

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Steinar Moi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 137/150 kvm
Tomtstr.: 642.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1913
Oppdragsnr.: 1411260023

Enebolig på stor utsiktstomt - Barnevennlig - Solrikt - Oppussingsobjekt

Enebolig med stort potensial beliggende på en romslig og solrik utsiktstomt i barnevennlige og ettertraktete Tinnheia. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og gir gode muligheter for å skape en moderne og tilpasset bolig etter egne ønsker. Planløsningen består av underetasje med flere boder og lagringsmuligheter, samt 1. etasje med stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

Eiendommen ligger lyst og gunstig til i et veletablert boligområde, med kort gangavstand til Tinnheia Torv og et variert servicetilbud. Området er svært barnevennlig med nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg. I tillegg finnes badeplass, grønne friområder og flotte turmuligheter like i nærheten. God kollektivdekning med hyppige bussavganger gir enkel adkomst til resten av byen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 150 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 kvm Matbod 1, trapperom, bod 2 (merket ikke utgravd), bod 3 delvis utgravd

BRA-e: 13 kvm

1. etasje

BRA-i: 91 kvm Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, trapperom, entré, gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av underetasjen har synlig fjell, de delene er ikke medtatt i arealet.

TBA er ikke oppmålt på grunn av snødekket verandaer.

Lovlighet

Godkjente tegninger stemplet 1965 og 1989 legges til grunn for lovlighet. Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er for lite lysinnslipp i front.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

642.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet. Terrassen stikker noe ut fra tomtegrensen.

Beliggenhet

Boligen ligger lyst og gunstig til i et veletablert og ettertraktet boligområde på Tinnheia. Her bor du med kort vei til hverdagslige fasiliteter, hvor Tinnheia Torv med et variert tilbud av butikker og tjenester nås på få minutter til fots. Området er svært

barnevennlig, med nærhet til både barneskole, barnehage og idrettsanlegg.

I umiddelbar nærhet finner du også badeplass, grønne friområder og fine turmuligheter som innbyr til et aktivt friluftsliv. Kollektivtilbudet er godt utbygd, med hyppige bussavganger gjennom hele dagen og kvelden, noe som gir enkel tilgang til resten av byen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av asfalt belegg.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
- Bygningen har hovedytterdør i tre, garasjeport av tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark, delvis pukk og tre med krypkjelleren.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Rommene som vender mot terrenget er delvis utgravd og en liten del av gangen. Det er ved søk etter fukt økende mot gulvet.
- Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har tretrapp.
- Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

Bad

- Badet inneholder badekar, innredning med vask og toalett.
- Gulvet har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser.
- Himling er utført med malte plater.
- Rommet er ventilert via ventil i tak.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

- Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det belegget. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er fra 1967. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av plast og delvis eldre støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast og eldre metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger stemplet 1965 og 1989 legges til grunn for lovlighet.

Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er for lite lysinnslipp i front.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar

- Har ikke bodd i huset og kjenner ikke til at det er noen feil eller mangler.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Matbod 1, trapperom, bod 2 (merket ikke utgravd), bod 3 delvis utgravd

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, trapperom, entré og gang

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Krypkjeller

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

innvendig > Rom under terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 på egen tomt og garasje.

Solforhold

Eiendommen byr på svært gode solforhold og utsikt.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av ved og elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informasjon vedrørende strømforbruk.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 640 (Omkostninger totalt)

115 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 005 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 008 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 584

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 724 og inngår kommunale utgifter.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1913 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1913:

21.03.1966 - Dokumentnr: 1872 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.10.2006 - Dokumentnr: 23095 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

26.05.1965 - Dokumentnr: 4059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1341345 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1913

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.11.1966.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger stemplet 1965 og 1989 legges til grunn for lovlighet.

Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er for lite lysinnslipp i front.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.11.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av plan nr. 150 for Tinnheia sone C, D og F. Eiendommen er regulert til boligformål.

Boligen ligger i et radon- og snøskredutsatt område iht. områdeanalysen.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

8 990 JANUARKAMPANJE- 16990,- Markedspakke, avslag 8000,-

3 700 Kommunale opplysninger

9 990 Oppgjørshonorar

22 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 112 415

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

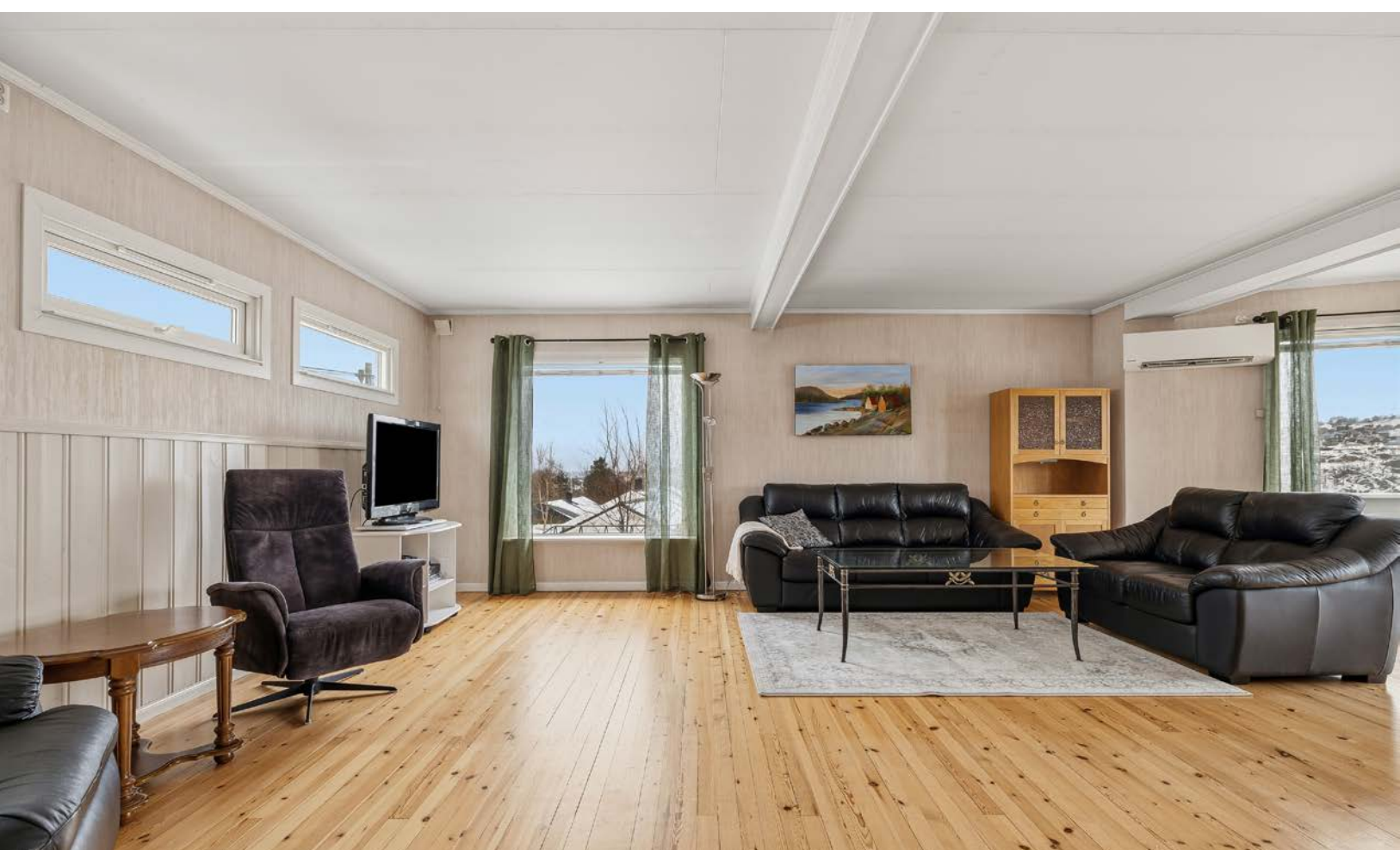
Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

13.02.2026



















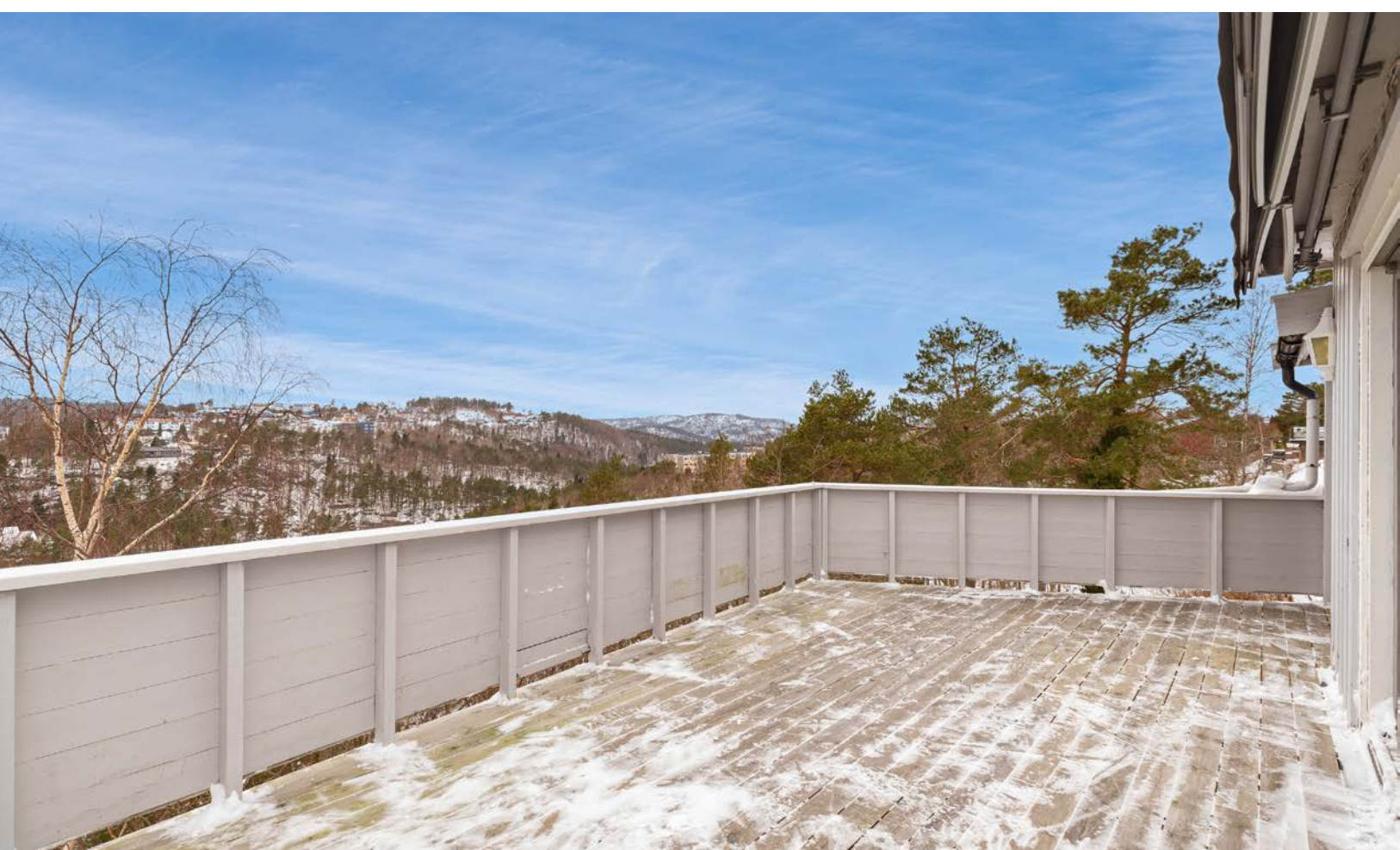














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Titanveien 33, 4629 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 151, bnr. 1913

