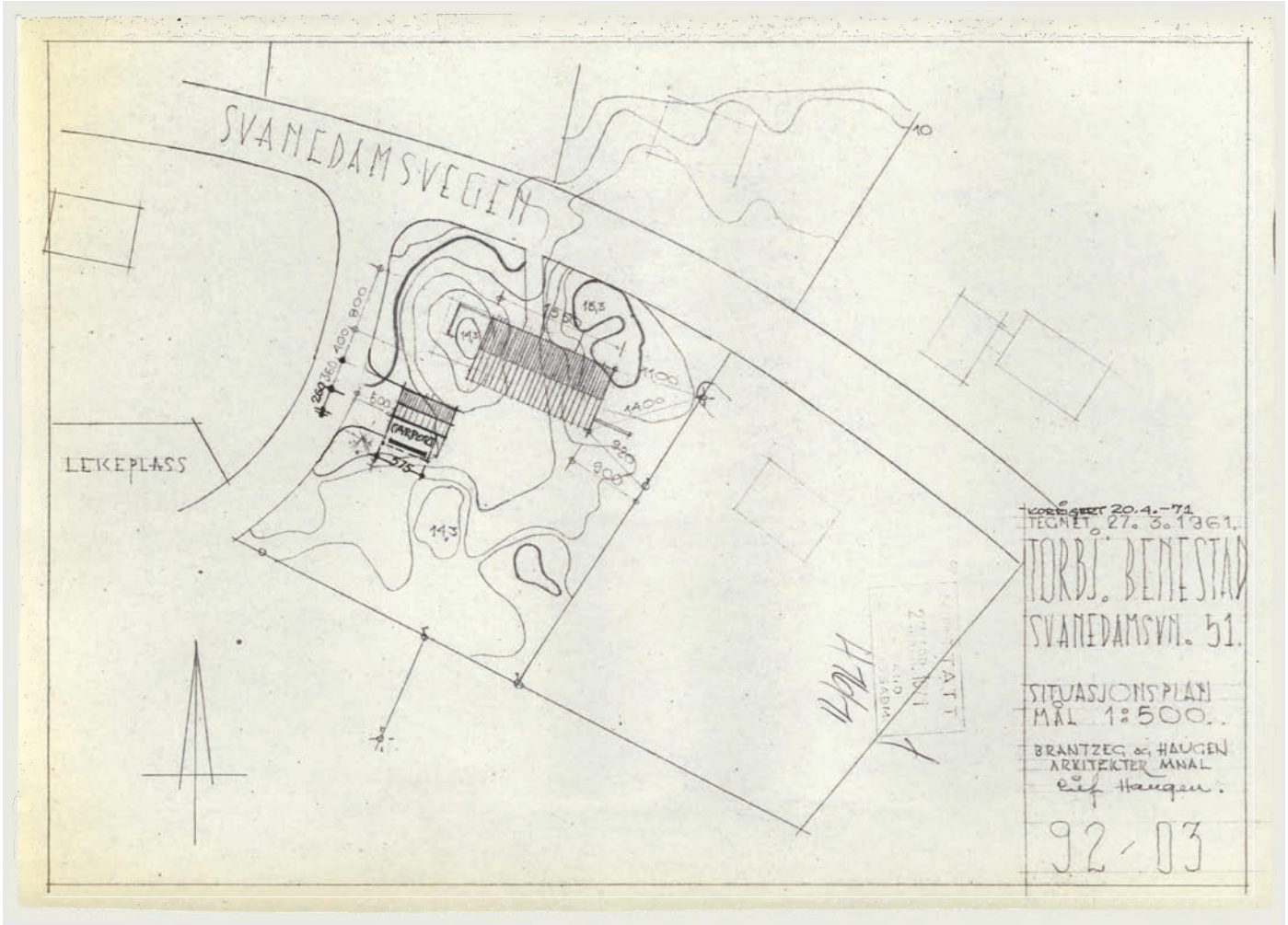
Gjenpart: T. Benestad, Svanedamsveien 51





SVANE DAMSVN 51  
 GARPORT MÅ 1:500  
 SITUASJONSPLAN  
 KR SAND 15.5.71

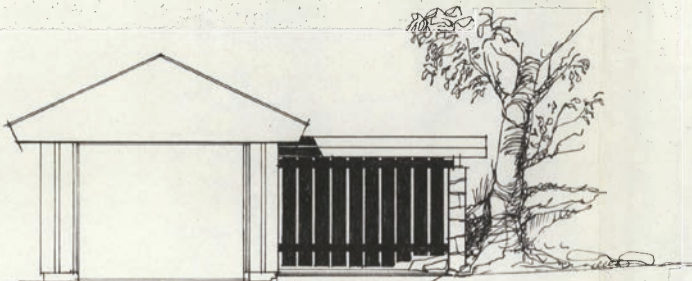
Arne Hægevik  
 arkitekt



20.4.-74  
 TEGNET 27.3.1961.  
 TORBJ. BENESTAD  
 SVANEDAMSVN. 51.  
 SITUASJONSPLAN  
 MÅL 1:500.  
 BRANTZEG og HAUGEN  
 ARKITEKTER MNAL  
 Piff. Høgenen.  
 92-03

