



aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

**Ole Jakob Seglem**

**Mobil** 988 06 655

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

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 94 840,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 844 840,-  
**Selger:** Iznaor Alkhazurovitsj  
Rasukhanov

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 155/155 kvm  
**Tomtstr.:** 866 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 281  
**Oppdragsnr.:** 1411250015

# Pen enebolig med godt innhold! Barnevennlig og rolig beliggenhet | Solrik tomt | Garasje + p-plasser

Pen enebolig beliggende fritt i terrenget med barnevennlig og fin beliggenhet på Fjellro/Hellemyr. I nærområdet er det nærhet til alle fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk, idrettsplass, skole/barnehage, turområder og Kvadraturen.

Boligen er modernisert med årene og har en fin planløsning over to etasjer. Av innhold kan det nevnes en lys og fin stue (varmepumpe/peis), tidløst k kken, 3 soverom (Kan omgjøres til 4 sov), pent flislagt bad og toalett/vaskerom. Ut fra k kkenet er det en delvis overbygd terrasse med gode solforhold. Ellers hage/opparbeidet tomt. Stor utebod i hagen.

I underetasjen er det innredet utleiedel (Ikke godkjent) med stue, k kken, soverom og bad.

Parkering i garasje i tillegg til flere p-plasser på egen tomt.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 155 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

866 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og godt utnyttet tomt med solrik beliggenhet. Gruslagt foran garasjen i front av eiendommen og belegningsstein lagt i oppkjørselen til boligen. Her er det en liten hageflekk og trapp ned til underetasjen og uteboden. Ellers er tomten beplantet med busker og trær.

### Beliggenhet

Fin og sentrumsnær beliggenhet i et barnevennlig og rolig område på Hellemyr. Kort vei til Vågsbygd med Amfi senter, dagligvarebutikker, frisører m.m.

Gangavstand til Hellemyr skole (1. - 7. trinn), samt 3 nærliggende barnehager: Solkollen barnehage Hellemyr, Skomagergada barnehage og Hellemyr barnehage.

Mange muligheter for deg som liker å bruke fritiden utendørs. I nærområdet finner man

lekeplass og fotballbane. Nydelige turområder med lysløyper hvor det kjøres opp skiløyper på vinterstid, samt det nye friluftsområde med klatreparken "Høyt og lavt" i Suldalen. Man kan også gå til "Gråmannen" som er Hellemysrs høyeste fjell og et populært turmål (207 moh). Det er også flere badevann (ferskvann) i nærområdet med mulighet for å fiske.

Nærliggende bussholdeplass med avganger til resterende bydeler.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

Innholdsrik enebolig over to plan med følgende innhold:

1.etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett/vaskerom, gang, entre og bod.

Underetasje: Innredet som utleiedel med stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Underetasjen er innredet som utleiedel og er ikke godkjent for varig ifølge tegninger mottatt fra Kristiansand kommune. Trappen mellom hovedetasjen og underetasjen er fjernet og utleiedelen fremstår som en egen boenhet. Tiltaket er søkandspliktig. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Hovedsoverommet er i utgangspunktet godkjent som 2 soverom om det er ønskelig med et ekstra soverom i boligen.

### **Standard**

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Undertak av trepanel.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.  
Bygningen har malt ytterdører og malt balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong/mur.  
Utvendige trapper av betong.

#### Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending.  
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 mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  
Deler av boligen ligger under terreng. Det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

#### Våtrom:

##### Bad:

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Bad/vaskerom (Underetasje):

På gulvet er det fliser.  
Vegger med overflater av malt mur og fliser.  
I taket er det malt panel.  
Rommet har dusjkabinett, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

##### Kjøkken:

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

##### Kjøkken (underetasje):

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

##### Spesialrom:

Toalettrom med håndvask, toalett og opplegg for dusj/vaskemaskin.

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

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn.

Deler av boligen ligger under terrenget. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er forsøkt etablert fall bort fra murene med å støpe renne for overvann.

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Veggkonstruksjon

Utvendig - Takkonstruksjon/loft

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Dører

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig - Utvendige trapper

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Innvendig - Pipe og ildsted

Innvendig - Kryp Kjeller

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold - Terrengforhold

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon  
Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling  
Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater gulv  
Våtrom - 1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning  
Kjøkken - 1.etasje - Overflater og innredning  
Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Kjøkken - Underetasje - Overflater og innredning  
Kjøkken - Underetasje - Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - Rom under terreng  
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg  
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom - Underetasje - Generelt

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Parkering i garasje og i eget gårdsrom.

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

## Energi

#### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Peisovn og varmepumpe i stue.

#### **Info energiklasse**

Energimerke Gul F.

## Økonomi

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

Kr 3 750 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 19 370 for 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 fra Avfall sør kommer utenom.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 215 964 for 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 863 856 for 2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 281 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:

4204/14/281:

04.06.1959 - Dokumentnr: 2591 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

05.04.1972 - Dokumentnr: 2986 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.11.2014 - Dokumentnr: 998786 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1943

06.02.1959 - Dokumentnr: 489 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:114

22.11.2019 - Dokumentnr: 1399139 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1943

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1000901 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:281

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig. Det foreligger byggeanmeldelse datert 01. 07. 1988.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er gitt tillatelse for bruksendring av to rom til soverom 13.03.2025. Ferdigattest på tiltaket vil foreligge før overtakelse.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

3 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

94 840 (Omkostninger totalt)  
110 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
113 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 844 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 860 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 863 540 (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 93 840

### **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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

2 539 Kommunale opplysninger

10 900 Markedspakke

9 900 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger (kun betalt for 1 visning)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 739