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2720

Referansenummer: MU7134

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfalt belegg.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Bygningen har hovedytterdør i tre, garasjeport av tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark, delvis pukk og tre med krypkjelleren.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Deler av boligen ligger under terrenget. Rommene som vender mot terrenget er delvis utgravd og en liten del av gangen. Det er ved søk etter fukt økende mot gulvet.
Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet inneholder badekar, innredning med vask og toalett.
Gulvet har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser.
Himling er utført med malte plater.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1967. Det er ingen synlig utvendig fuksikring.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast og delvis eldre støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast og eldre metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

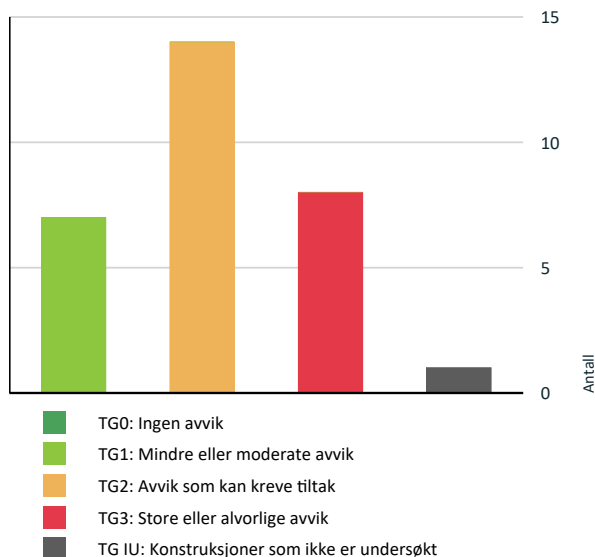
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

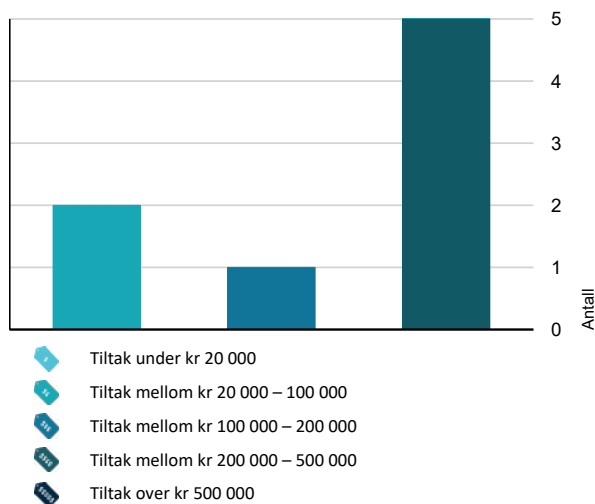
Godkjente tegninger stemplet 1965 og 1989 legges til grunn for lovlighet.
Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er for lite lysinnslipp i front.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1967

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfalt belegg. Taket er besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot på veranda i 1. etasje, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring og mye snø på tak og veranda.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

På flate tak skal den bygningssakkyndige:

- a. registrere fall på flater
- b. undersøke renner og sluk
- c. se at det er overløp, renner med fall mot nedløp.
- d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Flyfoto fra området viser at tekkingen er byttet mellom 2015 og 2018

Vurdering av avvik:

- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder på tekkingen er mellom 8 og 10 år, TGUI er satt da det mangler tilkomst på taket og ingen opplysninger om hva som er byttet i forbindelse med tekkingen.

Det er ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller mangler som kun kan avdekkes ved besiktigelse direkte på takflaten.

Det foreligger derfor en iboende risiko knyttet til takets faktiske tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Taket er dekket med snø, med unntak av deler i front. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å vurdere taket annet enn fra bakkenivå.

Det må undersøkes nærmere deler av taket har skader.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader som ikke er oppdaget.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Stedvis ufagmessig utførelse rundt nedløp og renner, avvik her kan gi store skader inn i bygget.

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 bør gjøres lokale tiltak i og rundt gjennomføringene.



Tapet rundt overganger.



Nyere og eldre avløps deler.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.

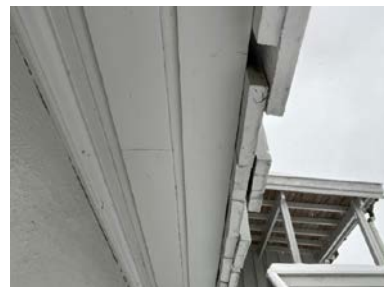
Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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.



Råteskader i deler av kledningen.



Lite lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på bygget og funn

Tilstandsrapport

innvendig/utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert hekkesot i taket i stuen, dette indikerer dårlig isolerte flater som er kalde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved renovering må det påregnes å isolere på nytt, fuktmerker må forventes i denne typen konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Bygningen har flere eldre malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Glassene har produksjons dato 1998 og 2004, enkelte glass uten dato. Alle karmene er stort sett av eldre 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.

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



TG 1 Vinduer - nyere dato

Bygningen har flere nyere malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre, garasjeport av tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

Dører av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk.



Fuktskader på dør og karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Råteskader i rekkverk.
- Synlig armering på undersiden.

Det er påvist fukt- og råteskader i deler av verandaens konstruksjon. Videre er det registrert omfattende skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket har synlige råteskader. På undersiden er det observert synlig armering, noe som indikerer skader i betongkonstruksjonen. Det er også konstatert manglende eller utilstrekkelig understøttelse under deler av verandaen. De registrerte forhold medfører redusert bæreevne og gir risiko for sammenbrudd. Avvikene vurderes som alvorlige.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- De påviste skader må utbedres.

De påviste skadene må utbedres. Omfanget av skadene tilsier at det kan bli nødvendig med større reparasjoner eller utskifting av konstruksjonsdeler. Kostnader for utbedring bør vurderes i sammenheng med registrert avvik på etasjeskille, da det fremstår sannsynlig at veranda og etasjeskille har felles understøttelse.

Det anbefales å innhente pristilbud fra en entreprenør for nærmere vurdering av konstruksjonen og nødvendige tiltak. Kostnad er derfor noe usikker da omfanget ikke er 100% kartlagt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre betongdekke henger løst.



Råte i rekkverket.



Fare for sammenbrudd.



Fritt eksponert armering.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av skadene i underetasjen og en forventning av oppussing av flatene i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark, delvis pukk og tre mot krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger utført i stuen fra opprinnelig deler og ut i tilbygget viser over 30 mm. Avviket ser ut til å skyldes manglende understøttelse av tilbygget. Det bør gjøres umiddelbare tiltak da tilbygget delvis ser ut til å være fundamentert på balkongen av betong. Denne balkongen henger delvis i løse lufta da stolpen helt ytterst ikke er understøttet.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader og nødvendige tiltak, herunder kontroll av fundamentering og bærekonstruksjon.

Dersom tiltak i form av forbedret fundamentering og understøttelse ikke gjennomføres, er det fare for ytterligere skader.

Oppgitt kostnad er basert på lokal utbedring.

Det kan ikke garanteres at det er mulig å rette opp etasjeskille eller tilhørende takkonstruksjon fullt ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stolpen er rustet og løs.



Over 40 mm i stuen.



Sprekker innvendig i bygget, tyder på store bevegelser.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er merker etter "renning" under sotluke. Dette indikerer at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak bør påregnes slik som rehabilitering. Sotrenn under feiluke indikerer enten kondens i pipeløp eller utettheter i utvendig beslag. Nærmere undersøkelser må utføres.

Konsekvens av registrert avvik er økt fare for pipebrann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Rommene som vender mot terrenget er delvis utgravd og en liten del av gangen. Det er ved søk etter fukt økende mot gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.

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.

Manglende utvendig fuktsikring vil gjøre at det kommer vann/fukt inn i underetasjen, de rommene som vender mot terrenget har kun grus på gulvet og vann vil ikke gjøre skader.



TG 3 Kryp Kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren. Det er observert fritt vann/fukt i etasjeskillet mot boligens oppholdsrom. Forholdet vurderes å skyldes kondensering av varm, fuktig inneluft mot kalde flater, herunder toppen av grunnmurene.

Målt fuktighet indikerer høy risiko for videre skadeutvikling i bjelkelaget, herunder råte- og muggskader.

Krypkjelleren vurderes å ha et ugunstig fuktmiljø. Dersom forholdene vedvarer, er det stor sannsynlighet for ytterligere fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Årsaken vurderes å være mangelfull isolasjon og temperaturforskjeller mellom oppholdsrom og krypkjeller, i kombinasjon med fuktpåvirkning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For å redusere kondensproblematikk anbefales det å etterisolere grunnmurer og øvrige bygningsdeler mot krypkjeller. Videre bør det iverksettes tiltak for å begrense vanninnslag og fuktbelastning, slik at bjelkelaget ikke utsettes for unødvendig fuktighet.

Etablering av plastfolie på grunnen i krypkjelleren anbefales for å redusere oppstigende jordfukt og bidra til et tørrere og mer stabilt fuktmiljø.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fritt vann i ytterkant av bjelkelaget.



Vann i kryperommet.



🕒 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

🕒 TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Generell

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger.

Badet inneholder badekar, innredning med vask og toalett.

Gulvet har overflater av fliser. Vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.

Det er eldre støpejerns sluk fra byggeår ved innredningen, badekaret er fast tilkoblet avløpsrør av metall.

Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Eldre sluker av denne typen, uten membran vil ikke tåle dagens bruk og har stor fare for videre fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene som omhandler våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen membran i våtsoner.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Målingene kan være samme årsak som i kryperommet, kondens fra toppen av murene som ikke er isolerte. Ved renovering av badet må det isoleres på utsiden samt tettes mellom bjelkelag og mur slik at sjansen for kondens minimeres.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Hele rommet må renoveres, det kan ikke utelukkes skjulte skader på eldre bad.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene som omhandler våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



15.1 %

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene som omhandler våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det lekker fra avløpet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene som omhandler våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekker fra avløpet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det drypper fra avløpet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene som omhandler røropplegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Spor etter mus og lekkasje på røret.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

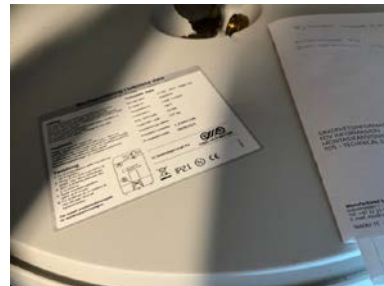
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. 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 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

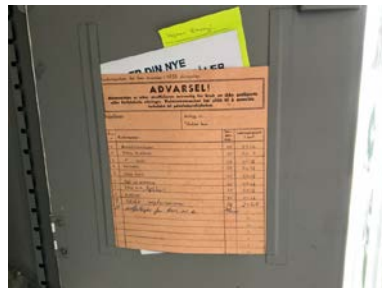
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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

Anbefaler en gjennomgang av elektriker ved eierskifte, det må forventes store oppgraderinger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring.

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.

Med tanke på byggeår og det at ingen av rommene som vender mot terrenget er tiltenkt for annet bruk enn bod så er det sannsynligvis ingen fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

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

Rommene som ligger under terrenget blir kun brukt til lagring av ved. Det er ikke fast gulv i boden, eventuelt vann vil derfor renne videre inn i kryperommet.



Spor etter vann i vedboden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkene i front av bygget kan være av eldre dato. Sprekker av denne typen kommer typisk dersom deler av murene er satt på fjell mens andre deler står på fyllmasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Holdes under oppsikt, dersom sprekken utvider seg må det gjøres tiltak i grunnforholdene.

Tilstandsrapport



Sprekk i murene.



TG 2 Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er målt fukt i rom under terrenget, anbefaler å etablere fall bort fra bygget slik at overvann lettere renner bort og vannpresset på grunnmurene blir mindre.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og delvis eldre støpejern tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast og eldre metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

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.

Avviket gjelder kun mindre deler av anlegget da det er byttet fra septiktanken og ut til offentlig avløp.

Ukjent hvor mye av vannrøret som er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en renovering av røropplegg anbefales det å filme slik at det er mulig å kartlegge hva som bør byttes.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 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

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

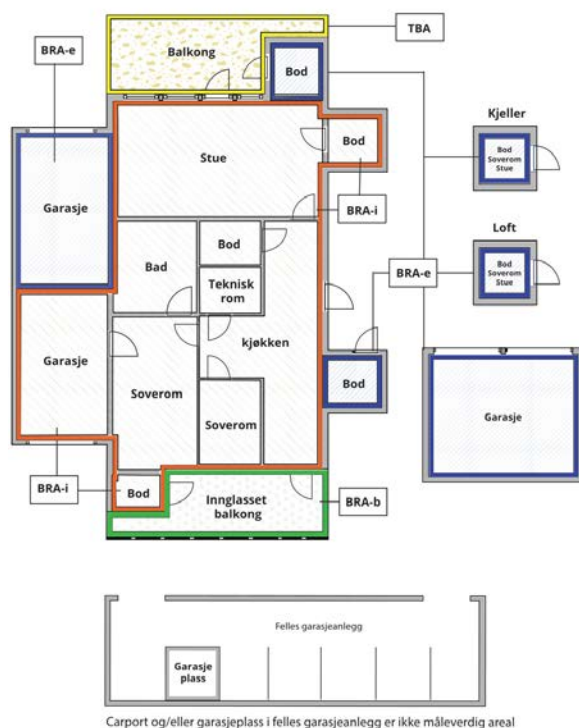
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	
Underetasje	46	13		59	
SUM	137	13			
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, trapperom, entré, gang		
Underetasje	Matbod 1, trapperom, bod 2 (merket ikke utgravd), bod 3 delvis utgravd	Garasje	

Kommentar

Deler av underetasjen har synlig fjell, de delene er ikke medtatt i arealet.
TBA er ikke oppmålt på grunn av snødekket verandaer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger stemplet 1965 og 1989 legges til grunn for lovlighet.

Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det er for lite lysinnslipp i front.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1913		0	642.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Titanveien 33

Hjemmelshaver

Moi Bodil Wibe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Dødsbo, selger har ikke kjennskap til eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	03.02.2026		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 4.2.2026 Klokka 11.00

Det var skyer/snø og -5 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenheterne 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Steinar Moi

Boligen

Titanveien 33

4629 Kristiansand S

4204-151/1913/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

har ikke bodd i huset og kjenner ikke til at det er noen feil eller mangler.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501181995

Kundenr. 4031984
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3805,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	011025-311025		111,98	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	011125-301125		111,98	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	011225-311225		111,98	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	011025-311025		229,24	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	011125-301125		229,24	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	011225-311225		229,24	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2350600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1181,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501181995

Kundenr. 4031984
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3805,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO
1,00	Stk	344,00	1/1	010925	

TERMINBELØP	MVA
344,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1982,67, MVA: 297,42

Netto	3507,67
MVA	297,42
Øreavrunding	-0,09
Belastes avtalegiro	3805,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501132746

Kundenr. 4031984
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3461,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	010725-310725		111,98	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	010825-310825		111,98	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	111,98	1/1	010925-300925		111,98	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	010725-310725		229,24	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	010825-310825		229,24	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	229,24	1/1	010925-300925		229,24	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2350600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1181,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Grunnlag MVA middel sats: 1982,67, MVA: 297,42

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501132746

Kundenr. 4031984

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3461,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 3163,67

MVA 297,42

Øreavrunding -0,09

Belastes avtalegiro 3461,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501082785

Kundenr. 4031984
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3659,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010425-300425		111,98	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010525-310525		111,98	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010625-300625		111,98	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010425-300425		229,24	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010525-310525		229,24	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010625-300625		229,24	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2350600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1181,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Grunnlag MVA høy sats: 1982,67, MVA: 495,69

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501082785

Kundenr. 4031984

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3659,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 3163,67

MVA 495,69

Øreavrunding -0,36

Belastes avtalegiro 3659,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501033626

Kundenr. 4031984
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3659,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010125-310125		111,98	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010225-280225		111,98	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	111,98	1/1	010325-310325		111,98	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010125-310125		229,24	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010225-280225		229,24	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	229,24	1/1	010325-310325		229,24	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2350600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1181,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

MOI BODIL WIBE
TITANVEIEN 33
4629 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1913/0/0/1 - TITANVEIEN 33
Eier MOI BODIL WIBE

Grunnlag MVA høy sats: 1982,67, MVA: 495,69

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501033626

Kundenr. 4031984

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3659,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 3163,67

MVA 495,69

Øreavrunding -0,36

Belastes avtalegiro 3659,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

Kristiansand Bygningskontroll.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Listad og Arnesen

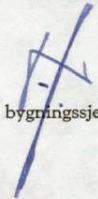
anmeldte bygningsarbeide på

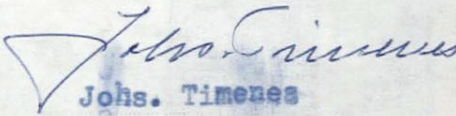
matr.nr. 33, Titanveien - enebolig.

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet.

Kristiansand den 4. november 1966

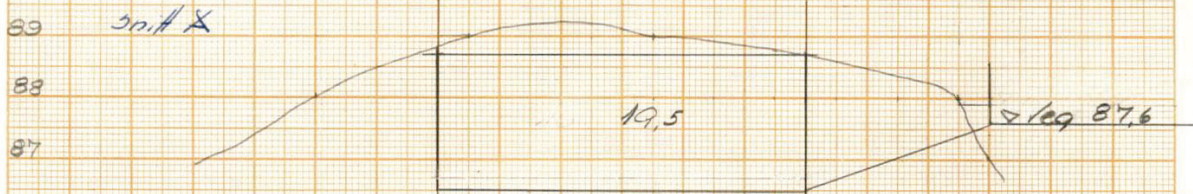

bygningssjef


John Timenes

THV. OLSSENS TRYKKERI

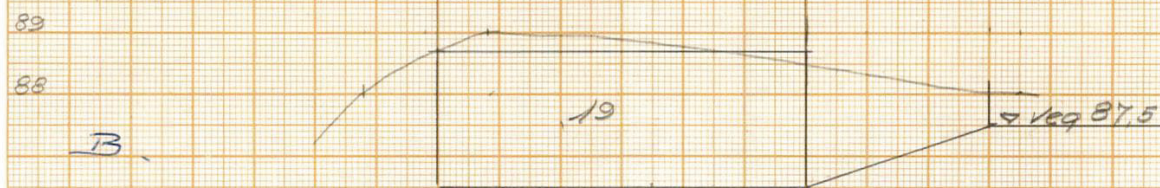
Tilførslen 33

Profiler.



7m

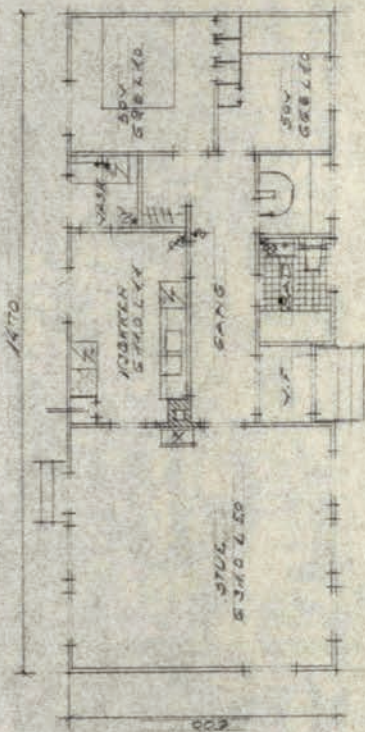
$$\frac{19.5 + 19.7}{2} = 135 \text{ m}^3 \text{ fjell.}$$



MOTTATT
31. JAN 1966
K. SAND
BYGNINGSADIN

1341
1965

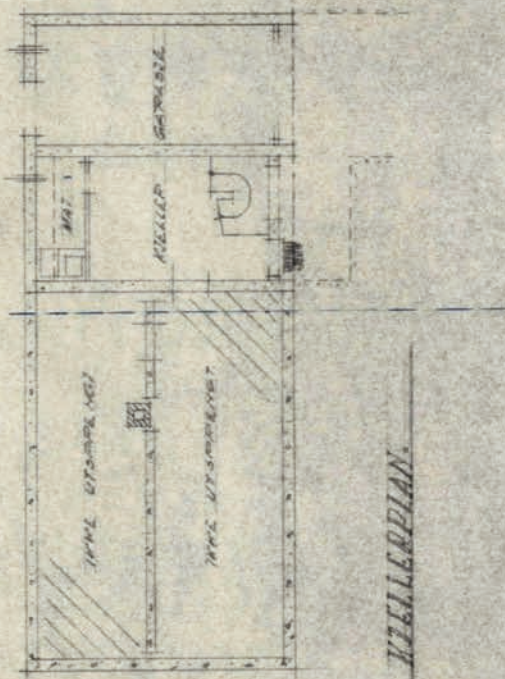
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



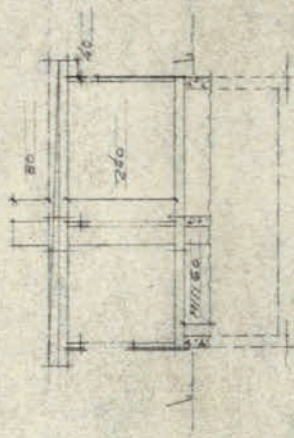
1. ETAGE.