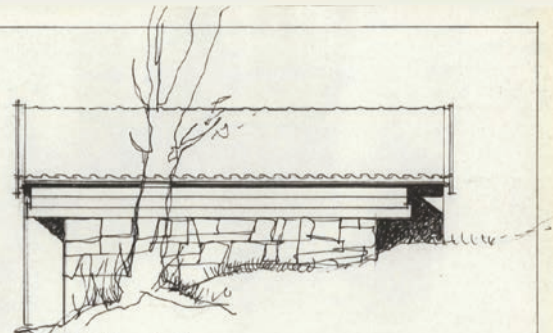
TATT  
 27.3.1961  
 ARK. SEBRO



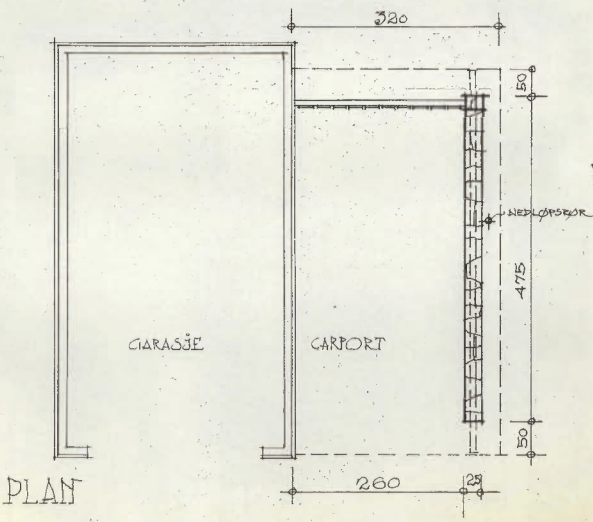


EKZISTERENDE GARASJE  
FASADE VEST (MOT VEJEN)

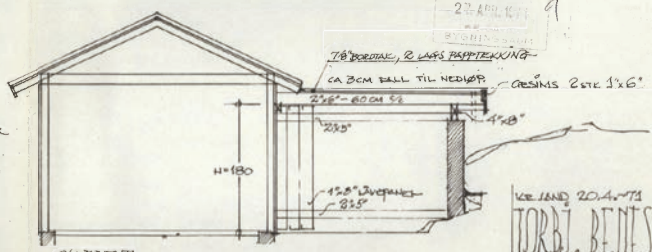
NY CARPORT



FASADE SYD



PLAN



SNITT

47/07  
MOTVEJEN  
27. APRIL 1900  
BYGGER  
TIL BORDEN, 12 LAGS PÅSTREKNING  
CA 3CM BALL TIL NEDLØSBOR  
GEBNINGS RUTE 1x6"

VEJ 1200 20/4/1901  
TORBJ. BENESTAD  
SVANEHEDSVEJ 51

CARPORT  
MÅL 1:50  
BRANTZEE & HANSEN ARCH. KONT.  
O. H. Hansen

92





## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544  
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Berg Kay  
Svanedamsveien 51  
4621 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.  
1EB/96/3439/960641/L42