### **Oppdragsansvarlig**

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

### **Salgsoppgavedato**

13.03.2025





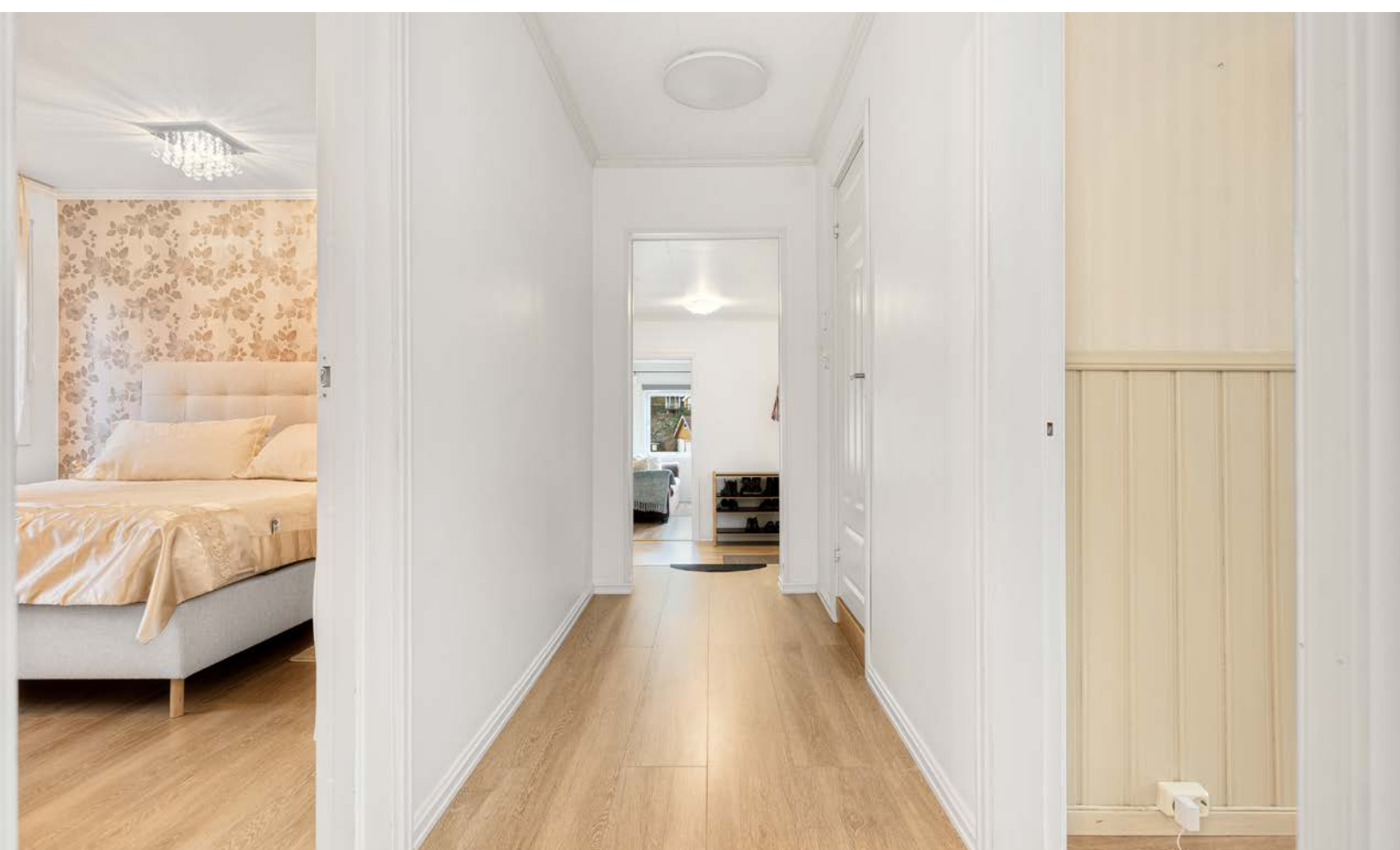


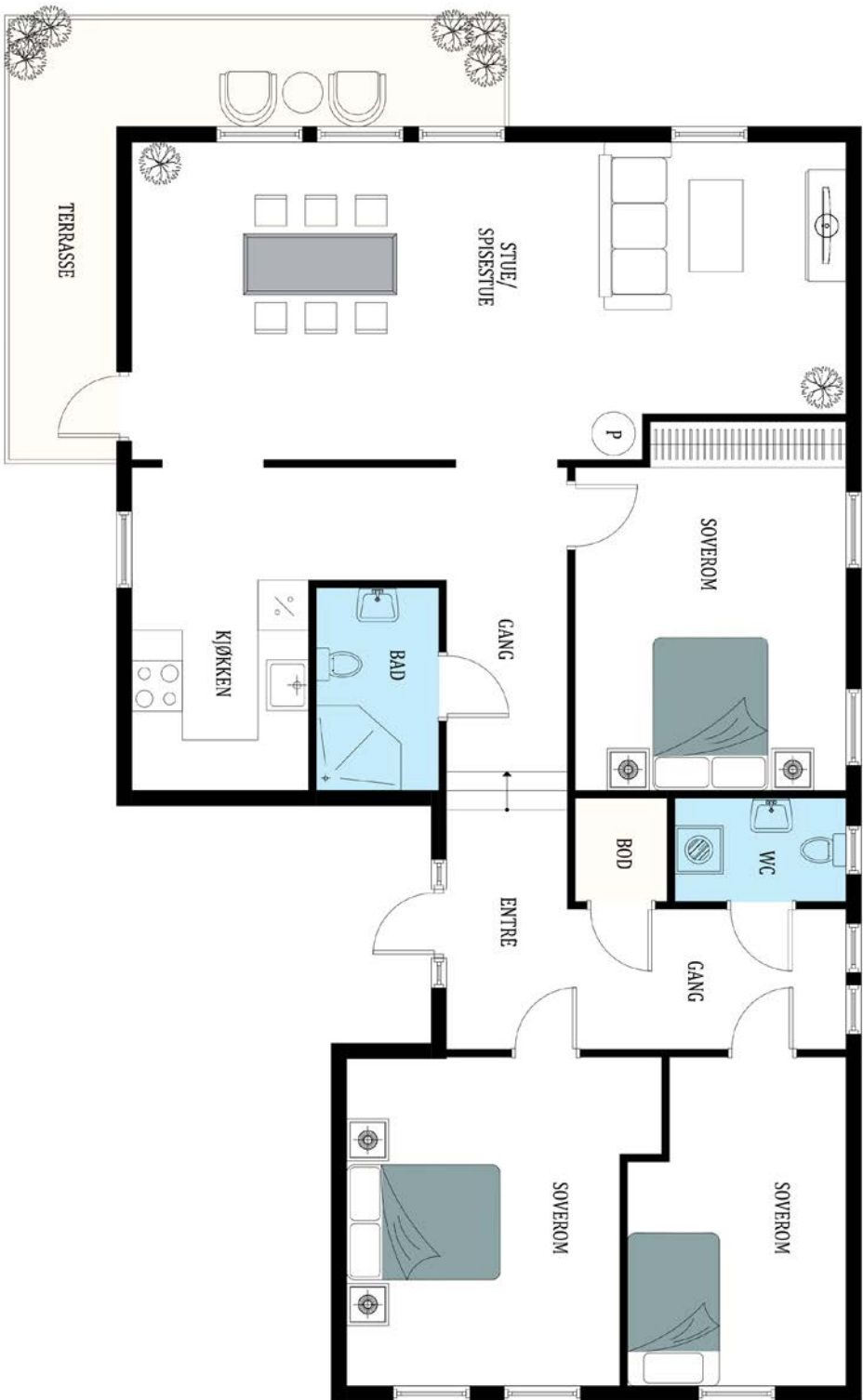










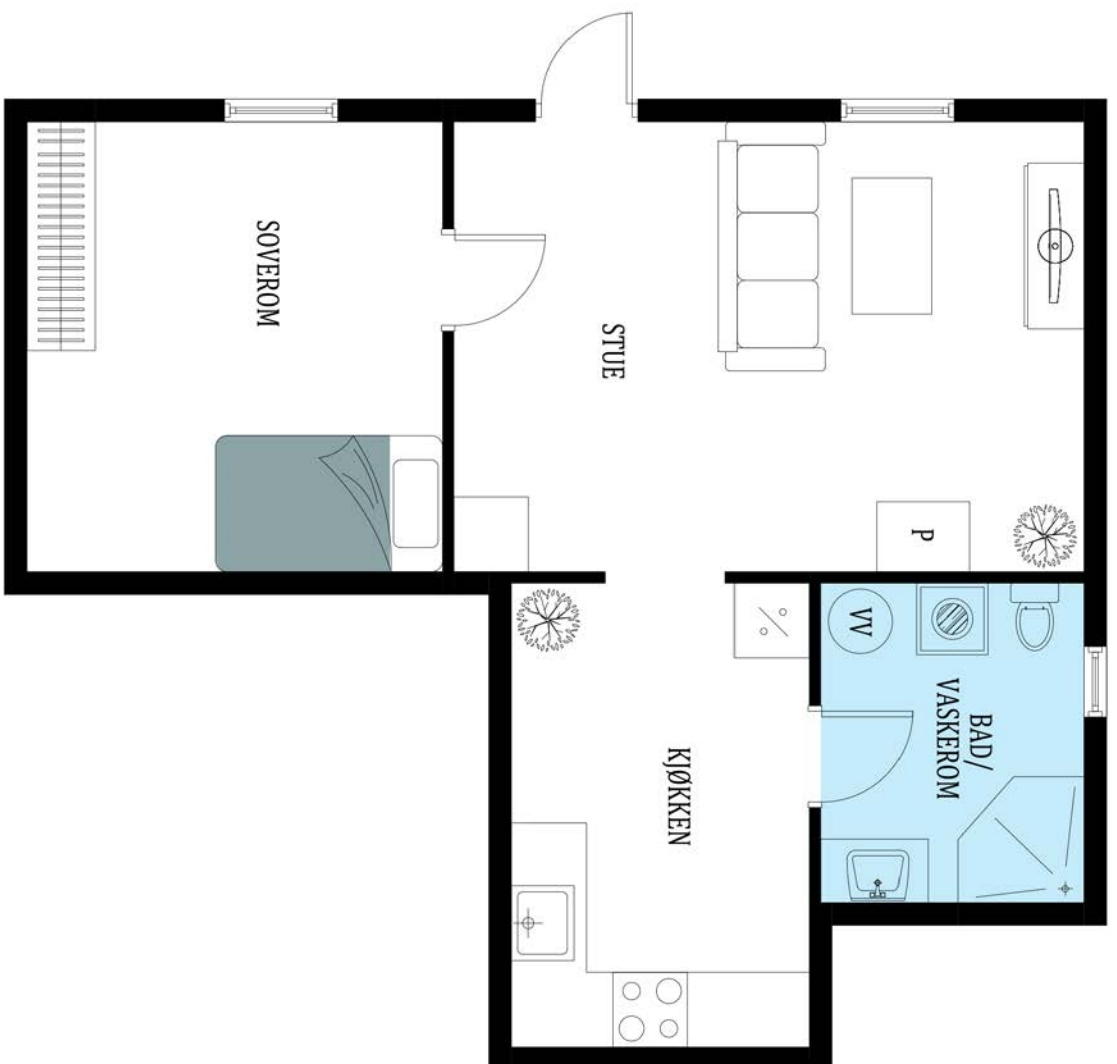


Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt feil









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





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Tjernstien 5, 4628 KRISTIANSAND S  
 KRISTIANSAND kommune  
 # gnr. 14, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2026