Snit A

B



KELLERPLAN.



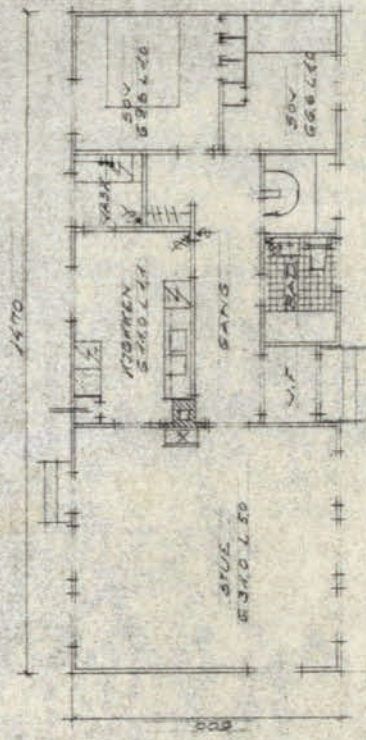
SNITT.

MOTTATT
31. JAN 1906
K. J. JENSEN
1889

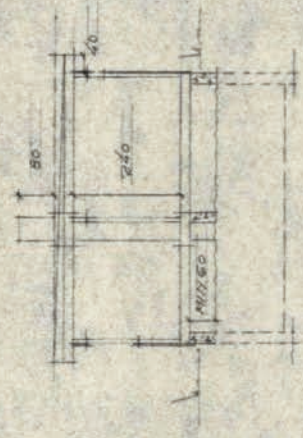
134/65

TITANVEJEN 33-37
EYGEN, LUSTAD, ARNESEN MS.
KJØBTEGEN
MÅL 1:100.

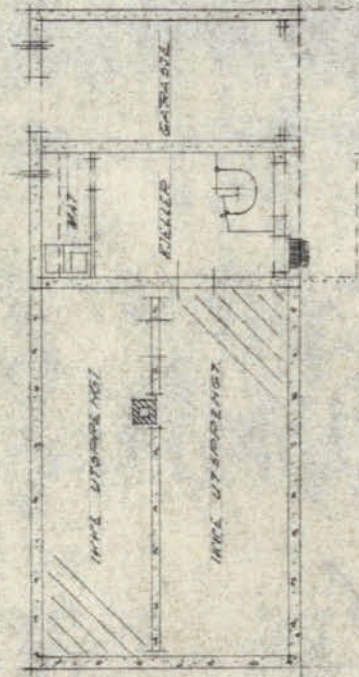
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



1. ETAGE.



SNITT.



KJELLERPLAN.

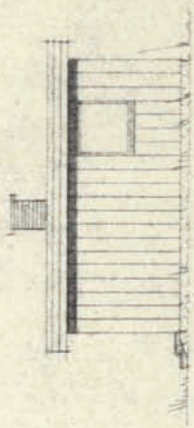
Godkendt 19. 12. 07
Kirkenshuset, Kjøbenhavn
P. H. H. H. H.

MOTTATT
16. DES. 1905
K. H. SAND
BYGNINGSARM.

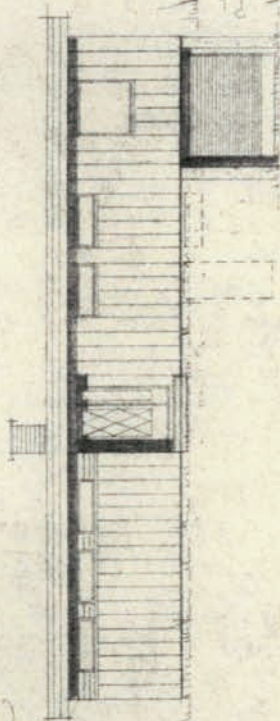
1905

TITANVEJEN 33
BYGNINGSARM. H. S.
KJELLER
1905

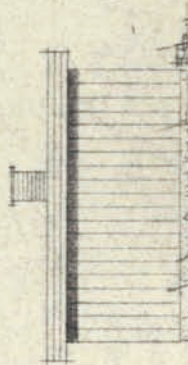
B-302



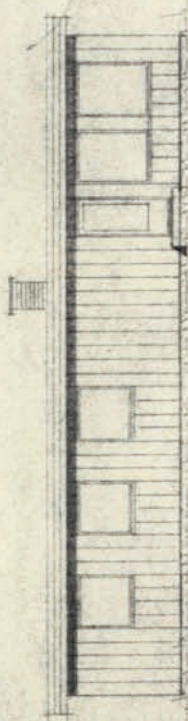
SØ



ØST



NØR



VÆST

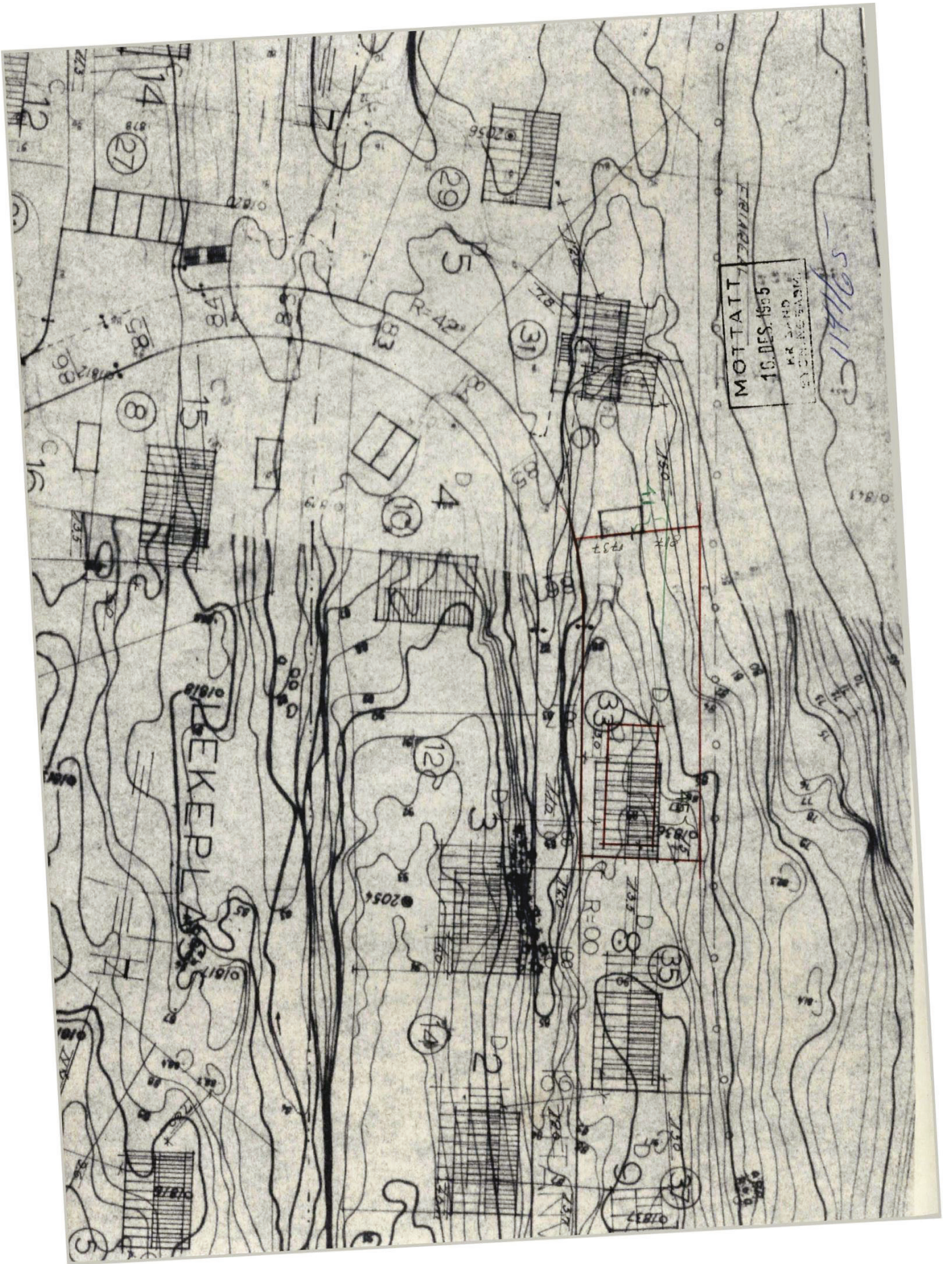
Bygget 19. 10. 07
Karlsson og Byggeselskab
P. V. V. V. V.

MOTTATT
15. DES. 1905
K4 3. NO
BYGNINGSABN.

114/05

TITANVILLEN 33
BØGGV. LYSTAD & ARNESEN AS
AVN. TEGN.
MÅL 1:100

100 Picter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



11. juli 1970

654/70 SP/rh

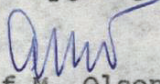
Firma Lisøad og Arnesen
Lumberkryssset
4620 VÅGSBYGD

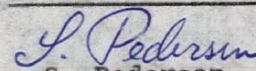
TITANVEIEN 33 - VERANDA

Deres byggemelding av 26. juni 1970 godkjennes på de vilkår som fremgår av byplankontorets påtegning av 9. juli 1970.

Armeringstegning må innsendes og gebyr innbetales før arbeidet settes igang.

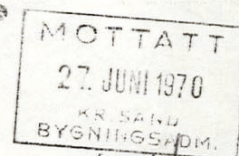
Kristiansand bygningskontroll


Alf M. Olsen
bem.


S. Pedersen

Vedlegg

Walefurst 10/8 04



Til bygningskontrollen i
KRISTIANSD S.

Vedr. TITANVEIEN 33, VERANDA

././ Vedlagt oversendes ~~skisse~~ tegninger i 4 eksemplarer. + 2 situasjonskart.

~~Betegnelse for bygning:~~

1. Det søkes om godkjenning av veranda
2. som vist på tegninger.
3. Verandaen støpes i armert betong.
4. Armeringstegning vil bli innsendt senere, samt beregninger.
- 5.
6. Kvitert nabovarsel vedlegges.
- 7.
- 8.