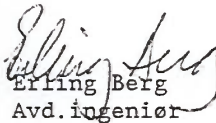
Dato: 17.04.1996

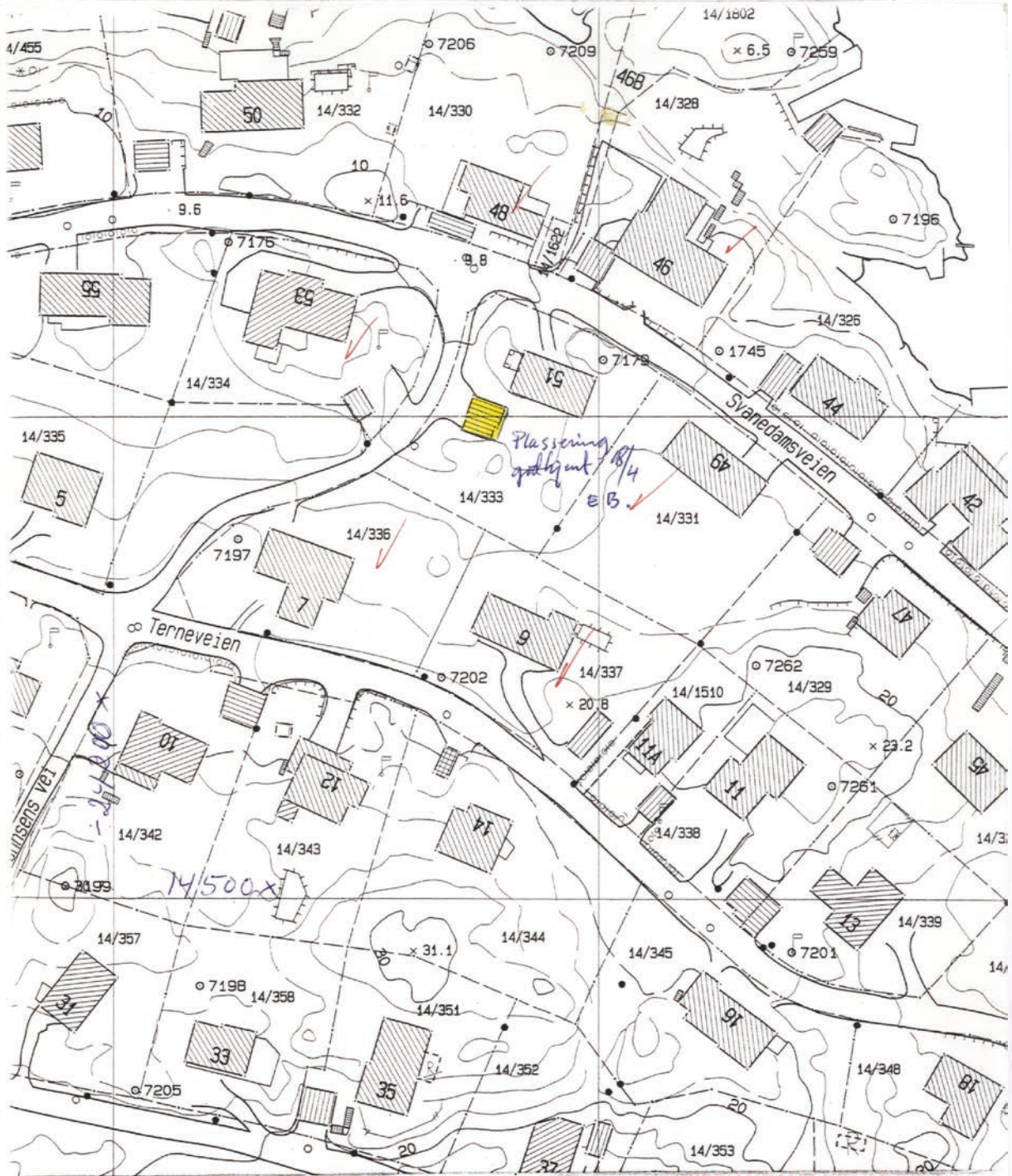
**SVANEDAMSVEIEN 51 - GARASJE**

Søknad om byggetillatelse mottatt 12.04.96.

Plan- og bygningsjefen godkjenner søknad av 09.04.96 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Ventilasjon i garasje må utføres i henhold til Byggeforskrift 1987 og Veiledningens kap.47:55:  
Ventilasjon i garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan utføres med friskluftsinnetak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 20 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> av golvflaten. Friskluftsinnetaket skal være plassert nede på veggen - eller under garasjeporten og utsugningsåpningen ved taket i garasjens motsatte side.
3. Plan- og bygningssetaten varsles når arbeidet er utført.
4. Gebyr kr 1645.- må innbetales. Faktura ettersendes.

  
Erling Berg  
Avd.ingeniør



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

**OPPMÅLINGSVESENET**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 12.04.96

J.nr. ....

Ark.nr. ....

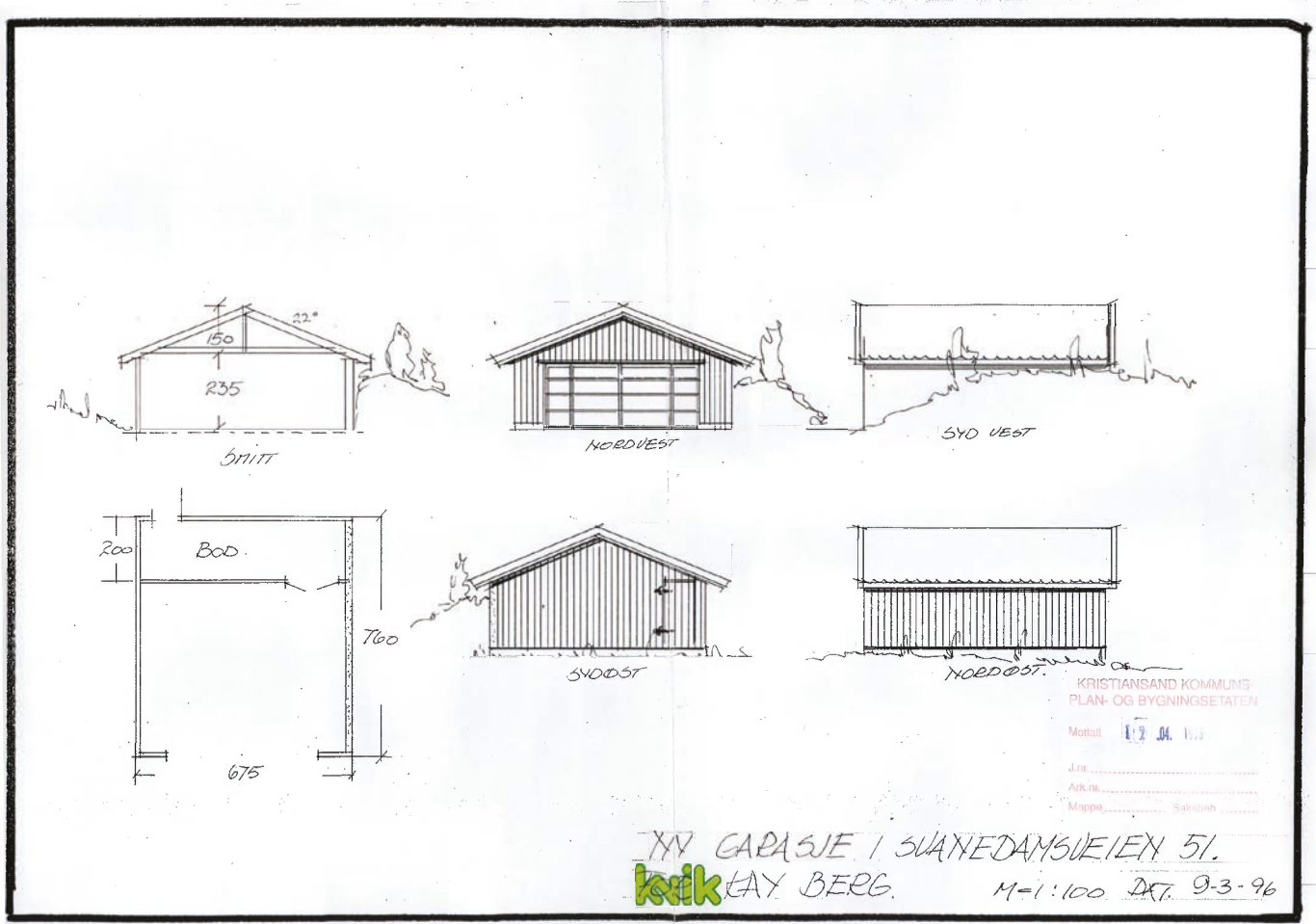
Mappe ..... Saksh. ....