Referansenummer: HW1416

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Undertak av trepanel.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass.  
Bygningen har malt ytterdører og malt balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong/mur.  
Utvendige trapper av betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.  
Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending.  
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 mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  
Deler av boligen ligger under terreng. Det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom  
På gulvet er det fliser.  
Vegger med overflater av malt mur og fliser.  
I taket er det malt panel.  
Rommet har dusjkabinett, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask, toalett og opplegg for dusj/vaskemaskin. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av våtromsplater. I taket er det malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast og soil.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Deler av boligen ligger under terrenget. Det er synlig utvendig fuksikring på deler av boligen.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det er forsøkt etablert fall bort fra murene med å støpe renne for overvann.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

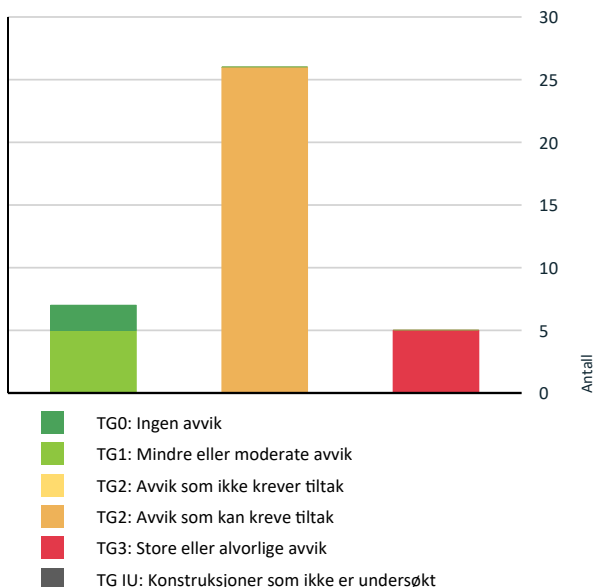
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Tegninger datert 22/8-58 legges til grunn for lovlighet og tegninger/søknad mottatt 13.3.2025.  
Tegningene viser ikke noe på loftet.  
1. etasje er søkt godkjent.

Det er etablert en egen boenhet i underetasjen med inngang foran huset, ingen av rommene i underetasjen er godkjent for varig opphold.

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.

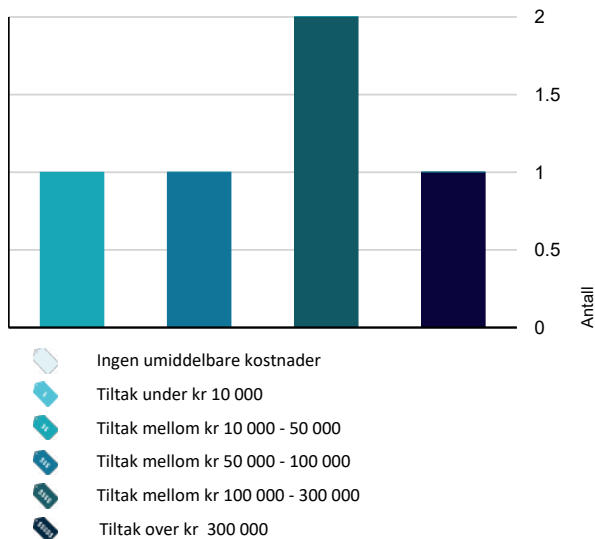
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.1.2025 Klokka 10.00

Det var skyer/regn og 0 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon ± 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerking utført i forbindelse med salg av boligen. Forenklet utgave.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

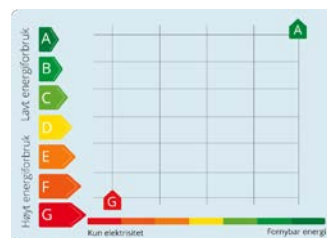
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Anvendelse**  
Enebolig

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Grunnet manglende muligheter for sikring og svært glatt på taket er det besikket fra takfot i stige, kun bakre deler av boligens tak er besikket.

I hht tidligere salgsprospekt så er taktekingen byttet i ca 2004.  
Undertak av trepanel.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Plasseringen av luftepipe, helt nede ved gradrenne gir økt fare for snø/is og fuktighet inn på undertaket. Da spesielt ved snø på taket vil det komme stort press på oversiden som kan resultere i hull i tekkingen.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelige for kontroll på grunn av manglende tilkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

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

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Hull i dampsperran vil kunne gjøre at varm fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen med dertil fare for fukt og råteskader i konstruksjonen. Ikke tilstrekkelig lufting vil kunne gjøre at varm fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen med dertil fare for fukt og råteskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



17 vektprosent i undertaket.



Utettheter i innvendig fuktsperre.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glassene har datostempling 1996 og 1986. Enkelte av vinduene er av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- 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 2 Dører

Bygningen har malt ytterdører og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong/mur.

### Vurdering av avvik:

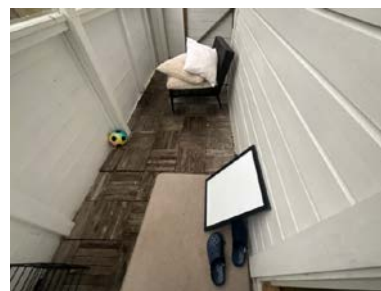
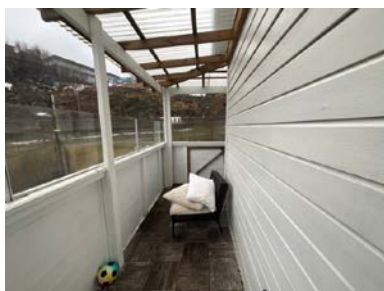
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Dekke på verandaen er støpt sammen med veggen på boligen, dette kan gjøre at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen uten at det er synlig før det blir store råteskader.

På bakgrunn av høy alder på en eventuell tekkingen anbefales det ny membran, det kan ikke utelukkes skader i bakenforliggende/underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

### Vurdering av avvik:

- 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.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis fuktskader i gulvflatene i underetasjen.  
Enkelte hakk og merker i overflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### 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.

#### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### 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

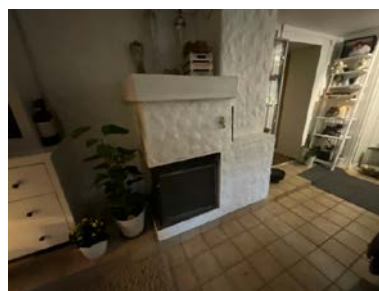
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av boligen ligger under terreng. Rommene som vender mot terrenget er bad, kjøkken, soverom og stue.

På veggene er det plater/trepanel utenom på badet her er det malte murvegger.

Hulltaking er foretatt i stue. Det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,5.

### 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 registrert omfattende synlige fuktskader

Det er ved hulltaking målt over fibermetting, dette indikere fritt vann i konstruksjonen. Ved søk etter fukt på badet er det økende mot gulvet og synlig fuktvandring i overflatene.

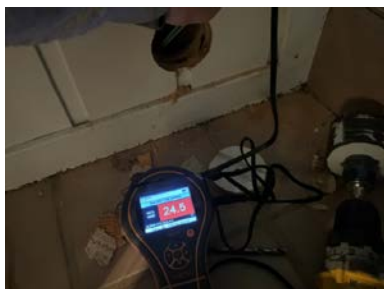
### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Anbefaler tiltak i rom under terreng og på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen. Kostnadsestimat er satt for renovering av rommene under terreng og må sees i sammenheng med drenering.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Store deler av kryperommet har ikke tilgang, andre deler har begrenset inspeksjons på grunn av lagring av løseøre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler isolasjon mot badet.

Det er registrert fuktvandring i murene som ligger mot inngangspartiet.