Kristiansand, den 26/6-70

for ~~Aistad & Aasen~~
Hj. A. Stokke Sørensen

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse <i>LISTAD & ARNESEN 1/3, Lumberkrysset, Vågsbygd</i>
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l. <i>TITANVEIEN 33</i>
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l. <i>VERANDA</i>
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l. <i>VERANDA</i>

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

Vågsbygd den *26/6-70*

H. A. Stokke Sørensen
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

MOTTATT
27. JUNI 1970
KR. SAND
BYGNINGSADM.
694/70

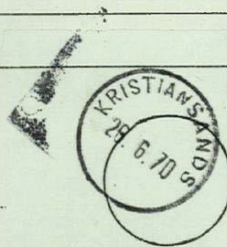
Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
<i>HARALD HANSEN, TITANVEIEN 31</i>	<i>984</i>	<i>TITANVEIEN 31</i> ✓
<i>ANNE SOFIE SOLLI, TITANVEIEN 35</i>	<i>85</i>	<i>— " — 35</i> ✓
<i>ANTON ERSDAL, — " — 10</i>	<i>86</i>	<i>— " — 10</i> ✓
<i>EDVARD HAARR, — " — 12</i>	<i>87</i>	<i>— " — 12</i> ✓

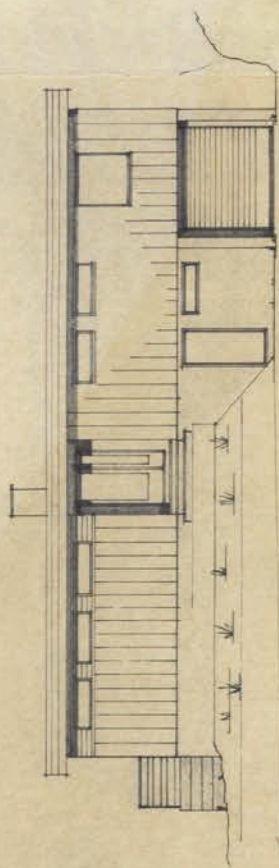
4-fx

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

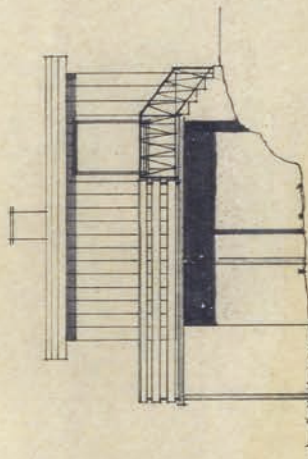
Donnert
Posttj.mannens sign.



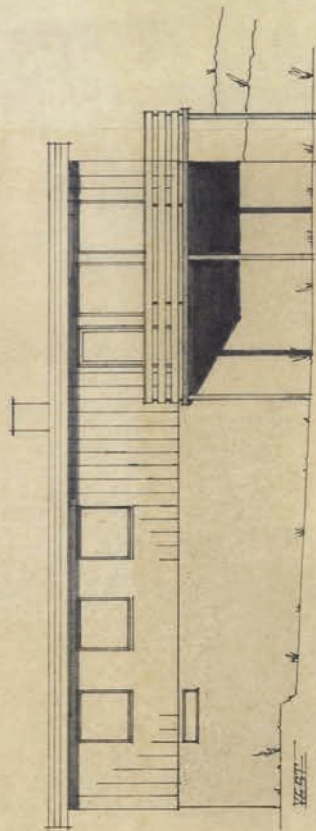
Obs! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varsling.



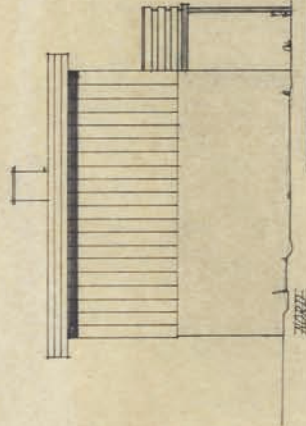
1:50



1:50



1:50



1:50

11/7 10 20
Kontrollat af Byggeskadekontrol
På Byggeskadekontrol

MOTTA
27 JUN 1970
BYGGEKONTROL

TITANVEJEN 33
ENEBOGIG TYPE
BALLENG

MAL: 1:100 VAGSBYGD, 21. marts 1970

LISTAD & ARNESEN A/S

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORENING

Page 14/15

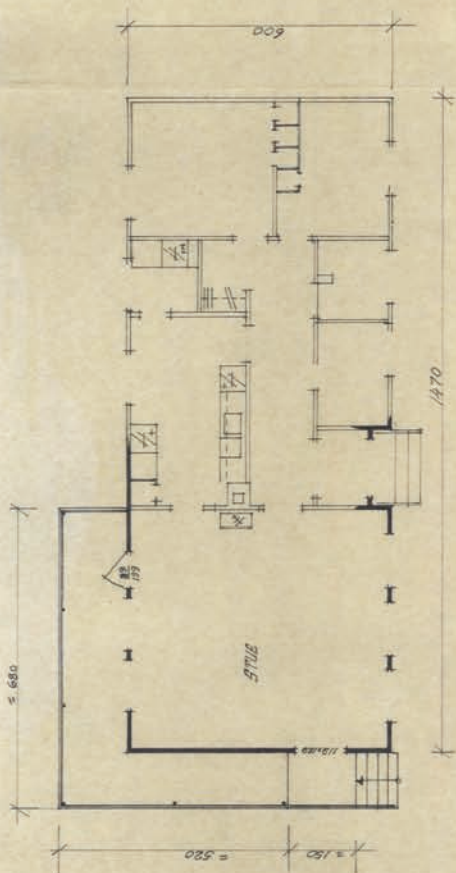
0

50

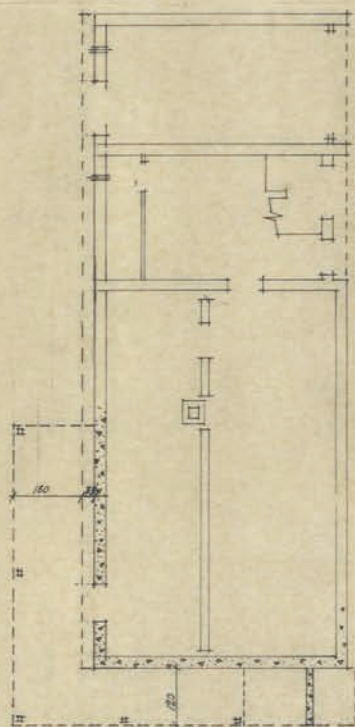
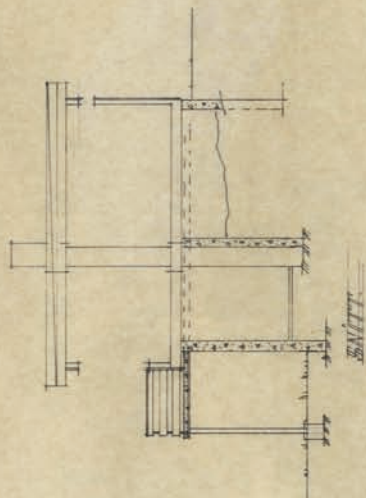
100

100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne inplen 100 mm.

Dansk Scanning AS



STUE



KØKKEN

11/7 40
 Godkendt af Byggeskiftet
 10. 10. 1970
 10. 10. 1970
 10. 10. 1970

MOTTAGT
 27 JUN 1970
 654/70

TITANVEJEN 33
ENEBOLIG TYPE
BALKONG
MÅL: 1:100
VÅGSBYGD, 21. maj 1970
LISTAD & ARNESEN A/S
BYGGEMETER OG BYGGEREGNING



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Helge Moi
Titanveien 33
4629 KRISTIANSAND S.

790/89
JOH/rh

4.juli 1989

TITANVEIEN 33 - TILBYGG

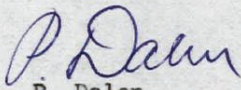
Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 19.6.1989 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

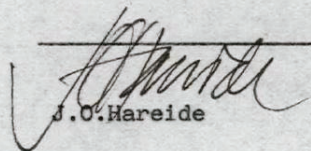
Balkong skal utstyres med forsvarlig rekkverk med slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Jfr. Byggeforskrift 1987, kap.43:31.

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

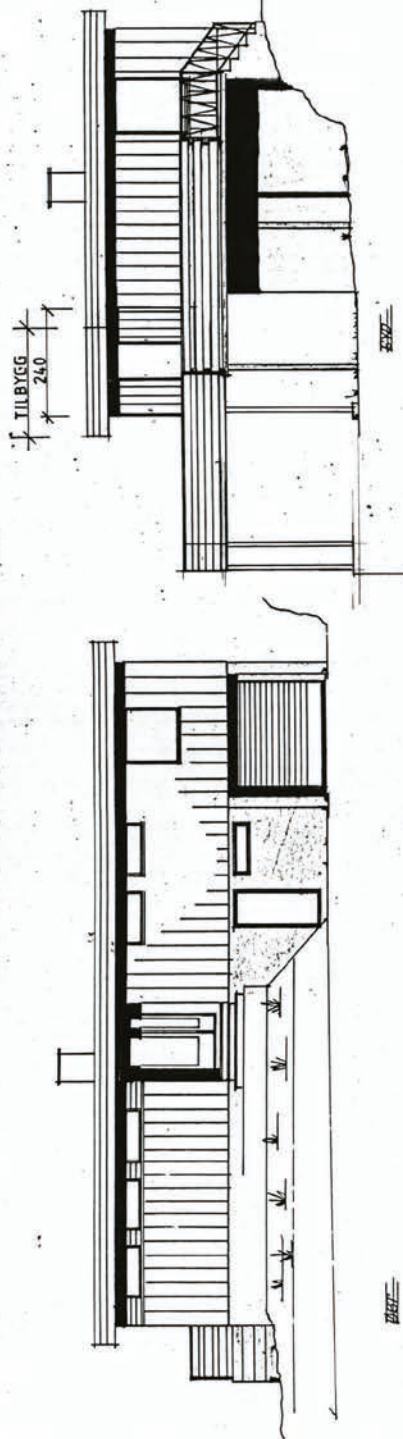
Bygningskontrollen skal varsles før bygningen tas i bruk.

Gebyr kr. 352.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...67883.....