GNR 14 BNR 333 Målestokk = 1: 1000

Adresse: Svaredamsv. 51 Kartblad: -240.1.144

Innmålte eiendomsgrenser ..... Dato/sign.: 2/3-96 E.H.H.

Ikke innmålte eiendomsgrenser ..... Topp grunnmur, kote .....



KRISTIANSAND KOMMUNES  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 Mottatt 12.11.96  
 Jnr. \_\_\_\_\_  
 Ark. nr. \_\_\_\_\_  
 Mappe \_\_\_\_\_ Saknr. \_\_\_\_\_

NY GARASJE I SVANEDAMSVUEIEN 51.  
 KIK LAY BERG. M=1:100. DKT. 9-3-96





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Svanedamsveien 51

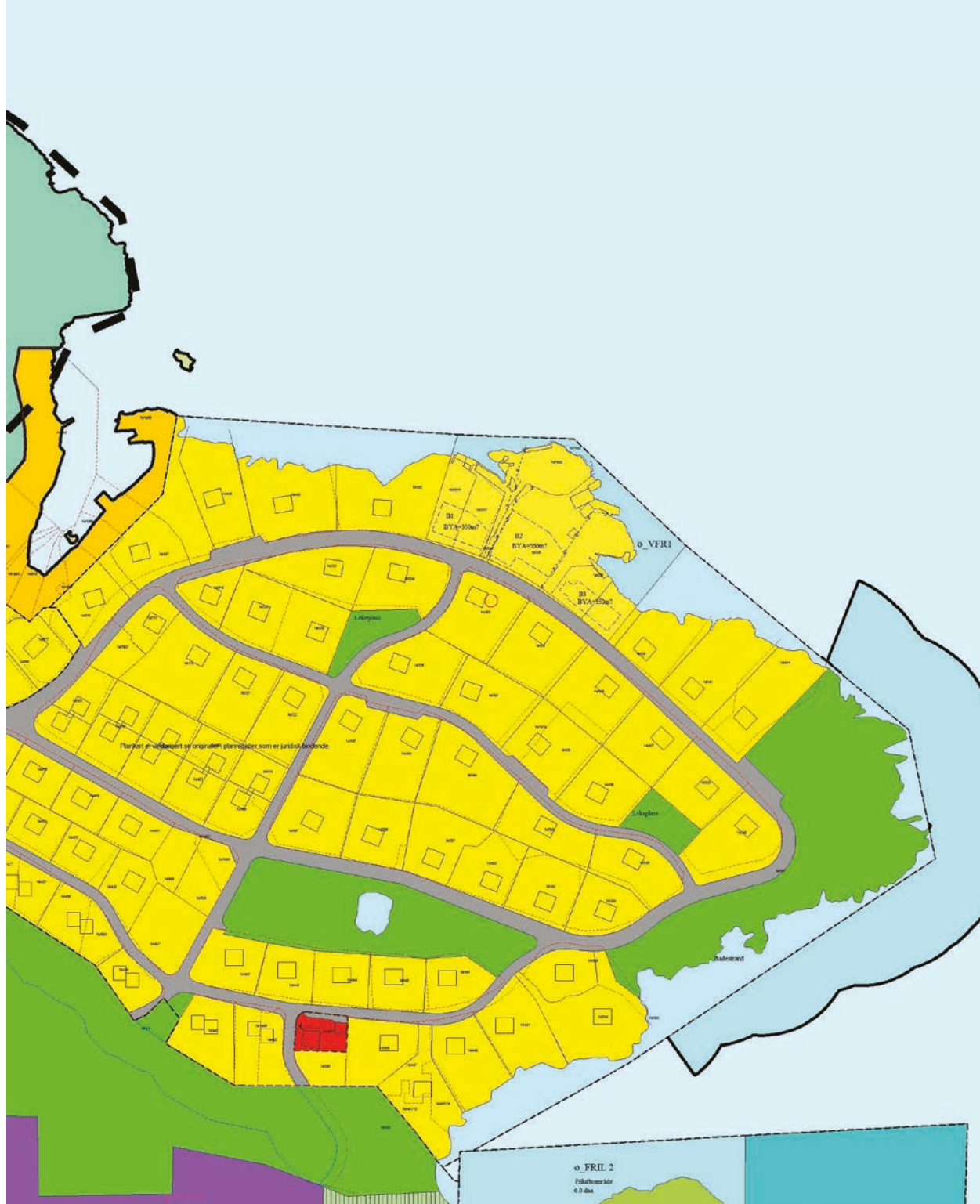
Målestokk: 1:3000

Dato: 04.02.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser sist datert 09.05.2022

i forbindelse med reguleringsplan Fiskåtangen.