Deler av kryperommet under boligen er ikke tilgjengelig for kontroll. Dette er en risikokonstruksjon det må etableres tilgang til.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

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

Det må etableres tilgang på hele kryperommet.



Fukt i hjørnet av kryperommet.



Mangler isolasjon mot badegulvet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er i følge tidligere salgsprospekt pusset opp i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

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



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 40 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Deler av gulvet er ikke isolert mot kryperommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør isoleres mot kryperommet for at ikke varmen fra badet skal trekke ned i kryperommet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke synlig mansjett i sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Manglende mansjett vil kunne gjøre at overgangen mellom sluk og gulv ikke er tett, stor fare for vann i underliggende konstruksjoner.

Kostnad er satt for utbedring av overgang gulv og sluk. Dersom det ikke er mulig med lokal utbedring vil badet måtte renoveres med en kostnad mellom 100 000-300 000.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler hull for drenering av lekkasjevann.

#### 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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet er av ukjent årgang.  
Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.  
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt mur og fliser. I taket er det malt panel.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran i våtsoner.  
Flere store sprekker i flisene på gulvet.  
Rommet mangler ventilasjon.  
Fuktmerker i taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskader i taket.



Ventilering ved åpning av enkelt ruta glass.



Eldre sluk uten synlig membran.



Flere sprekker i gulvet.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved søk etter fukt på ytterveggene er det økende fuktighet mot gulvet.

#### Vurdering av avvik:

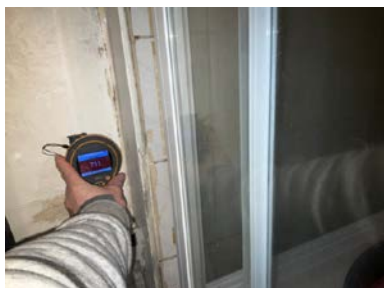
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er økende fuktighet mot gulvet, dette kan være kondens på grunn av manglende ventilering av rommet og svikt i dreneringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avviket må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring, terrengforhold, rom under terreng og drenering.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Fuktskader på benkeplaten.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanalen for viften ligger med motfall, dette vil gjøre at varm luft kondensere og samler seg i røret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere kanal med fall ut. Fare for mer fukt i kryperommet.



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask, toalett og opplegg for dusj/vaskemaskin.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av våtromsplater. 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.

Rommet er i bruk som toalettrom med vaskemaskin. Sluk er bare delvis tilgjengelig for kontroll da den er plassert under vaskemaskinen.  
Det er ikke synlig membran på rørene som går igjennom gulvets våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Så lenge rommet er i bruk som toalettrom med vaskemaskin fungerer det.  
Innstallering av dusj anbefales ikke da det er usikkert om det er membran i våtsoner.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

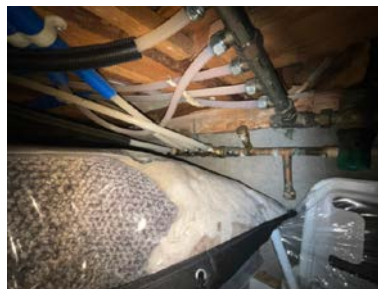
#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



## TG 2 Avløpsrør

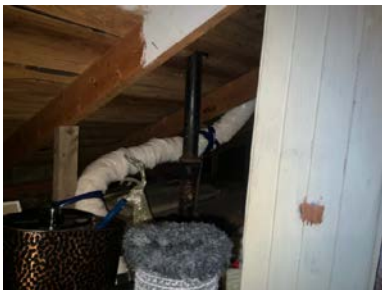
Det er avløpsrør av plast og soil.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Lufting av soil.



Sorte rør av nyere dato, grå rør eldre dato.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

#### ÅRSÅK:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent, det foreligger bare delvis dokumentasjon på arbeidene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

# Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis 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

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

På bakgrunn av høy alder på anlegget, fastmonterte lampettledninger, løse ledninger på loftet/kryperom, store mengder skjøtepadder i underetasjen, manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll.

Kostnad er satt for kontroll på anlegget og ikke oppretting av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eier opplyser at hull i sikringsskapet er tettet.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere 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'*

Deler av boligen ligger under terrenget. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ved hulltaking i underetasjen svært vått. Ved søk etter fukt på murveggene som er under terrenget er det økende mot gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

På bakgrunn av fuktigheten i rom under terreng er det i dag svært begrenset effekt på fuktsikringen.

Kostnad er satt for lokal utbedring av utvendig fuktsikring, det kan ikke garanteres en tørr underetasje da byggegrunnen ikke er fuktsikret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Terrengforhold

Deler av boligen er under terrenget. Det er forsøkt etablert fall bort fra murene med å støpe renne for overvann.

### Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

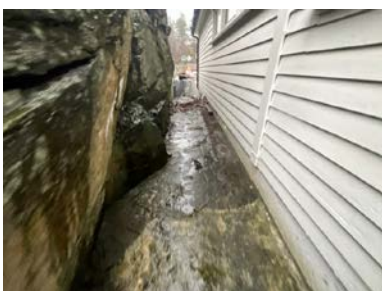
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er etablert betongplattning på baksiden med delvis fall bort fra bygget.

På bakgrunn av fuktigheten i underetasjen er det satt TG:2, ved renovering av underetasjen bør det etableres fall bort fra bygget i hht dagens krav eventuelt kan det etableres grøfter med fall bort fra bygget.

# Tilstandsrapport



## 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 ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.  
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

### Vurdering av avvik:

- 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

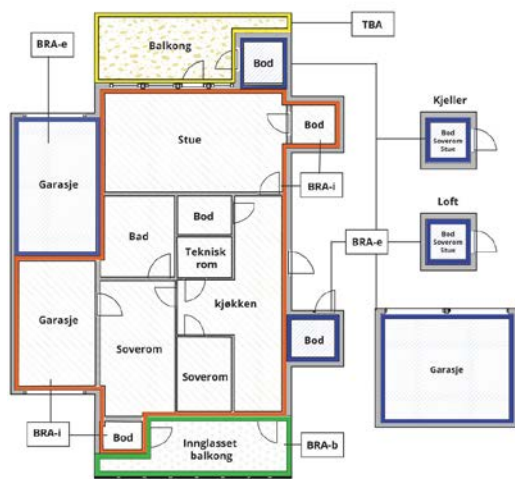
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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	110			110	10
Underetasje	45			45	
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Det er lav takhøyde i underetasjen, mellom 2,0 og 2,1 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 22/8-58 legges til grunn for lovlighet og tegninger/søknad mottatt 13.3.2025.

Tegningene viser ikke noe på loftet.

1. etasje er søkt godkjent.

Det er etablert en egen boenhet i underetasjen med inngang foran huset, ingen av rommene i underetasjen er godkjent for varig opphold.

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

#### 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:* Lav takhøyde i underetasjen.

## 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	153	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	281		0	866.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tjernstien 5

### Hjemmelshaver

Rasukhanov Iznaor Alkhazurovitsj

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	26.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	04.02.2025		Gjennomgått	8	Nei
Byggesak 2	13.03.2025	Tjernstien 5 - GB 14/281 - Tillatelse - bruksendring	Gjennomgått	4	Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

# 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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/HW1416>

## 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>	
1411250015	
<b>Selger 1 navn</b>	
Iznaor Alkhazurovitsj Rasukhanov	
<b>Gateadresse</b>	
Tjernstien 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4628
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
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	storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250015

## 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

Initialer selger: IAR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
iznaor rasukhanov	77a78642ccfe12803138a70 b50db357e7c1c303b	10.02.2025 15:52:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14:11250015

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

vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørveseners Forening  
(Ettertrykk forbudt.)  
(Norsk mønster nr. 5824.)

ODDERNES BYGGINNSADMINISTRASJON.

311/58

J.nr. ....

# Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Oddernes

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 14. b. nr 281. 281.

Fjellra gate nr. 1 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:

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

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> 420.000 - + samt. kr. 9.300 - kr. 52.000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	<u>900</u> m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	<u>0</u> m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>87</u> m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	<u>87</u> m <sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Stryk under det som passer.

<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

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

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Planer, fasader,  
snitt og situasjonsplan*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering.  
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)  
*Fjell*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
*Kloakk til felles renseløp  
Vann fra brønn*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *Ingen*
- § 132, passus 3. Naboforhold:  
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 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:  
*Se situasjonsplan*
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)  
*Ingen*
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
*Ingen*
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:  
*Ingen*
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)  
*Ingen*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:  
*Ingen*

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

*Ingen*

§§ 65, 75 og 115.