P. Dalen
bygn.sjef


J.O. Hareide

Vedlegg



KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt 22 JUNI 1989
Ark.nr. Skjebich
BYGNINGSKONTROLLEN

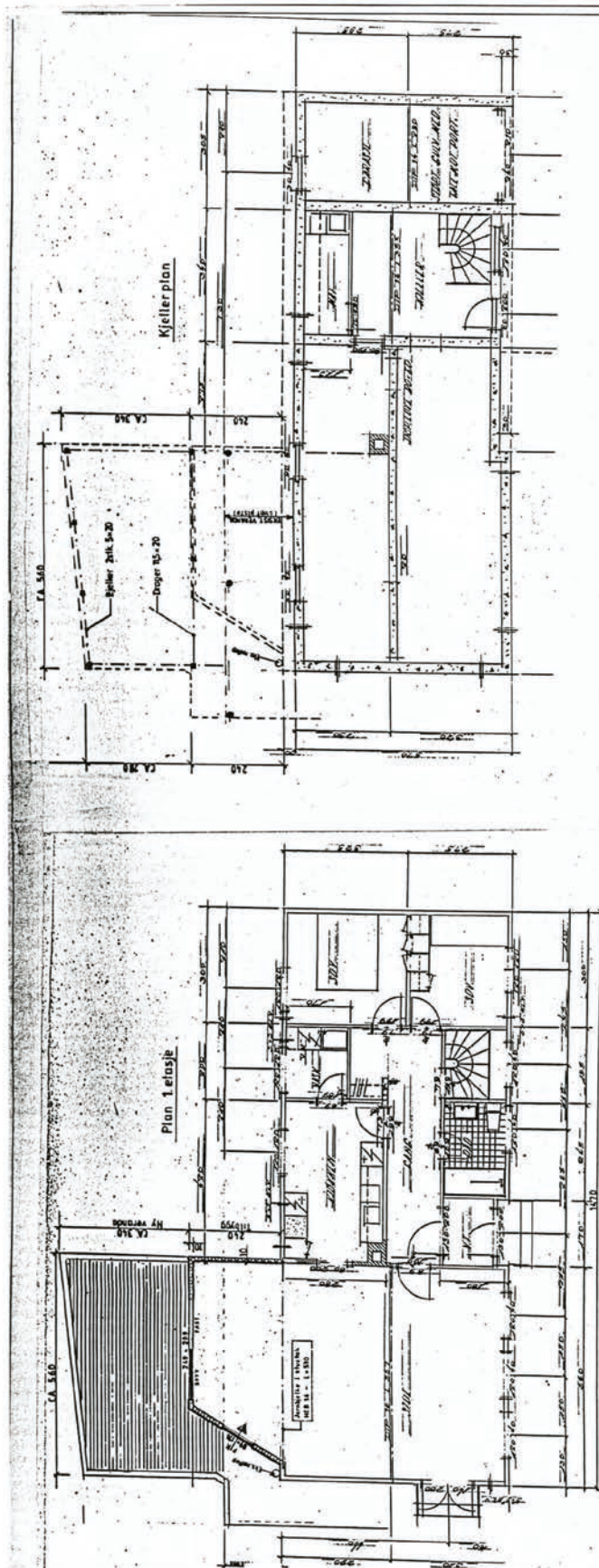


asader
Målestokk 1:100
Tegn. P. H. 19. 6. 89
Dato 89009 - 01
Endring:

Arnesen Bygg AS
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822

ENEBOLOG TYPE
TILBYGG OG VERANDA FOR
BODIL OG HELGE MOI
MAL: 1:100 VAGSBYGD, 21. mai 1974
LISTAD & ARNESEN AS
BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING
Tegn. 11/88

100 Plikket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KRISTIANSAND KOMMUNE

Før

Mottatt 22 JUN 1989

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

TITANVEIEN 33

TILBYGG OG VERANDA FOR BODIL OG HELGE MOI

Arnesen Bygg AS
 BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFØRENING
 KONTOR: STENGLIN 14 · 4625 VÅGSTAD · KRISTIANSAND S · TELEFON (042) 11 422

Endring:

PLANER OG SNITT

Målestokk

Tegn.

Dato

19. 6. 89

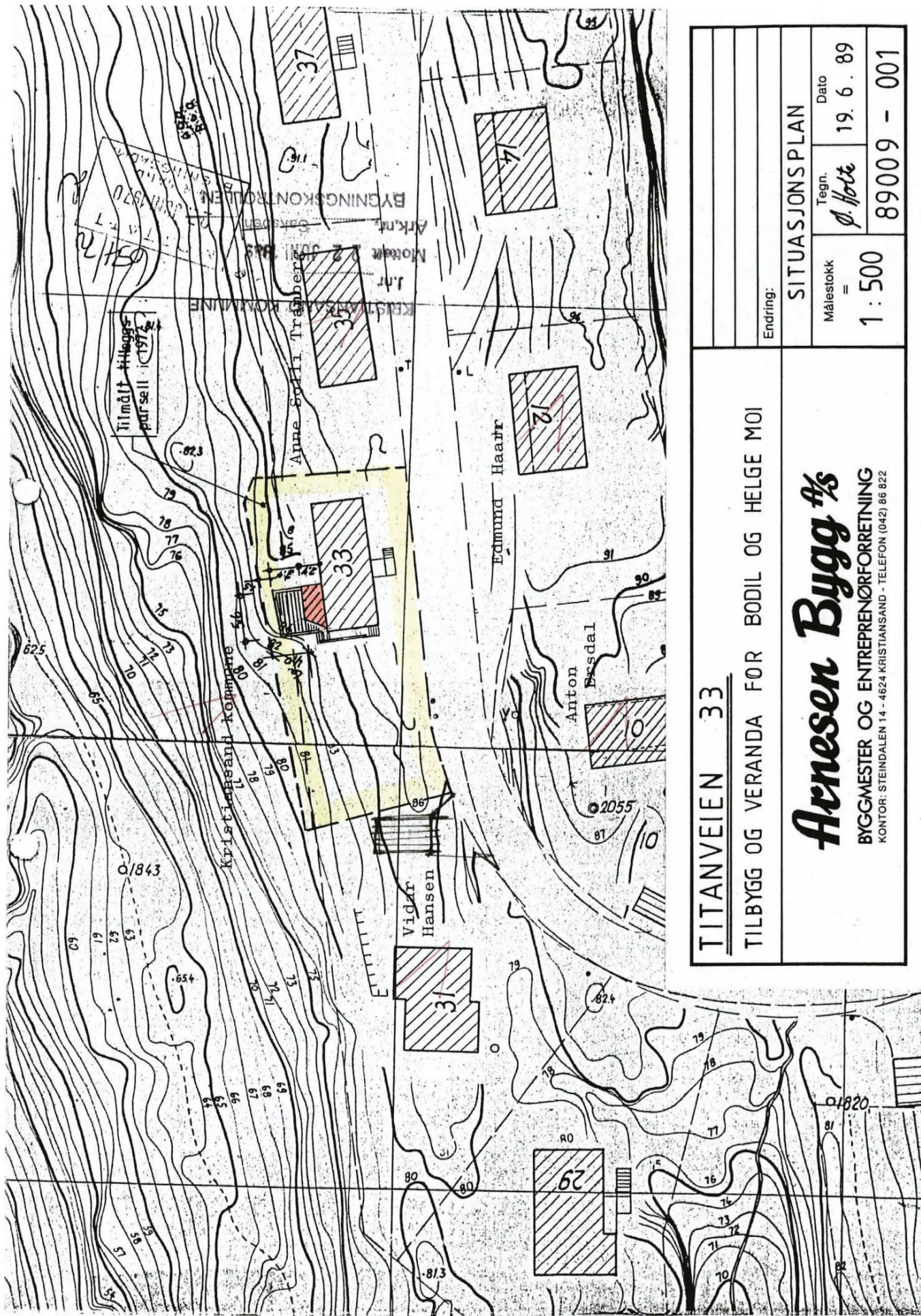
1:100

89009 - 02

0 50 100

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

Dansk Scanning A/S



TITANVEIEN 33

TILBYGG OG VERANDA FØR BODIL OG HELGE MOI

Arnesen Bygg AS

BYGGMESTER OG ENTREPRENØRFORRETNING

KONTOR: STEINDALEN 14 - 4624 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 86 822

Endring:

SITUASJONSPLAN

Dato

19. 6. 89

Tegn.

Ø. Høte

Målestokk

= 1:500

89009 - 001



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Titanveien 33

Dato: 22.01.2026

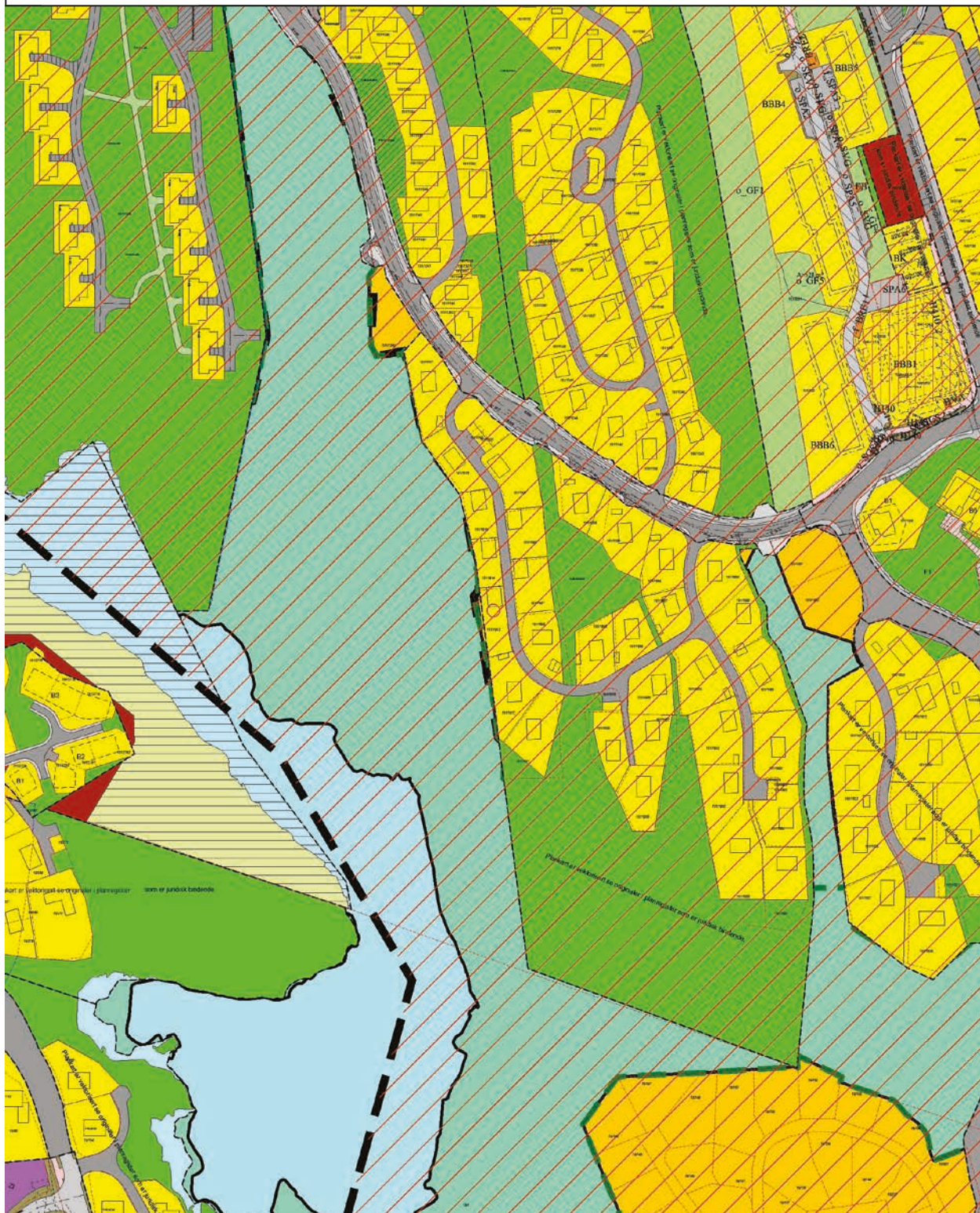
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med reguleringsplan for Tinnheia, sone C, D og F,
Kristiansand.

Stadfestet 05.01.. 1965

(Innrykket i Norsk Lovtidend nr. 2/65)

§ 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 endringer kan tillates av byplanrådet, når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen og villamessig med unntakelse av tomt F. 23, som kan bebygges med 2 etasjes rekkehus. Villatomtene kan bebygges med småhus med grunnflate maksimum 20 % av tomtens nettoareal. Bebyggelsen skal vanligvis ikke være høyere enn 1 etasje over ferdig planert terreng på den side av huset hvor terrenget er høyest (se dog § 3). Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal vanligvis ikke overstige 3,5 m. Takvinkelen skal ikke være brattere enn 27 1/2°. Samme takvinkel skal gjennomføres i de enkelte grupper og rekker av hus.

På tomtene D/2, D/3, D/7, D/8 og D/9 kan husene legges direkte inn til tomtegrensen i nord, med anvendelse av brannvegg. På tomtene i området F kan husene på en side (nordsiden) legges inntil 2,5 m fra nabogrense, uten brannvegg.

§ 3.

Der terrenget gir anledning til det kan kjelleretasje innredes til beboelse såfremt det skjer med samsvar med bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 104, punkt 8.

På de langsider av husene hvor kjellermurenes synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv.

§ 4.

Fellesgarasjeanlegg kan oppføres der dette er vist på planen.

Enkeltgarasjer på boligtomtene kan anordnes som vist på planen, dog kan byplanrådet godkjenne andre løsninger som passer harmonisk inn i terreng og miljø.

§ 5.

Evt. gjerde mot vei eller eiendomsgrenser skal anmeldes og godkjennes av byplankontoret. Sløyfes gjerde kan mot vei og nabo skjermes med levende hegn. Hvor terrenget tilsier det, kan mot vei oppføres fordtøtningsmur etter anvisning av byplankontoret.

§ 6.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser.

§ 8.

Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe for en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

§ 9.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og Kristiansands bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 10.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-151/1913, Titanveien 33, 4629 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko
Radonutsatt område	12.01.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kvikkleire	12.01.2026	Ikke funnet	0.56 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	12.6 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.41 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:

17.02.2025

Aktsomhetssone for snøskred

Nei

S3

S2 uten skogeffekt

S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.01.2026

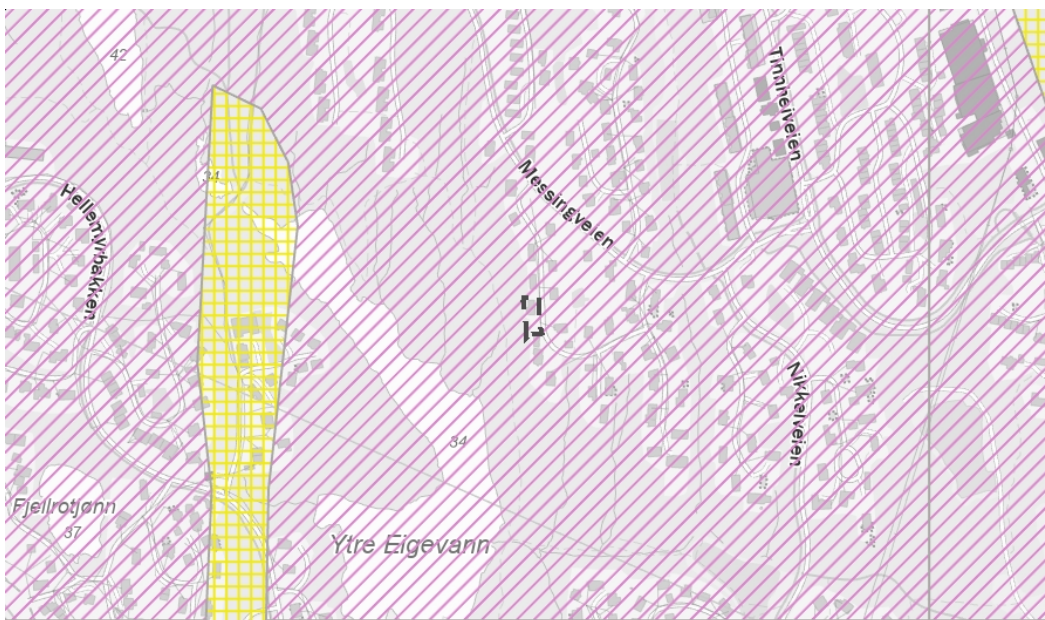
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 1913

Adresse: Titanveien 33, 4629 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260023

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
Plan under arbeid: Tinnheia bydel. Plankontakt: Mikal Haugen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 1913

Adresse: Titanveien 33, 4629 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260023

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Kommentar	
Slamavskiller: nei.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 151, Bruksnr 1913	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	603 Tinnheia sør
Veiadresse:	Titanveien 33, gatenr 18530	Valgkrets:	5 Tinnheia/Grim
	4629 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010701 Grim
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.05.1965	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	642,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4204/151/1913	0,0
Grensejustering	Forretning: 04.10.1971 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4204/151/1 4204/151/1913	-89,0 89,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 06.11.1965 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4204/151/1 4204/151/1913	-554,0 554,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Titanveien 33	Bolig	141,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	141,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	141,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1967	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168167113			Antall etasjer:		2

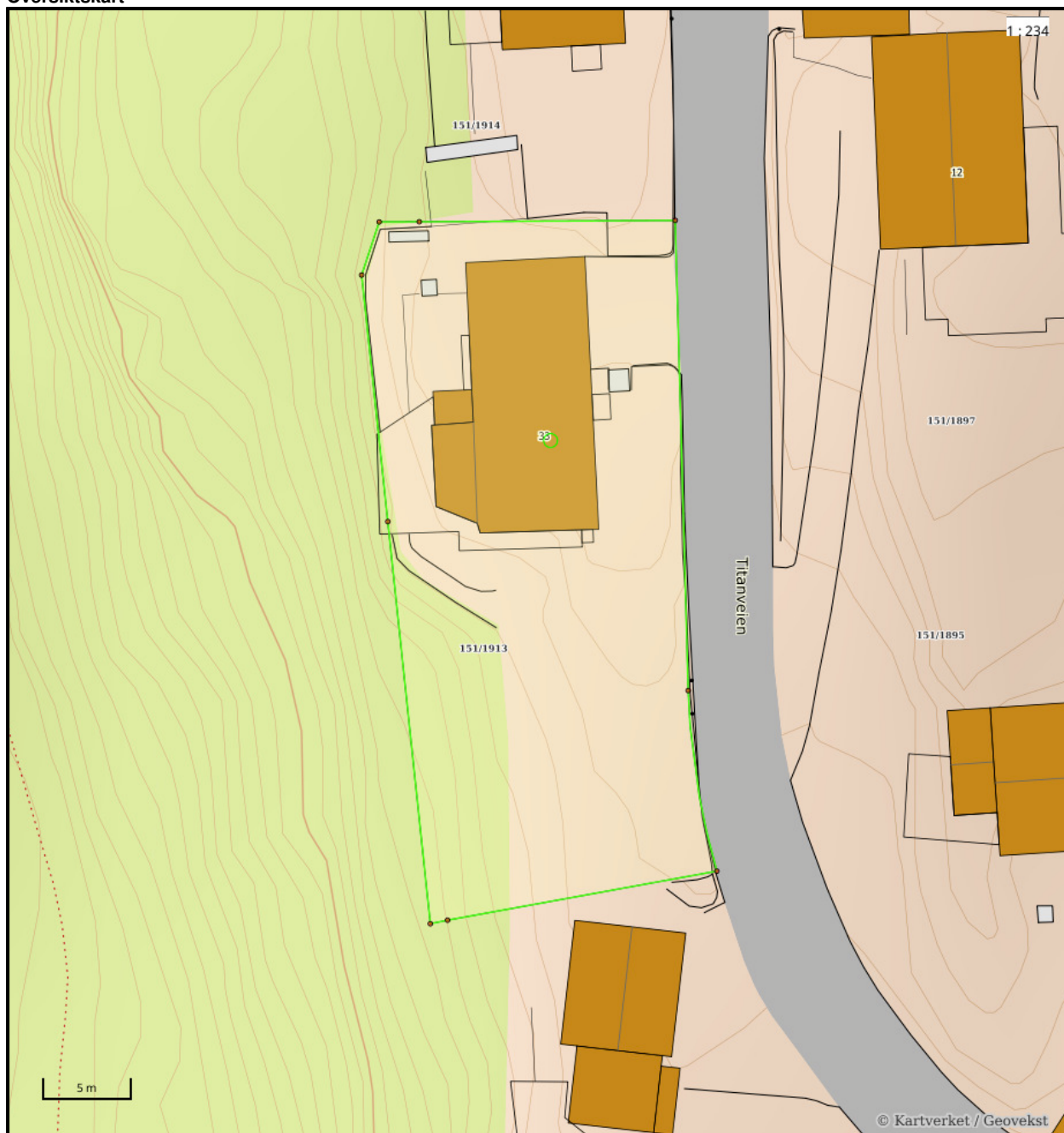
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			69,0		69,0				
H01	1		72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