**Planen stadfestet 29.10.1958, endret 14.05.1960.**

(Sist innrykket i Norsk Lovtidet nr.18/60)

-----  
**§ 1.**

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1-, 1 1/2 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter. Etasjetallet er angitt i planen.

I delfelt B1, B2 og B3 tillates en boenhet pr. tomt.

For delfelt B3 tillates maks mønehøyde tilsvarende 8 meter over eksisterende terreng.

**§2.**

Forretninger kan innredes i butikkbygg ved "Torvet" i Kryss ringveg og veg B. Bygget oppføres som rekkehus i 2 etasjer.

**§ 3.**

Friareal med badestrand kan bebygges med restaurant.

**§ 4.**

Det tillates ikke anlagt industri, håndverksbedrifter, dyrefarmer, gartneri o.l.

Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

**§ 5.**

Det kan på hvert tomt kun bygges et våninghus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med orientering og møneretning som denne angir.

På hver tomt kan videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

For område/felt B1, B2 og B3 gjelder byggegrenser og samlet utnyttelsesgrad som angitt i reguleringskart. Parkering på terreng medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Utnyttelsesgraden gjelder innenfor byggegrensen og skal fordeles som følger:

	Tomt/eiendom A	Tomt/eiendom B
Felt B1	BYA=160m <sup>2</sup>	BYA=190m <sup>2</sup>
Felt B2	BYA=560m <sup>2</sup>	BYA=0m <sup>2</sup>
Felt B3	BYA=175m <sup>2</sup>	BYA=175m <sup>2</sup>

Der det i område B1, B2 og B3 vises linje for bebyggelse som inngår i planen, skal denne sikre eksisterende tiltak og være juridisk bindende for tiltakets plassering, inkludert høydeplassering.

**§ 6.**

Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av bygningene godkjennes oppført i mur eller betong.

**§ 7.**

Bebyggelsen for butikker, restauranter skal utformes helt eller delvis av brannfaste materialer etter gjeldene bestemmelser.

**§ 8.**

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget.

Der det i delfelt B3 er fare for utrasing av terreng, tillates nødvendige terrengarbeider utenfor byggegrensene, inkludert mur på inntil 1,5 meters høyde, for å ivareta sikkerheten og forhindre utrasing/utglidning. Bevaring av mest mulig terreng skal etterstrebes.

Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 9.**

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

**§ 10.**

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

Areal ved Svanedamsveien - kalt park - samt friarealene mot sjøen skal ikke inngjerdes.

**§ 11.**

Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:200 med angivelse av høyder, terrasser, adkomstveg til huset, tørkeplass, plass til søppelkasse, kloakk og septiktank.

**§ 12.**

Grunneieren kan etablere privat servitutt innenfor vedtektenes ramme.

**§ 13.**

Ved siden av vedtektene gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter samt vedtekter for Oddernes.

**§ 14.**

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes,



når det foreligger begrunnet søknad om unntak.