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

*Ca 5m til grense og ca 30m til nabo*

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

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

*Lette bindingsverk*  
*Utvendig liggende 7/8" x 6" ledning, 2*  
*lag 7 kg. papp. 10 cm mineralull-*  
*matter mellom stolpene. Innvendig*  
*Isolasjon. 1 lag dif. papp 3/4" ripanel (panel, plater)*

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1,

22 § 4 og 30 § 3.)

*På grunnmur 1 lag asfaltpapp*  
*kvab. A. Utvendig grunnmur*  
*stemning og 1 stk goudron*

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

*Bordtak, papp og grå*  
*flat sement kalkstein*

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

*Ingen*

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

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

*1 stk pipe med 9" x 9" røkløp*  
*Ventilasjon fra kjøkken, bad og*  
*vaskerom*

§§ 104, 105, 106  
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

*Se tegningene*

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

*Se tegningene*

§ 109.

Klosetter: *1 stk.*

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kj. sands den 1/4 19 58

Åmund Haugen  
byggherre

anmelder.

Adresse: Rike Tidjane Adresse: \_\_\_\_\_

Åmund Haugen  
ansvarshavende.

Adresse: Rike Tidjane

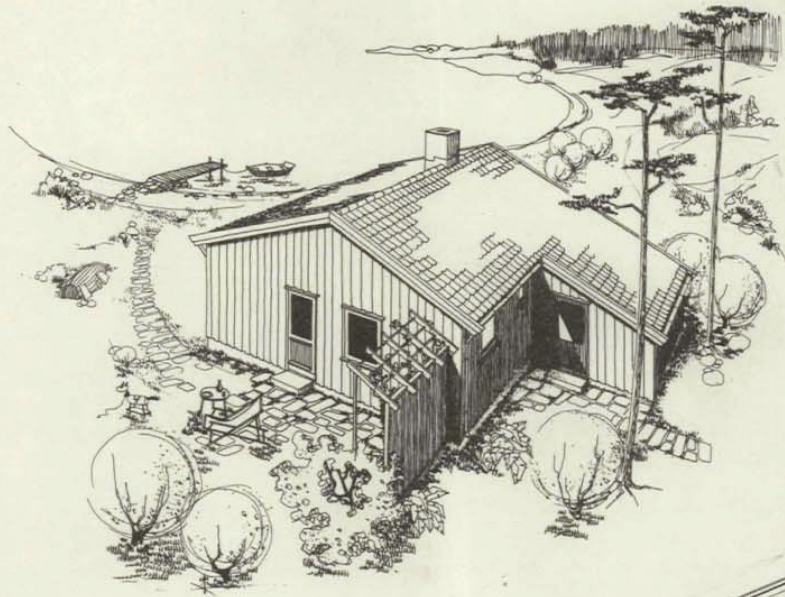
Jnr. 311/58.

Nærværende anmeldelse av 1-7-58 fra Åmund Haugen ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 22.ds., og det ble gjort følgende vedtak:

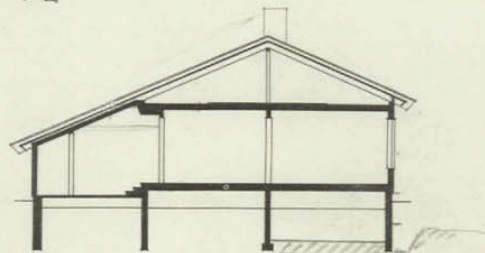
- "Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på følgende vilkår:
1. Byggeløyve må foreligge før arbeidet påbegynnes.
  2. Husets plasering og høyder må godkjennes på stedet.
  3. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på kommuneingeniørkontoret før arbeidet påbegynnes.
- Forøvriggi henhold til bygningslov og forskrifter."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 25.aug.1958.

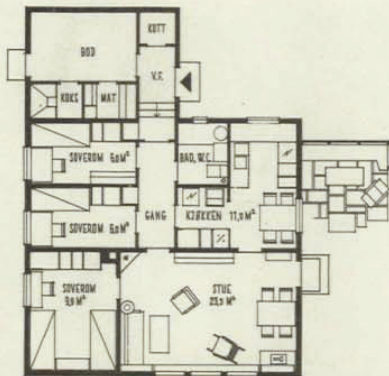
Åmund Haugen



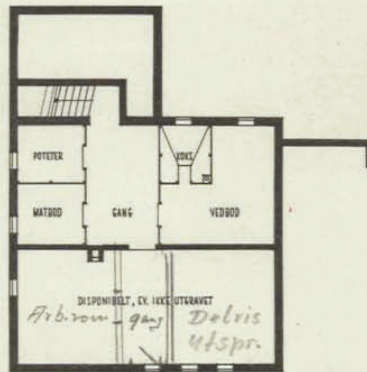
Sak behandlet den 22/8-58  
i Oddernes Bygningsråd.  
KODIJE NT PÅ BETINGELSER.



SNITT



1. ETASJE



ALTERNATIV: UTGRAVET KJELLER



TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE  
ARBEIDSTEGNINGER:

TEGNING NR.	BESKRIVELSE	MÅL
1	PLAN AV 1. ETASJE	1:50
2	FUNDAMENTPLAN	1:50
3	SNITT	1:50
4 OG 5	FASADER	1:50
6 OG 7	BJELKELAGSPLANER	1:50
8	SPERREPLAN	1:50
9 OG 10	BINDINGSVERK	1:50
11	KJØKKENINNREDNING	1:20
12	DØRER OG VINDUER	1:50
13	ALTERNATIV: KJELLERPLAN	1:50

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.

31/8/58  
TYPE **108** ÷

ENEBOLIG I 1 ETASJE UTEN KJELLER

4 ROM, KJØKKEN OG BAD

BRUTTO GRUNNFLATE: 9,14 M × 8,39 M: 76,7 M<sup>2</sup>

+ VINDFANG OG BODER: 3,60 M × 5,09 M: 18,3 M<sup>2</sup>

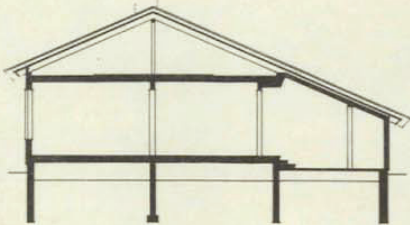
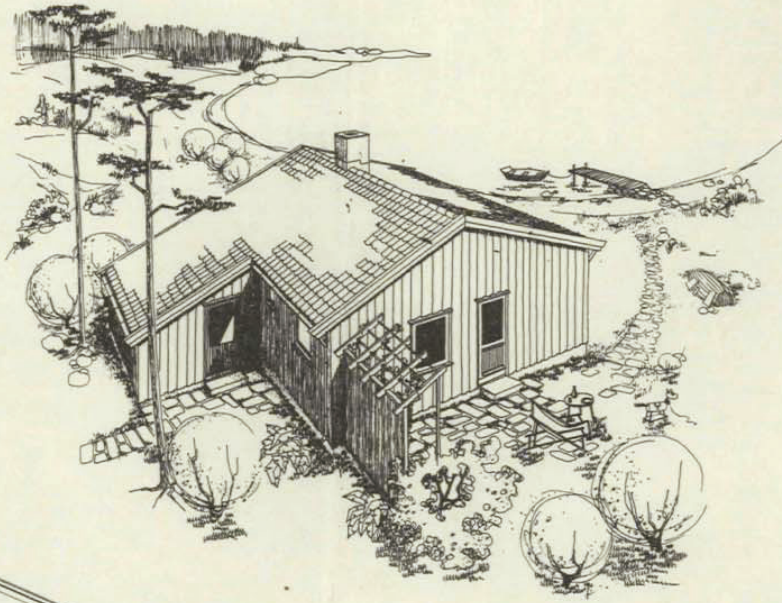
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO - 1-8 - 1956 - R. 19-9-1956.