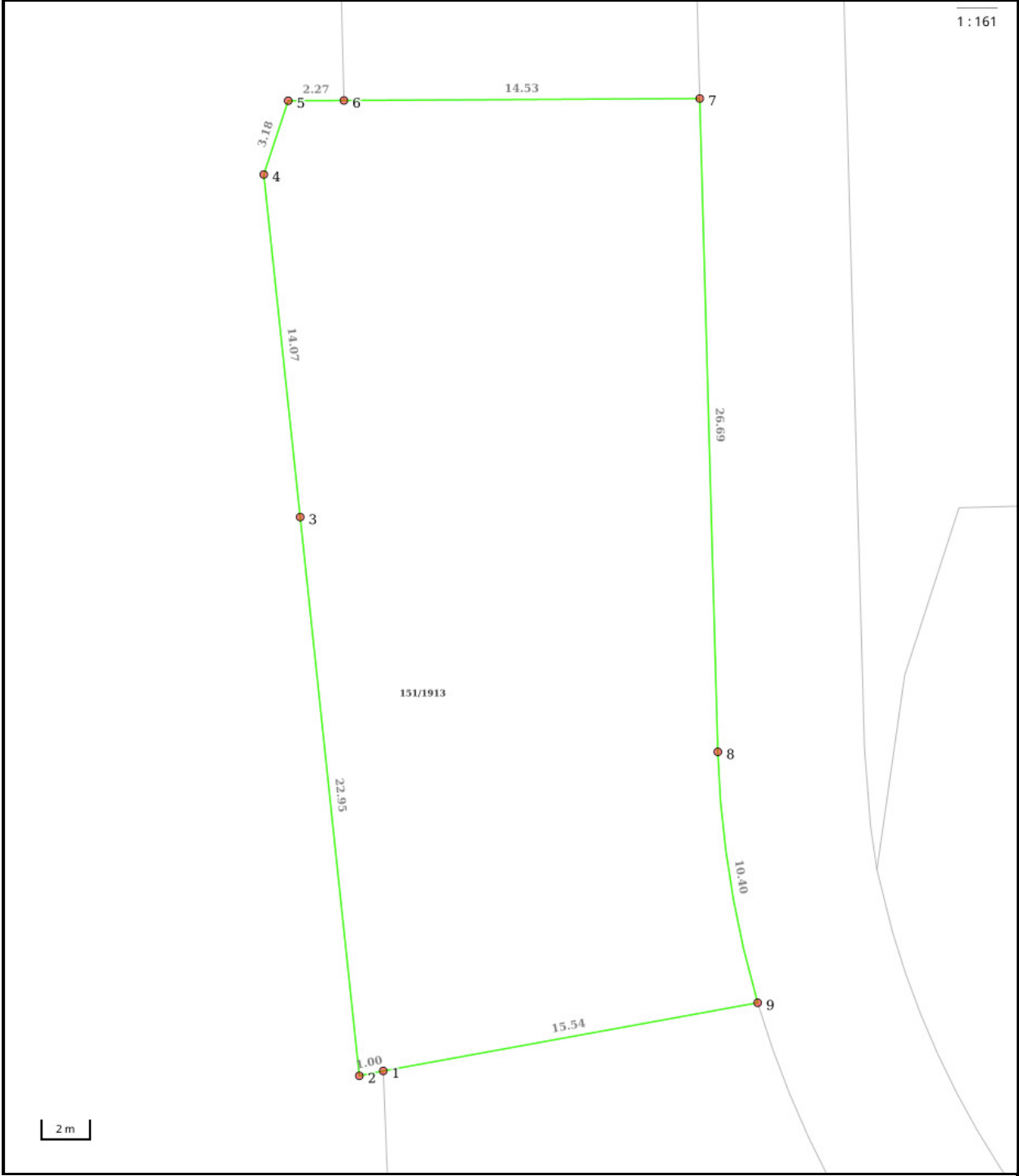
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 642,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 090,36	438 351,60	1,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 445 090,08	438 350,64	22,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 112,60	438 346,21	14,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 445 126,40	438 343,48	3,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 445 129,49	438 344,21	2,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 445 129,70	438 346,47	14,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 445 131,07	438 360,94	26,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 445 104,56	438 364,05	10,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 445 094,50	438 366,58	15,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Nabolagsprofil

Titanveien 33 - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Titanveien Linje 15	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Hellemyr skole (1-7 kl.) 393 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	23 min 1.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 4.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 4.8 km

«Nær bysentrum, nær skole og barnehage, kort avstand til dagligvarebutikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

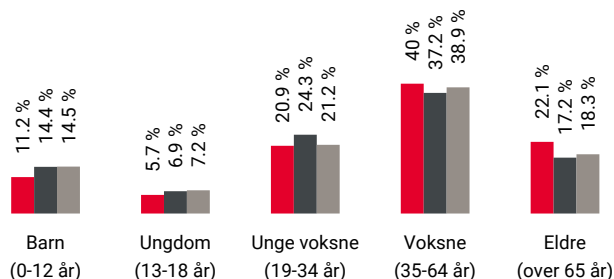
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia sør-øst	1 328	728
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	20 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	9 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



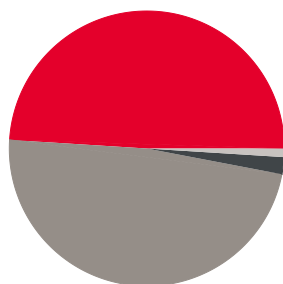
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Manganveien	3 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
⚽ Nikkelveien balløkke/akebakke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 SKY Fitness Tinnheia	9 min	🚶
🚴 Friskis & Sveltis	22 min	🚶

Boligmasse



49% enebolig
2% rekkehus
48% blokk
1% annet

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

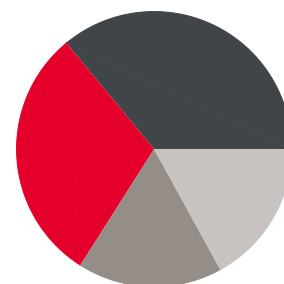
8 min 🚗



Apotek 1 Grim

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



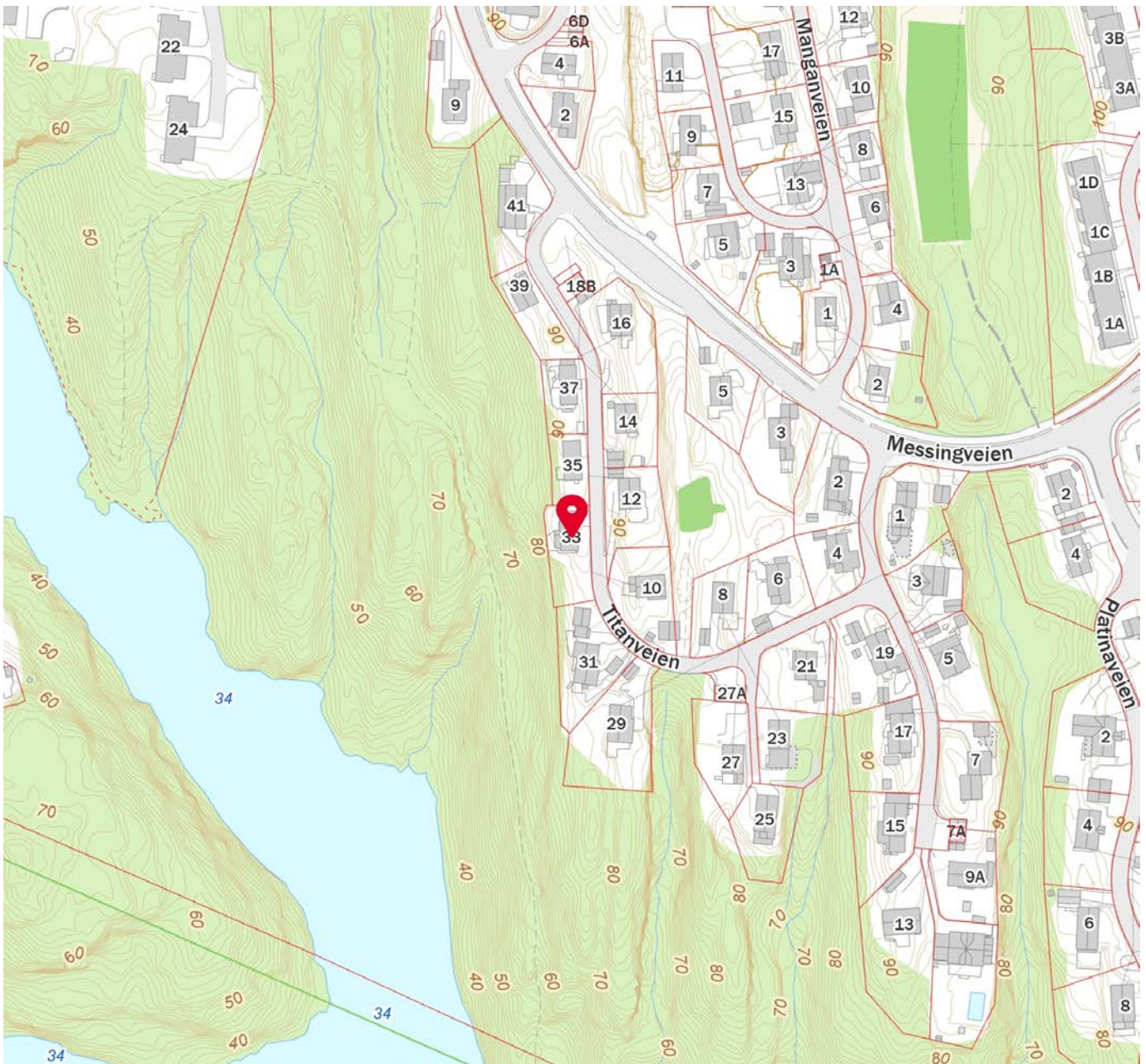
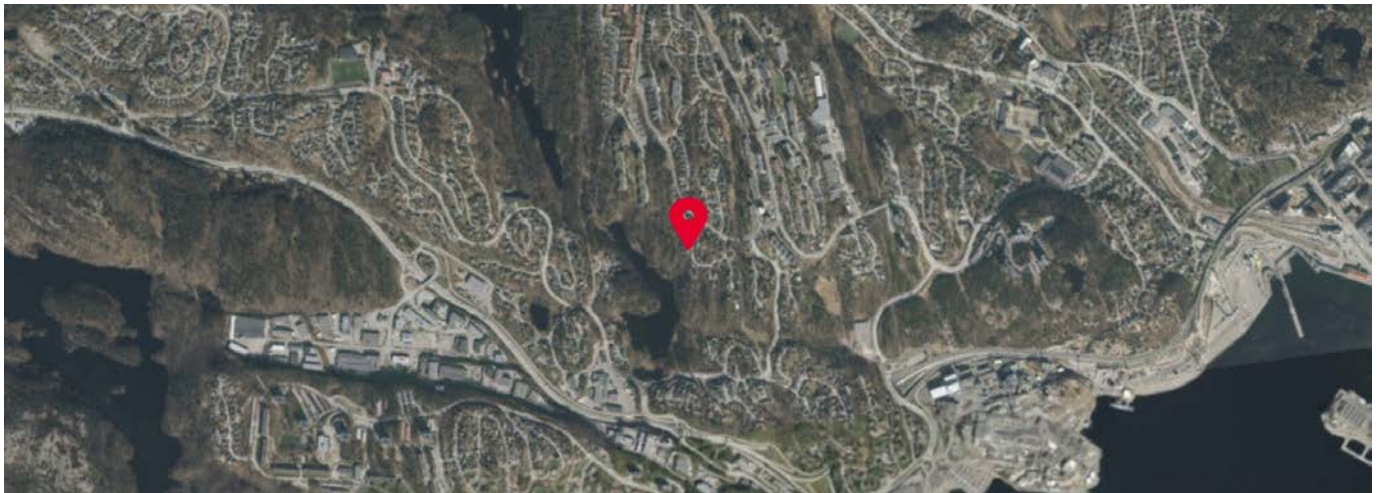
0%

50%

Tinnheia sør-øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Titanveien 33
4629 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@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 viderefremidlet 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