-----

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 02.06.2022 som sak 114/22

Plan- og bygningsjefen



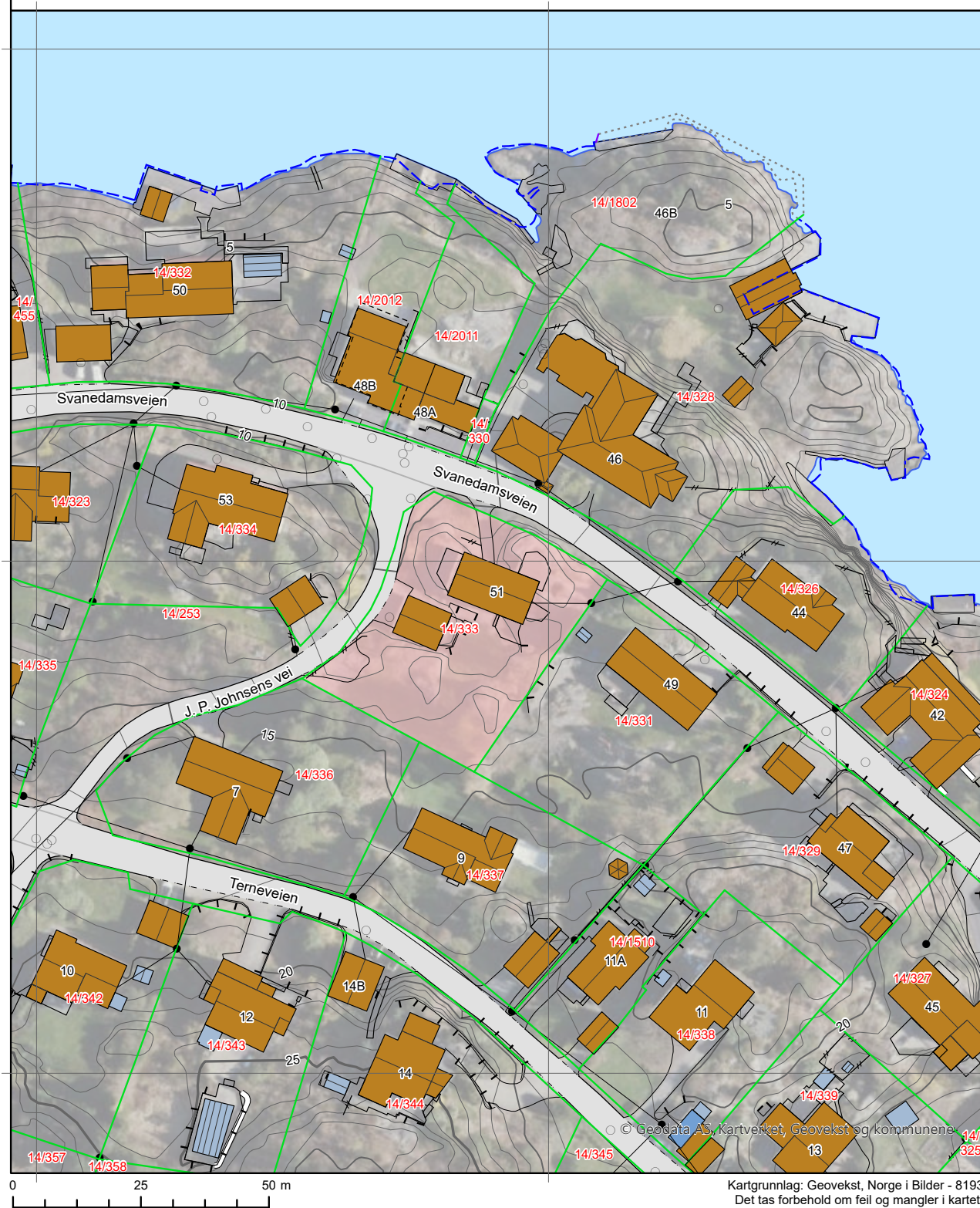
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/14/333/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 4.2.2025