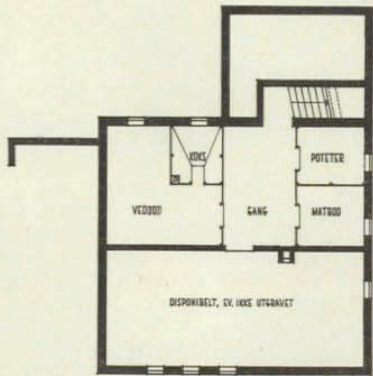
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS

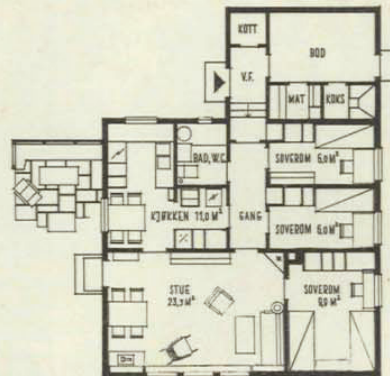




SNITT



ALTERNATIV : UTGRAVET KJELLER



1. ETASJE

10 DM 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M

OD 59

TYPE 108<sup>+</sup>

ENEBOLIG I 1 ETASJE UTEN KJELLER  
4 ROM, KJØKKEN OG BAD

BRUTTO GRUNNFLATE : 9,14 M × 8,39 M : 76,7 M<sup>2</sup>  
+ VINDFANG OG BODER : 3,60 M × 5,09 M : 18,3 M<sup>2</sup>

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO - 1-8 - 1956 · R. 19-9-1956.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS

50

0



11.oktober 1971

923/71 AMO/rh

Herr Anund Haugen  
Tjernstien 5  
4600 KRISTIANSAND S.

TJERNSTIEN 5 - GARASJE

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> gulvflate.

Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Eventuelle støpte dekker skal anmeldes særskilt.

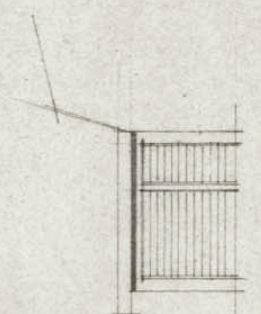
Gebyr kr. 70.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

  
E. Moen

  
Alf M. Olsen

TEGN. A. T.  
 12. AUG 1971  
 623/71

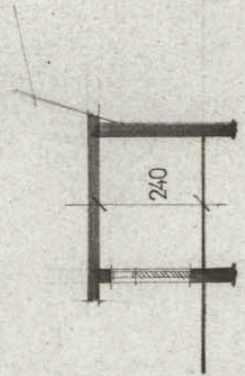


ØST



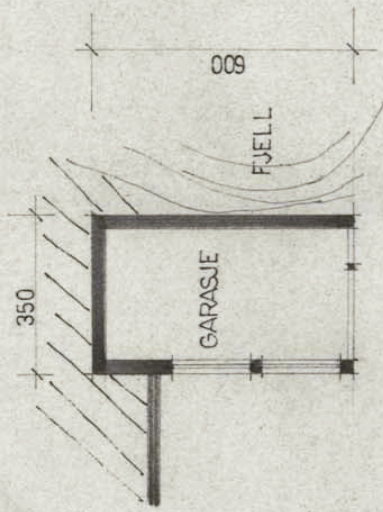
SYD

JORD



SNITT

240



PLAN

009

FJELL

350

GARASJE

Målestokk 1:100	Tegn.	2
	Trac.	
Ersattning for:		Kfr.
ARK. HELGE RUI. E.I DET. KR.SANDS.		KR.SANDS. 6-8-71
Ersattlet av:		

*Handwritten signature*

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



Kristiansand  
kommune

Iznaor Alkhazurovitsj Rasukhanov  
Tjernstien 5  
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-25/00390-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
13.03.2025

## Tjernstien 5 - GB 14/281 - Tillatelse - bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 281 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Iznaor Alkhazurovitsj Rasukhanov

### Vedtak

Vi viser til søknad om bruksendring av to rom i enebolig, som vi mottok den 10.02.2025. Søknaden anses komplett etter mottak av tilleggsdokumentasjon den 10.03.2025.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

### Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Bruksendring av to rom i boligens hovedetasje til soverom.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
97990378

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om bruksendring av to rom i boligens hovedetasje til soverom. På plantegning fra kommunens arkiv er ikke rommenes bruk angitt. Dermed søkes det om bruksendring når rommene skal tas i bruk som soverom. Rommene er plassert i tilbygg mot øst og er vist som soverom på plantegning. Bruksarealet er oppgitt til henholdsvis 9,7 m<sup>2</sup> og 13,4 m<sup>2</sup>. Romhøyde er vist til 2,34 meter.

Vi mottok søknad med vedlegg den 10.02.2025. Oppdaterte tegninger er mottatt i flere omganger, senest den 10.03.2025.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	5	1	2	1
Sum	5	1	2	1

Tabellen viser rom i hovedetasje, H01, inkludert bruksendrede soverom.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

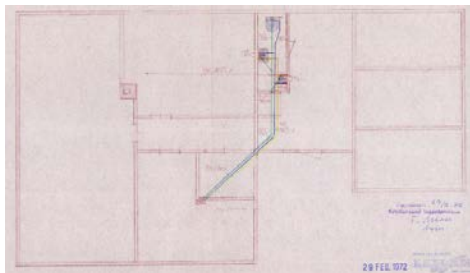
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2024.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Fjellro - Eivevann, med plan-id 4204-115, vedtatt den 03.01.1962.

### Spesielle forhold

Rommene det søkes om er i tilbygg oppført tidlig på 1970-tallet. Det er mangelfull dokumentasjon på dette tilbygget i kommunens arkiv, men tilbygget vises på situasjonskart og saken refererer til tilbygg og garasje. Det legges til grunn at tilbygget må anses som godkjent i 1971.

Plantegning fra 1972 (sanitæropplegg) viser boligens planløsning uten at rommenes bruk er spesifisert. Denne samsvarer i all hovedsak med dagens planløsning, men det er vist tre rom i tilbygg.



Arkivert plantegning.



Planløsning i dag. Rød sirkel markerer rom som brukes endres.

### Tiltaket er ikke nabovarslet

Tiltaket gjelder kun innvendige endringer og naboer er ikke varslet om tiltaket.

## Bygningsmyndighetens vurderinger

### Privatrettslige rettigheter

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

### Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

### Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Behandling av søknad - bruksendring	5082	8 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>9 500,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Iznaor Alkhazurovitsj Rasukhanov  
Tjernstien 5  
4628 Kristiansand

### Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Med hilsen

Terje Axelsen  
Byggesaksbehandler

Wenche Becker-Eriksen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

objpict\_550412944060195\_0  
objpict\_550412944060193\_0  
objpict\_550412944060200\_0  
Revidert plantegning  
Snitt

## **Du kan klage på vedtaket**

### **Frist for klage**

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen før sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### **Klageadgang**

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### **Slik klager man**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### **Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

### **Vilkår for å reise sak mot kommunen**

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### **Klagen sendes**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

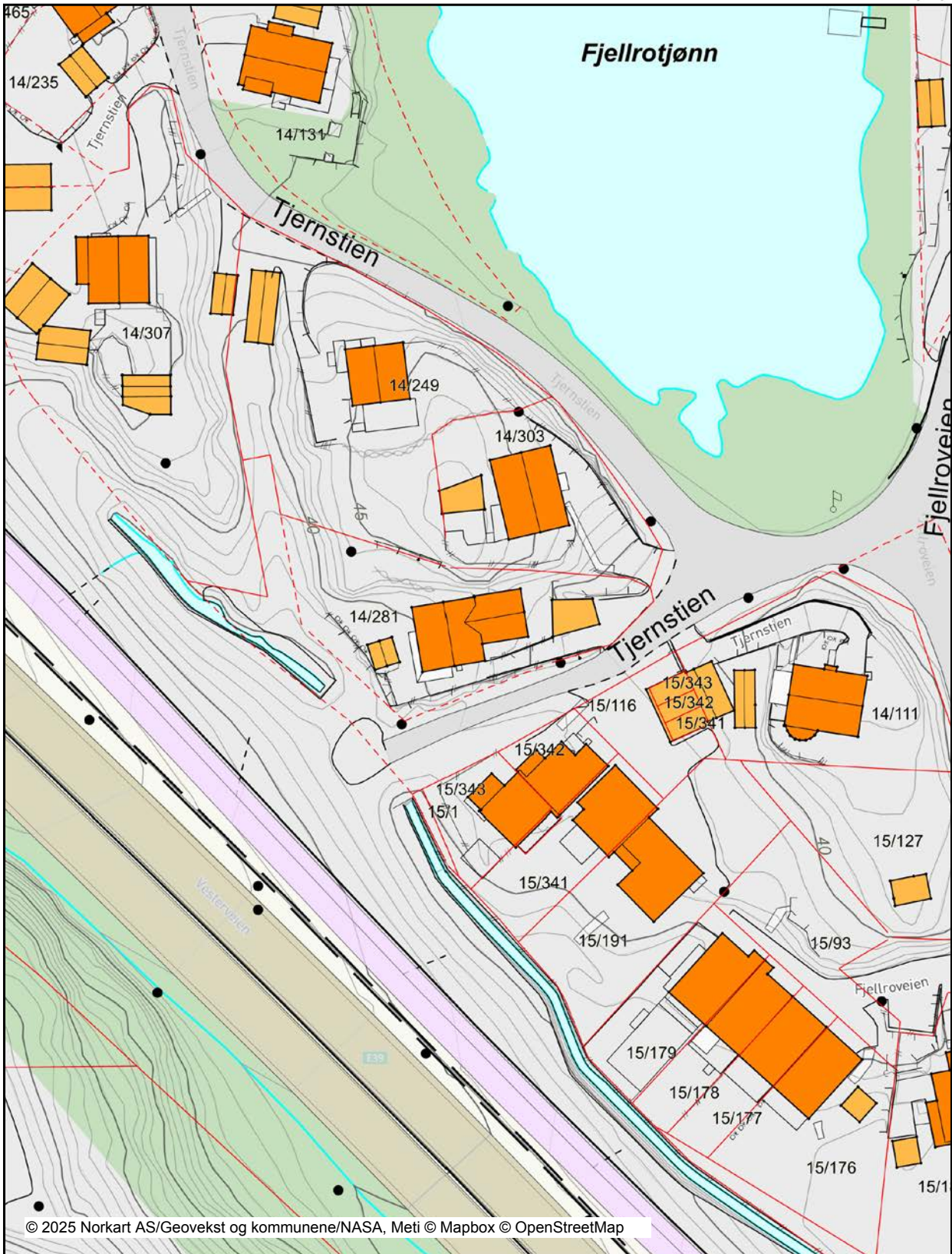


# Eiendomskart

Dato: 04.02.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

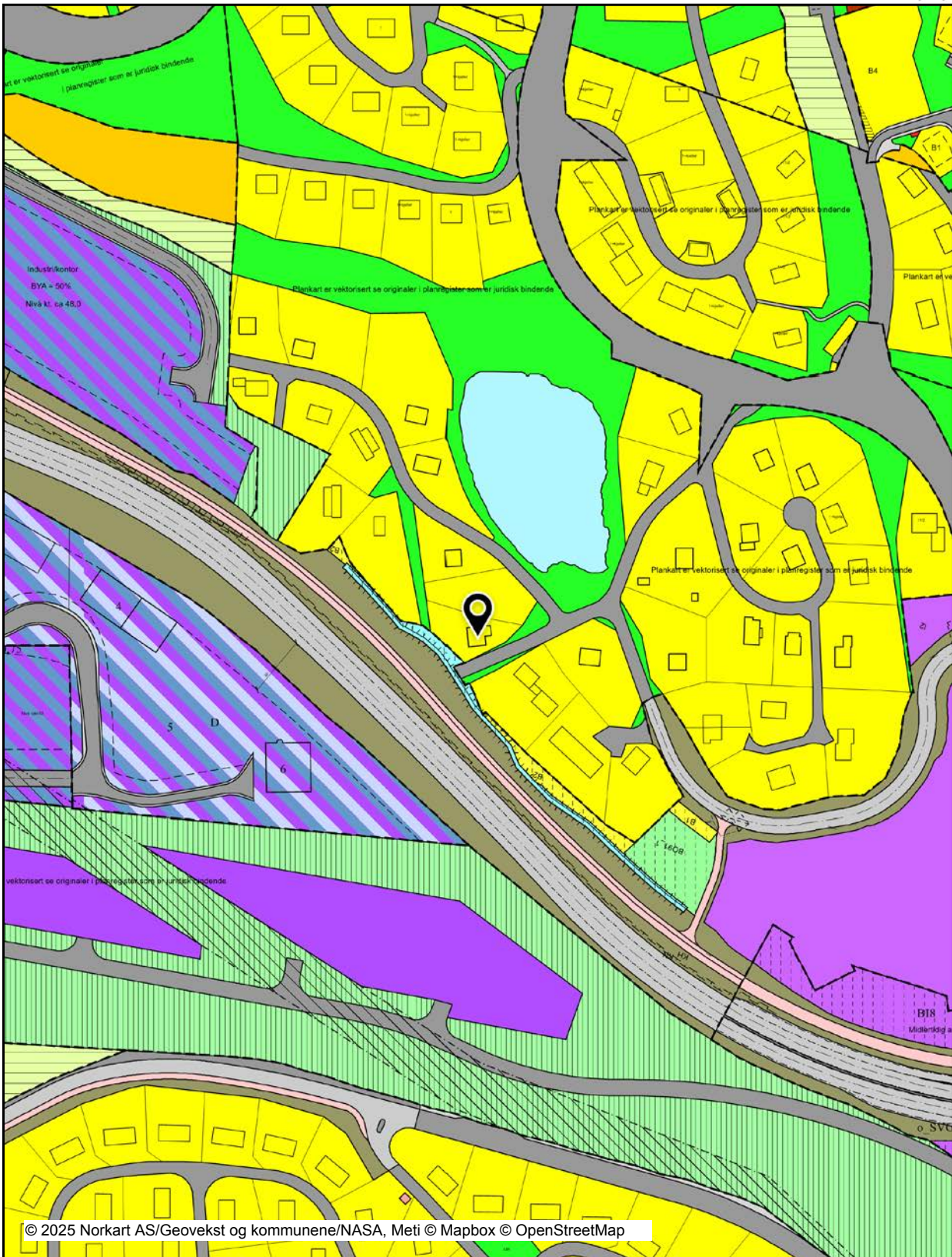


# Reguleringsplan Tjernstien 5

Dato: 04.02.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



## Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av området Fjellro - Eigevann.

**Stadfestet O3. O1. 1962**

-----

**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av Oddernes bygningsrådet når dette skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

**§ 2.**

Bebyggelsen skal oppføres i det etasjetall som er angitt på planen. Endringer kan godkjennes av bygningsrådet dersom enheten i området bevares.

**§ 3.**

Enklelt- og rekkehus skal ha sadeltak med maksimum 30° vinkel. 1 1/2 etasjes hus skal ha takvinkel maks. 45°. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe eller byggeflukt.

**§ 4.**

Høyden til gesims og møne må ikke overstige:

for 1 etasjes bygg henholdsvis 4 m og 7 m  
" 2 " " " 6 m og 8 m

Høyden måles etter ferdig planert nivå.

**§ 5.**

På tomt Svingen nr. 1 kan oppføres butikk, f.eks. som tilbygg til våningshus. Det forlanges plan for behandling av området mellom butikk og vei (parkering etc.).

**§ 6.**

Fellesgarasjer skal mest mulig tilpasses terrenget og harmonere med bebyggelsen forøvrig. For enkelthus innpasses ved anmeldelsen garasjer hvis forholdene tillater det.

**§ 7.**

Bebyggelsens art og utforming på industritomten skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan påby at det anlegges et stilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen grunn.

**§ 8.**

Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområde.

**§ 9.**

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

**§ 10.**

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

**§ 11.**

Det er ikke tillat å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

**§ 12.**

Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes.

**§ 13.**

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse bestemmelser når der foreligger begrunnet ansøknings om dette, og fravikelsene kan innrømmes innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

-----

# Nabolagsprofil

Tjernstien 5 - Nabolaget Hellemyr/Fjellro - vurdert av 103 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Fjellro Linje M4	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min

## Skoler

Hellemyr skole (1-7 kl.) 393 elever, 23 klasser	20 min 1.5 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	27 min 1.9 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	6 min 3.3 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	7 min 3.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 5 km

«Koselig nabolag og veldig barnevennlig!!!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

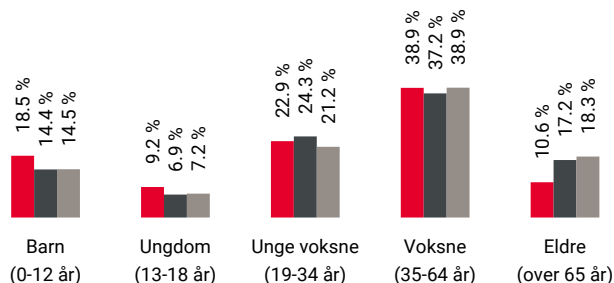
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellemyr/Fjellro	981	394
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hellemyr barnehage (1-5 år) 47 barn	20 min 1.6 km
Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	23 min 1.7 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	25 min 1.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	24 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	5 min 2.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



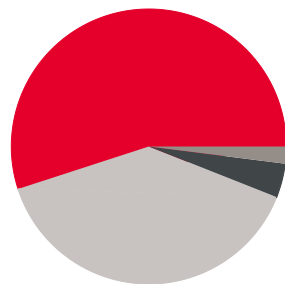
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

	Fjellroveien balløkke Ballspill	13 min		1 km
	Porsmyra balløkke Ballspill	14 min		1.1 km
	SKY Fitness Tinnheia	24 min		
	Just Best Padel	27 min		

## Boligmasse



- 55% enebolig
- 4% rekkehus
- 2% blokk
- 39% annet

«Godt og gjennomsliktig miljø, engasjerte mennesker og organisasjoner, trygge forhold for barn, bynært, men avslappet. Helt topp!»

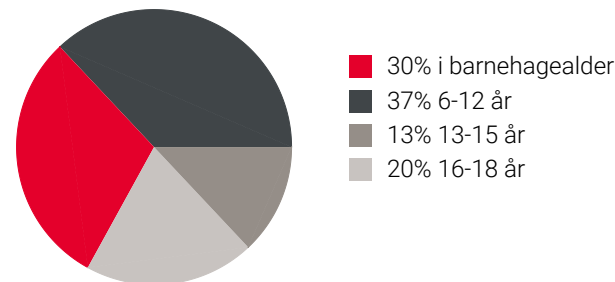
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	5 min	
	Vitusapotek Vågsbygd	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

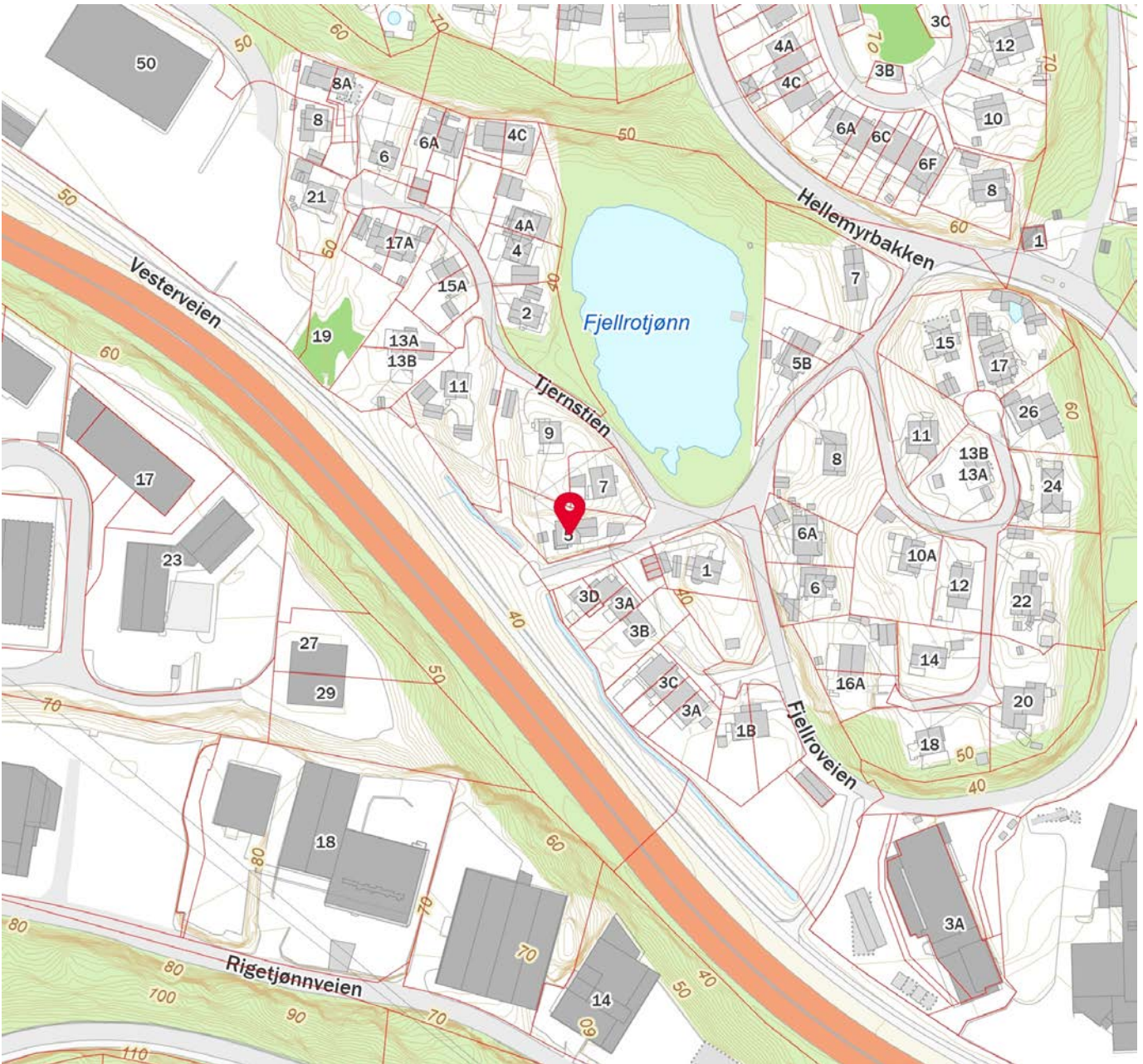
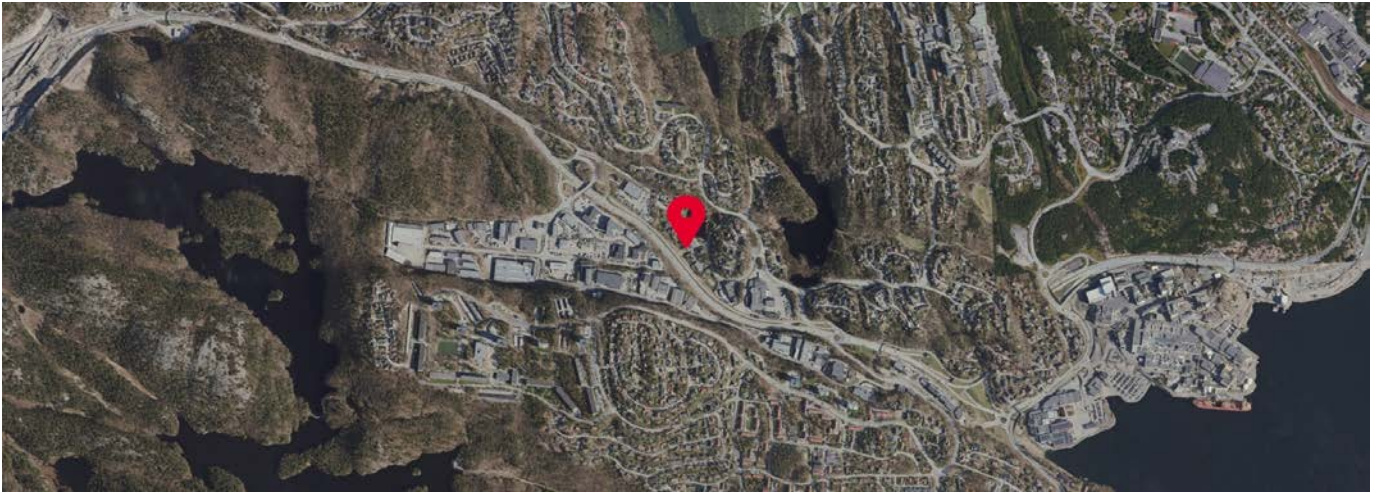
- Hellemyr/Fjellro
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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 4 800/4 900/5 400 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:** Tjernstien 5  
4628 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ole Jakob Seglem

**Oppdragsnummer:**

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