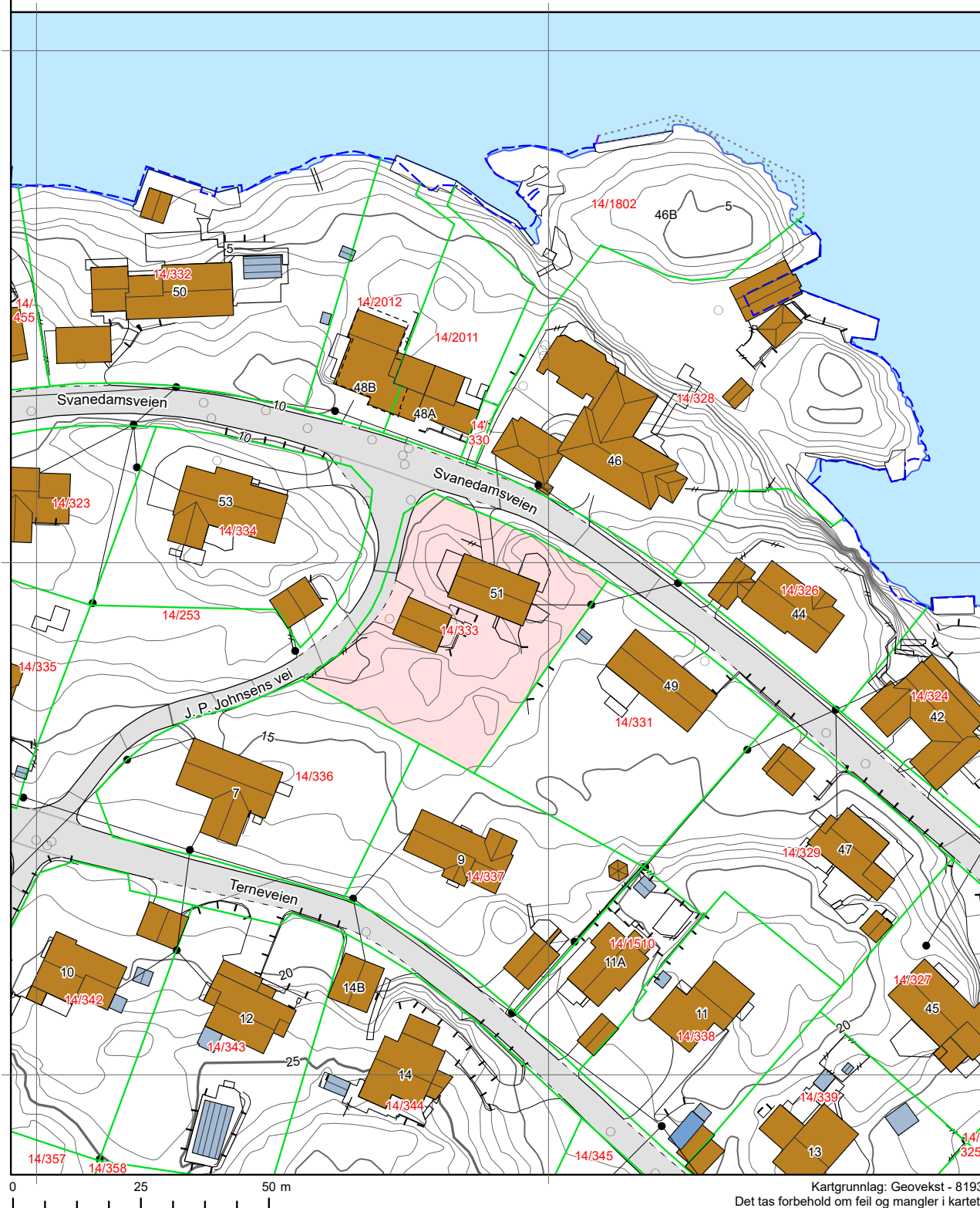


Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



# Nabolagsprofil

Svanedamsveien 51 - Nabolaget Fiskåtangen/Slettheia skole - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Blørstad	9 min	🚶
Linje M3, N3, 12	0.7 km	
Kristiansand stasjon	6 min	🚗
Linje F5	3.4 km	
Kristiansand Kjevik	23 min	🚗

## Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
263 elever, 17 klasser	1.2 km	
Karuss skole (1-10 kl.)	26 min	🚶
409 elever, 31 klasser	1.9 km	
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
458 elever, 40 klasser	2.2 km	
Fiskå skole (8-10 kl.)	5 min	🚗
244 elever, 18 klasser	2.3 km	
Grim skole (8-10 kl.)	8 min	🚗
472 elever, 34 klasser	3.6 km	
Vågsbygd videregående skole	5 min	🚗
510 elever	2.3 km	
Kvadraturen Skolesenter	10 min	🚗
1200 elever	5.1 km	

## Ladepunkt for el-bil

Extra Fiskå	20 min	🚶
Lumber Teknopark AS	26 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

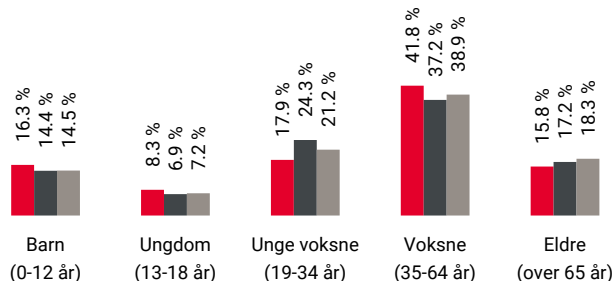
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fiskåtangen/Slettheia skole...	751	307
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fiskåtangen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
17 barn	0.4 km	
Linerla barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
66 barn	1.3 km	
Eplehagen barnehage (0-5 år)	21 min	🚶
93 barn	1.5 km	

## Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd	16 min	🚶
Coop Extra Vågsbygd	21 min	🚶
Søndagsåpent	1.5 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

## Sport

	Fiskåtangen balløkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
	Slettheia sk. flerbruksløkke m/kunst...	15 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
	SATS Vågsbygd	21 min	🚶
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	21 min	🚶

## Boligmasse



81% enebolig  
19% annet

«Nabolaget er sjønært, bynært, rolig og barnevennlig!»

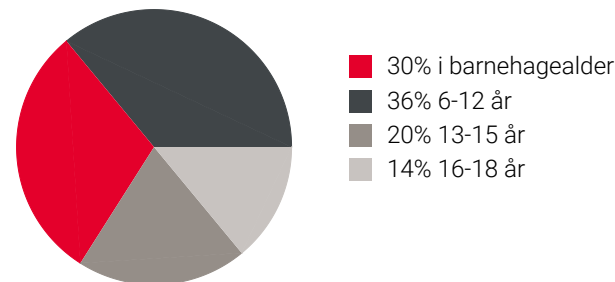
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	4 min	🚗
	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	16 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

Fiskåtangen/Slettheia skole  
Kristiansand  
Norge

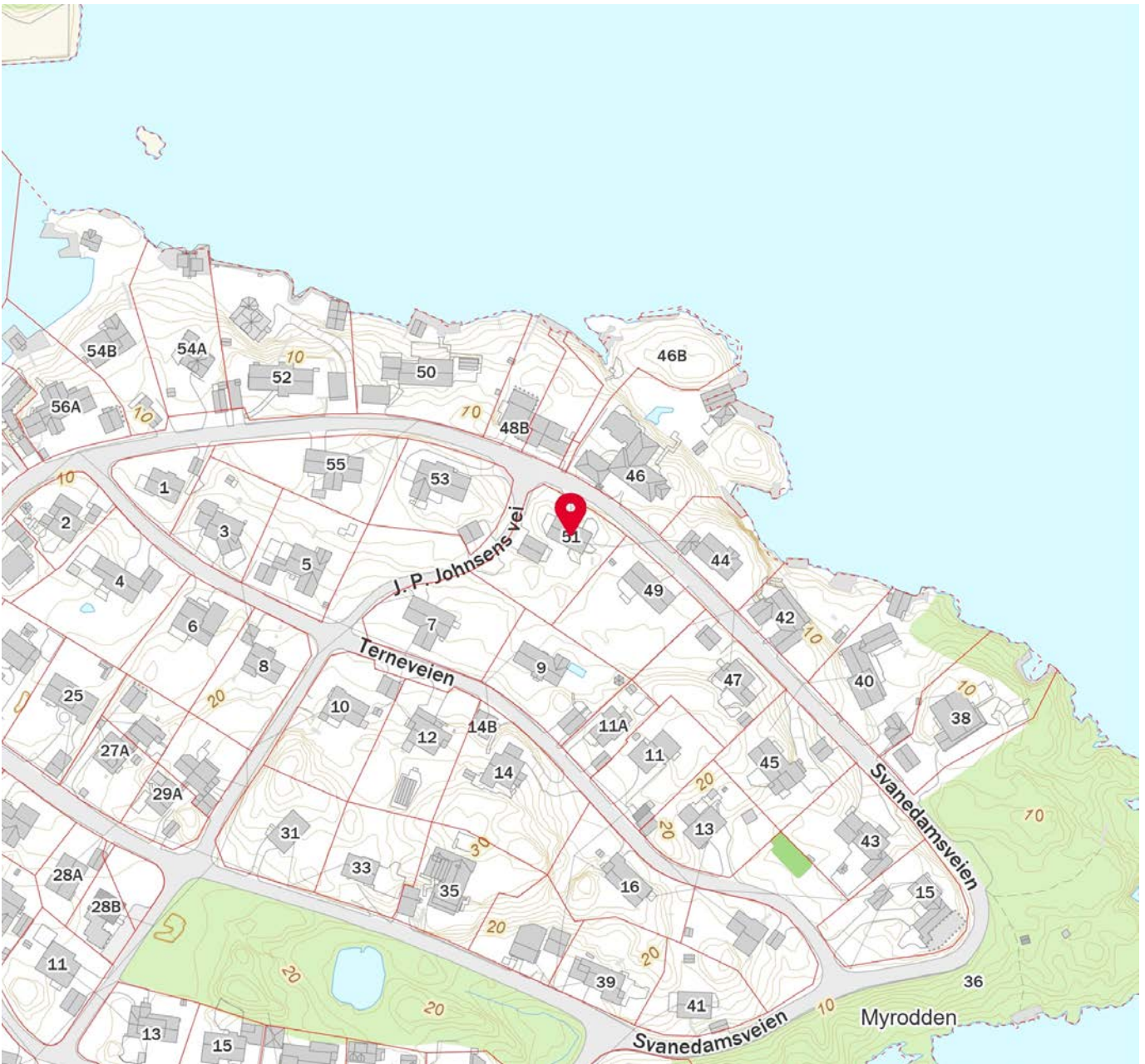
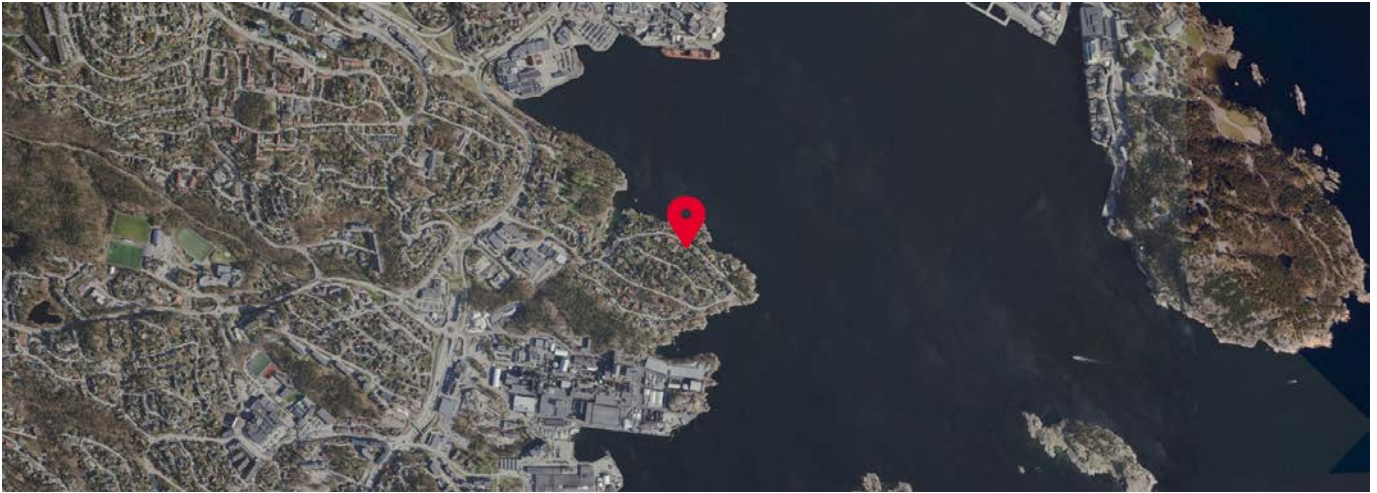
## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**Resultat etter  
brannforebyggende 29.10.2024  
tiltak**

Til HAVNERÅS OLE  
MARTIN, FATLAND  
ADA

Gjelder Svanedamsveien Ref. saksnr:  
51-H0101 2024/26706

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

**Følgende ble registrert**

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

---



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Svanedamsveien 51  
4621 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Altin Balaj

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 478 49 882  
**E-post:** altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre