

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Berent Philip Moe
Kim Baagøe Lindseth
Lene Baagøe Laukvik
May Baagøe Broughton
Halvor Christopher Moe
Hanne Kathrine Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 222/222 kvm
Tomtstr.: 1112.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 756
Oppdragsnr.: 1411250371

Enebolig med potensiale i etablert blindvei - 3 gode soverom - Romslig underetasje -

I et etablert og barnevennlig område like utenfor Kristiansand sentrum finner du denne innholdsrike eneboligen som går over tre plan og inneholder mange rom – perfekt for den som ønsker god plass og muligheter til å forme sitt eget hjem.

Boligen har en praktisk planløsning med blant annet tre soverom, flere bad, hobbyrom, bod og rikelig med lagringsplass i både kryperom og kott. I tillegg har boligen en integrert garasje, egen vaskesone, og en romslig stue med tilknytning til kjøkken.

Huset har et tydelig oppussingsbehov, men med sentral beliggenhet og god størrelse, representerer det en unik mulighet for deg som ønsker å skape noe eget i et attraktivt område. Her bor du nær sentrum i rolig blindvei med kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtransport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	118
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA totalt: 222 m²

TBA: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Kott, bod, 2 kryperom, hobbyrom og bad

1. etasje

BRA-i: 152 m² Hall m/trapp, toalettrom, 2 soverom, garasje, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken og stue m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 21 m² Stue m/trapp, kott og soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

31 m²

1. etasje

55 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er mindre endringer i 1. etasje. Bad er utvidet og det ene soverommet er fjernet. Tegningene mottatt av byggets underetasje er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde hva som er godkjent bruk. Det ser ut til at badet er merket ikke utgravd og det er fjernet noen vegger.

Det er i 1972 søkt om Rom på loftet, tegningene viser ett stort rom. Innredningen er godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1112.7 m²

Beliggenhet

Velkommen til Hannevik terrasse 46 – en usjenert og solrik eiendom med luftig sjøutsikt, sentralt plassert kun ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum. Eiendommen ligger i et etablert og ettertraktet boligområde, bestående hovedsakelig av eneboliger, kjent for sitt rolige og barnevennlige miljø.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: fredelige omgivelser uten gjennomgangstrafikk, og samtidig nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du med kort gangavstand til både barnehage, skole, dagligvarebutikk og bussholdeplass i Kolsdalen – hvor alle byens busslinjer passerer. Det er også gang- og sykkelsti hele veien til sentrum, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt – enten du foretrekker sykkel, kollektivtransport eller en spasertur inn til byen.

Dette er et perfekt sted for både familier og andre som ønsker å bo i et rolig, trygt og attraktivt nabolag, med nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har murkonstruksjoner med pusset fasader. Toppen av gavlene er i trekonstruksjon med liggende trekledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue og kjellerstue. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Liten platting på baksiden av bygget.

- Utvendige trapper av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Boligen har delvis krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Baderom

- Rommet inneholder: dusjkabinett, bidee, badekar, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Det er ikke tilgang på sluken grunnet manglende tilkomst under badekaret og at sluk under dusjkabinettet er plassert helt inne i hjørnet.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av våtromstapet og fliser. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Baderom

- Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett og vask.
- På gulvet er det flis på flis. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med vifte i yttervegg.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Kjøkken

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

Spesialrom

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

plater.

Tekniske installasjoner

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

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er fra byggeår.
- Bygningen har grunnmur av murblokker.
- Forstøtningsmurer er av betongstein.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Det er mindre endringer i 1. etasje. Bad er utvidet og det ene soverommet er fjernet.

Tegningene mottatt av byggets underetasje er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde hva som er godkjent bruk. Det ser ut til at badet er merket ikke utgravd og det er fjernet noen vegger.

Det er i 1972 søkt om Rom på loftet, tegningene viser ett stort rom. Innredningen er godkjent for varig opphold.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

- Ja.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

2. etasje:

Kott, bod, 2 kryperom, hobbyrom og bad

1. etasje:

Hall m/trapp, toalettrom, 2 soverom, garasje, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken og stue m/trapp.

Underetasje:

Kott, bod, 2 kryperom, hobbyrom og bad

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

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 i garasje og på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har dermed ingen informasjon vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 802

Kommunale avgifter år

2024

Info 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.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 528,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 315 541

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 262 162

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 756 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:

4204/151/756:

21.02.1966 - Dokumentnr: 1169 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.03.1989 - Dokumentnr: 4359 - Best om garasje/parkering

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.05.2006 - Dokumentnr: 10284 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt:

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjæringsog fyllingsskraninger med plass for fender inne på tomten. slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten

kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/Innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens elendom pahviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene. Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, 0.1.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap. Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening. Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

01.10.1963 - Dokumentnr: 5025 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 242494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:756

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.12.1966.

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

Det er mindre endringer i 1. etasje. Bad er utvidet og det ene soverommet er fjernet. Tegningene mottatt av byggets underetasje er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde hva som er godkjent bruk. Det ser ut til at badet er merket ikke utgravd og det er fjernet noen vegger.

Det er i 1972 søkt om Rom på loftet, tegningene viser ett stort rom. Innredningen er godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.12.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter plan nr. 1087 Kolsdalen/Hannevikdalen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt og støysone-område.

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 godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger 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/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
1 040 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 010

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

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.12.2025







































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250371	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halvor Christopher Moe	May Baagøe Lindseth
Selger 3 navn	Selger 4 navn
Lene Baagøe Laukvik	Kim Baagøe Lindseth
Selger 5 navn	
Berent Philip Moe	

Gateadresse	
Hannevik terrasse 46	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4613

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250371

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250371

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Christopher Moe	47cf7f3bae16083f5e447e 3906b55516ee1f81b6	19.12.2025 17:55:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Baagøe Broughton	a324e3198beeb064898d 39c80cb6dbbcfac68f32	22.12.2025 12:25:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Baagøe Laukvik	5d6e67a91705acfb5ffe68 13798e838152225ab8	22.12.2025 23:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Lindseth	77096cc55946d7d90597 5e01f780687b3abfdce8	19.12.2025 14:34:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berent Philip Moe	18cbc436e962f9cd68840 3c3b2ebc413d5ada211	20.12.2025 18:45:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250371

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Hannevik terrasse 46, 4613 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 151, bnr. 756

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2418

Referansenummer: NK1314

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har murkonstruksjoner med pusset fasader. Toppen av gavlene er i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue og kjellerstue. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Liten platting på baksiden av bygget.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har delvis krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet inneholder: dusjkabinett, bidee, badekar, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Det er ikke tilgang på sluken grunnet manglende tilkomst under badekaret og at sluk under dusjkabinettet er plassert helt inne i hjørnet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av våtromstapet og fliser. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett og vask.
På gulvet er det flis på flis. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med vifte i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Inntaket er på loftet og er eldre skrusikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur av murblokker.
Forstøtningsmur er av betongstein.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

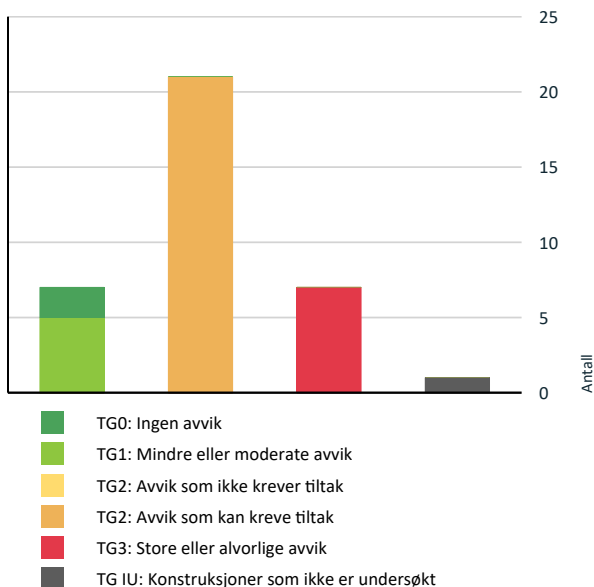
Det er mindre endringer i 1. etasje. Bad er utvidet og det ene soverommet er fjernet.

Tegningene mottatt av byggets underetasje er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde hva som er godkjent bruk. Det ser ut til at badet er merket ikke utgravd og det er fjernet noen vegger.

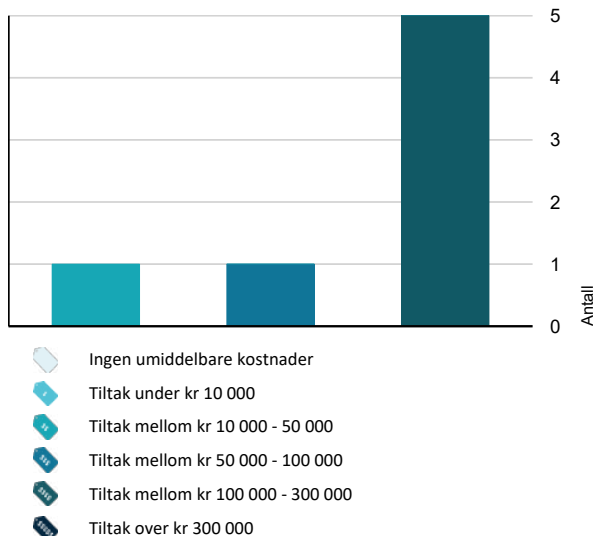
Det er i 1972 søkt om Rom på loftet, tegningene viser ett stort rom. Innredningen er godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 12.8.2025 Klokka 11.00

Det var skyer/sol og 19 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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1966

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. 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. Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjoner med pusset fasader. Toppen av gavlene er i trekonstruksjon med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Flere sprekker i veggene i boligen og i garasjen. Sprekkenes ser ut til å lede vann inn i bygget da det er fuktmerker i trepanel som står i kontakt med ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det er skader på trepanelet i kryperommet, skadene har sannsynligvis sammenheng med at fukt/vann trekker igjennom ytterveggen.

Hele bygget bør overflatebehandles på nytt utvendig, det kan ikke utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjoner som står i kontakt med murverket.



Skader i overflatene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er besiktiget fra luker på loftet, grunnet manglende gulv er inspeksjonen begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er målt store skjevheter i etasjeskille, noe som også er synlig i takkonstruksjonen.
- Spor etter gnagere i kottene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Ved renovering av boligen bør hele kryperommet inspiseres, det kan ikke utelukkes skader som ikke synlig fra dørene.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertaket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder, enkelte av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Kostnad må sees i sammenheng med punkt: Veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre dato.



Nyere dato.



Rust og frostspreng over vinduet.



Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Det er ikke tett under porten.
Dør i underetasjen har store skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Port av nyere dato.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue og kjellerstue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Liten platting på baksiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Skifer som regelmessig utsettes for vanneksposering, kan under frostforhold gjennomgå termisk utvidelse og sammentrekning, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.
I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løseffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke nødvendigvis tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport



Langt mellom bærepunkter.



Beslag er montert, ukjent løsning under.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. 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.
- Det er påvist skader på overflater.

Spor etter mus på loftet og i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i taket.



Spor etter mus.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevhet vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

Kostnad må sees i sammenheng med renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

§ 13-5. Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avzug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avzug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

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 merket etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

Konsekvens av registrert avvik er økt fare for pipebrann.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er stue, bod og bad. I stuen er det malte panelbord, på badet er det fliser i boden er det plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktigdomsmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0.

Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

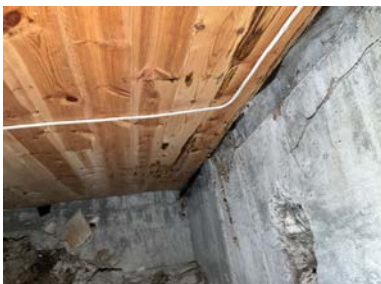
Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av høy alder på bygget tilsier det at det kan forekomme fuktskader i etasjeskille mot bad og vaskerom. Ved renovering av bygget kan det ikke utelukkes at det også må gjøres tiltak i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjkabinett, bidee, badekar, toalett, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilt med ventil i taket.

Det er ikke tilgang på sluken grunnet manglende tilkomst under badekaret og at sluk under dusjkabinettet er plassert helt inne i hjørnet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Flere sprekker mellom vegg og gulv.
- Motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Motfall på deler av gulvet.



Sprekker mellom vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er spor etter insekter bak dusjen

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av våtromstapet og fliser. 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.

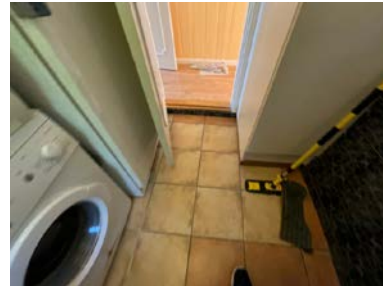
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett og vask..

På gulvet er det flis på flis. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med vifte i yttervegg.

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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

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.



TG 2 Avløpsrør

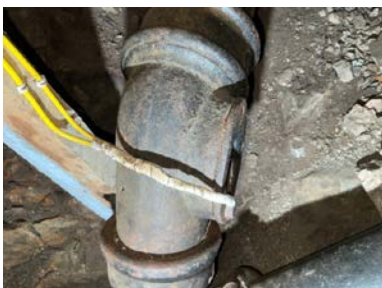
Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



2 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Inntaket er på loftet og er eldre skrusikringer.

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

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør 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

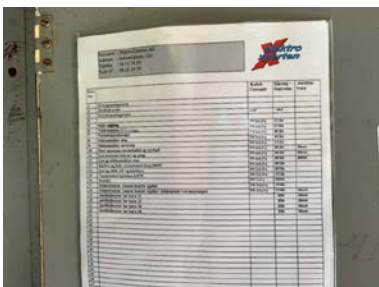
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Ved renovering av boligen må det påregnes oppgradering og utvidelse på hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

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.

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.

Høy alder på dreneringen tilsier utskifting, men eksakt tidspunkt for når det er nødvendig er ikke mulig å fastslå.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, dersom det blir sopp/mugg i underetasjen eller synlig fuktmerker må dreneringen byttes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av murblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Se også punkt veggkonstruksjon.

TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skjevheter i muren under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.
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.

Stedvis fall mot bygget ved inngangsdørene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	21			21		7	28
1. Etasje	152			152	55		152
Underetasje	49			49	31		49
SUM	222				86	7	229
SUM BRA	222						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, soverom, kott		
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, garasje, garderobe, bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp		
Underetasje	Bad, hobbyrom, kryperom 1, kryperom 2, bod, kott		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av skjevheter i etasjeskille kan det være avvik på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre endringer i 1. etasje. Bad er utvidet og det ene soverommet er fjernet.

Tegningene mottatt av byggets underetasje er av dårlig kvalitet og vanskelig å tyde hva som er godkjent bruk. Det ser ut til at badet er merket ikke utgravd og det er fjernet noen vegger.

Det er i 1972 søkt om Rom på loftet, tegningene viser ett stort rom. Innredningen er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	756		0	1112.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hannevik terrasse 46

Hjemmelshaver

Moe Halvor, Moe Judith Baagøe

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
90 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak	19.08.2025		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NK1314>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Kristiansand
kommune

MOE JUDITH BAAGØE
HANNEVIK TERRASSE 46
4613 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500925200
Kundenr. 4008504
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04008504500000208
Fakturabeløp NOK 4948,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

Eiendom 151/756/0/0/1 - HANNEVIK TERRASSE 46
Eier MOE JUDITH BAAGØE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	170,59	1/1	011024-311024		170,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	170,59	1/1	011124-301124		170,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	170,59	1/1	011224-311224		170,59	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	375,29	1/1	011024-311024		375,29	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	375,29	1/1	011124-301124		375,29	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	375,29	1/1	011224-311224		375,29	25%
EIENDOMSSKATT	2671200,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1382,25	

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

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

eFakturareferanse

04008504

AvtaleGiroreferanse

04008504500000208



Kristiansand
kommune

MOE JUDITH BAAGØE
HANNEVIK TERRASSE 46
4613 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/756/0/0/1 - HANNEVIK TERRASSE 46
Eier MOE JUDITH BAAGØE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500925200
Kundenr. 4008504
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04008504500000208
Fakturabeløp NOK 4948,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 stk	330,00	1/1 010124-311224	330,00	
		Netto		4300,89	
		MVA		647,16	
		Øreavrunding		-0,05	
		Å betale NOK		4948,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2588,64, MVA: 647,16

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

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

eFakturareferanse

04008504

AvtaleGiroreferanse

04008504500000208



Kristiansand
kommune

MOE JUDITH BAAGØE
HANNEVIK TERRASSE 46
4613 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/756/0/0/1 - HANNEVIK TERRASSE 46
Eier MOE JUDITH BAAGØE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500876445
Kundenr. 4008504
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04008504500000190
Fakturabeløp NOK 4618,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	230	m2	8,90	1	010724	300924	511,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	230	m2	19,58	1	010724	300924	1125,85	25%
EIENDOMSSKATT	2671200	kr	2,07	1	010724	300924	1382,25	
Netto							3970,85	
MVA							647,15	
Øreavrunding							0,00	
Å betale NOK							4618,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2588,60, MVA: 647,15

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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 eFakturareferanse 04008504 AvtaleGiroreferanse 04008504500000190



Kristiansand
kommune

MOE JUDITH BAAGØE
HANNEVIK TERRASSE 46
4613 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/756/0/0/1 - HANNEVIK TERRASSE 46
Eier MOE JUDITH BAAGØE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500827748
Kundenr. 4008504
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04008504500000182
Fakturabeløp NOK 4618,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	230	m2	8,90	1	010424	300624	511,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	230	m2	19,58	1	010424	300624	1125,85	25%
EIENDOMSSKATT	2671200	kr	2,07	1	010424	300624	1382,25	
Netto							3970,85	
MVA							647,15	
Øreavrunding							0,00	
Å betale NOK							4618,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2588,60, MVA: 647,15

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

eFakturareferanse

04008504

AvtaleGiroreferanse

04008504500000182



Kristiansand
kommune

MOE JUDITH BAAGØE
HANNEVIK TERRASSE 46
4613 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/756/0/0/1 - HANNEVIK TERRASSE 46
Eier MOE JUDITH BAAGØE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500779002
Kundenr. 4008504
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04008504500000174
Fakturabeløp NOK 4618,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	230	m2	8,90	1	010124	310324	511,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	230	m2	19,58	1	010124	310324	1125,85	25%
EIENDOMSSKATT	2671200	kr	2,07	1	010124	310324	1382,25	
Netto							3970,85	
MVA							647,15	
Øreavrunding							0,00	
Å betale NOK							4618,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2588,60, MVA: 647,15

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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 eFakturareferanse 04008504 AvtaleGiroreferanse 04008504500000174

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 151, Bruksnr 756	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	601 Hannevik terrasse
Veiadresse:	Hannevik terrasse 46, gatenr 12920	Valgkrets:	3 Indre Vågsbygd
	4613 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:	01.10.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 112,7 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	Mottaker	4204/151/756	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.10.1963	Avgiver	4204/151/1	-1 112,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/151/756	1 112,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hannevik terrasse 46	Bolig	230,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1966	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168172605			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			62,0		62,0				
H01	1		153,0		153,0				
L01			15,0		15,0				

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 |

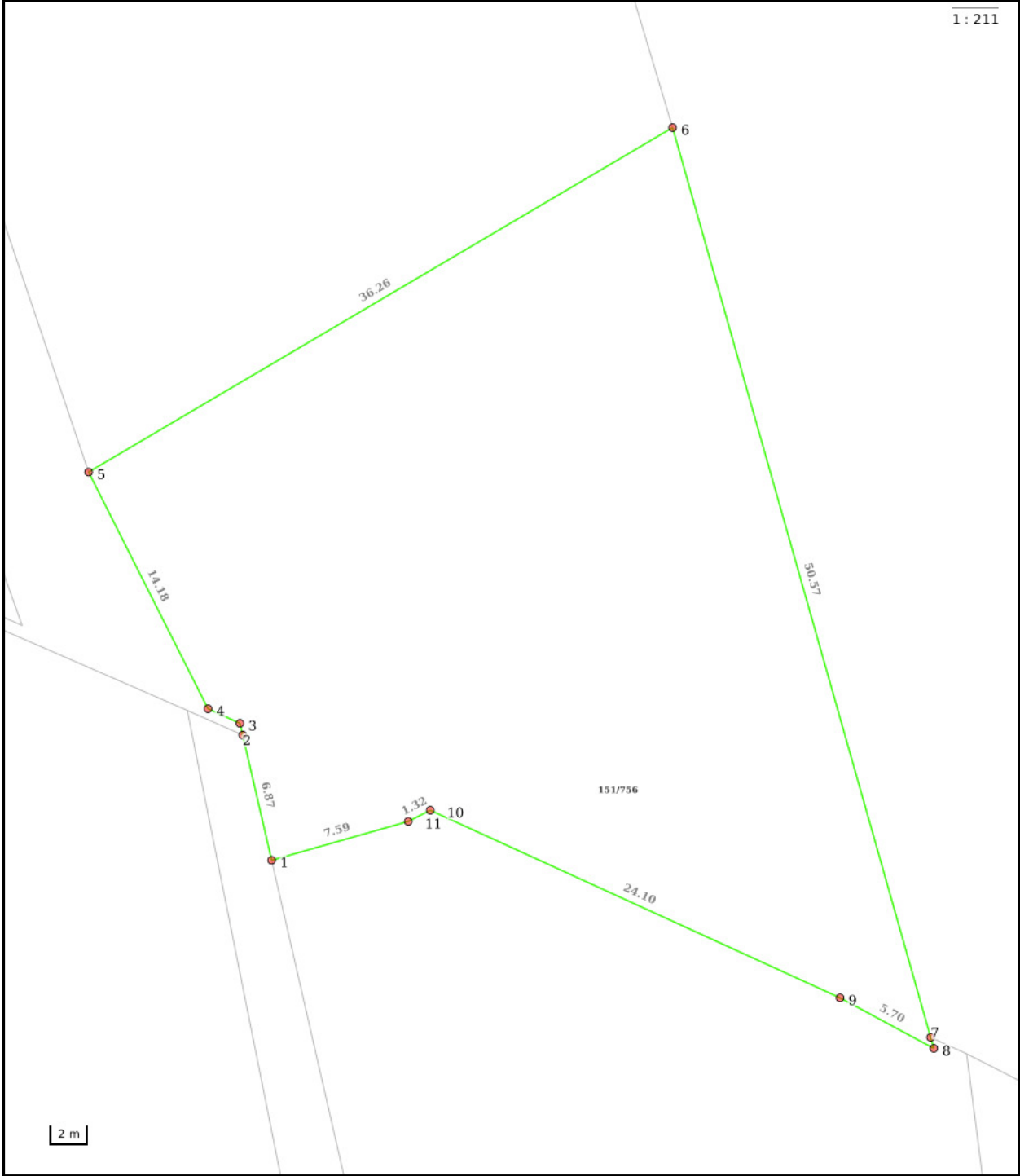
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 112,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 697,85	438 980,77	6,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 444 704,38	438 978,63	0,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 444 704,99	438 978,43	1,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 444 705,61	438 976,66	14,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 444 717,65	438 969,17	36,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 444 738,78	438 998,64	50,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 444 691,55	439 016,72	0,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 444 690,98	439 016,94	5,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 444 693,22	439 011,70	24,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 444 701,26	438 988,98	1,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 444 700,56	438 987,86	7,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt

⁽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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 08.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 151 **Bruksnr.:** 756

Adresse: Hannevik terrasse 46, 4613 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250371

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 08.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 151 Bruksnr.: 756

Adresse: Hannevik terrasse 46, 4613 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250371

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig
Kommentar	
Plan under arbeid i nærområdet: Tinnheia bydel. Plankontakt: Mikal Haugen.	

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-151/756, Hannevik terrasse 46, 4613 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	15.12.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	15.12.2025	Ikke funnet	0.21 km
Forurenset grunn	15.12.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.12.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	15.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	15.12.2025	Ikke funnet	13 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.31 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

15.12.2025

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

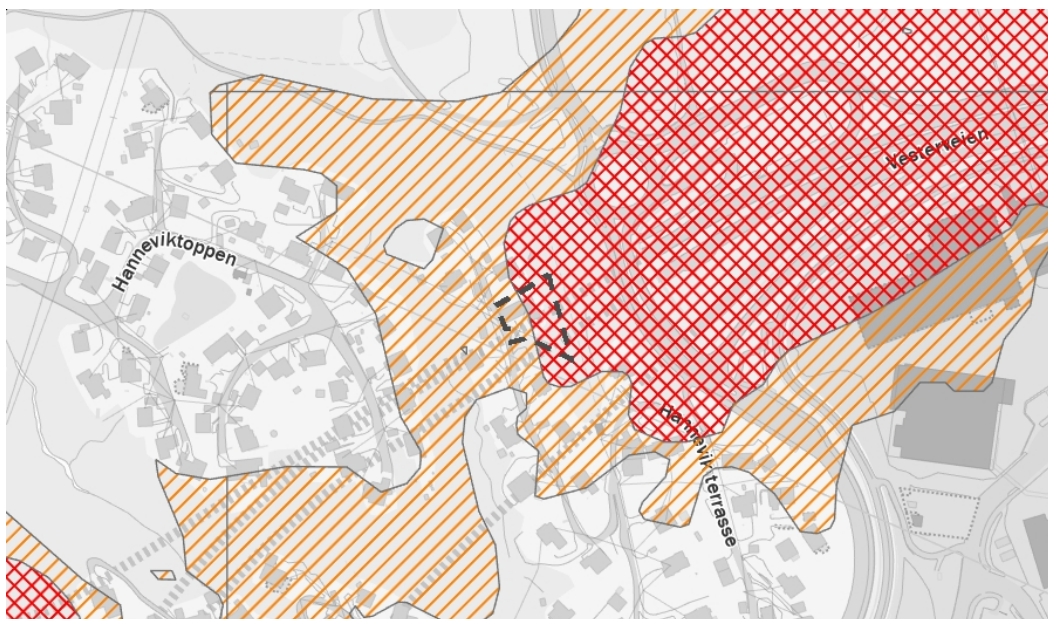
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysoner	Rød støysoner
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysoner	Rød støysoner
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysoner	Rød støysoner
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysoner	Rød støysoner



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysoner.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Hannevik Terrasse 46	(tidl.nr.41)	Gnr.151, bnr.756	Arkivboks
1966	Enebolig med garasje		B-1248
1972	Innredning av loftstom		B-1248
1989	Garasje		B-1248

1998 Arkivomlegging-alfabetisk rekkefølge



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

_____ herr Björn Brandsborg _____

anmeldte bygningsarbeide på _____

_____ matr.nr. 41, Hannevik Terrasse - _____

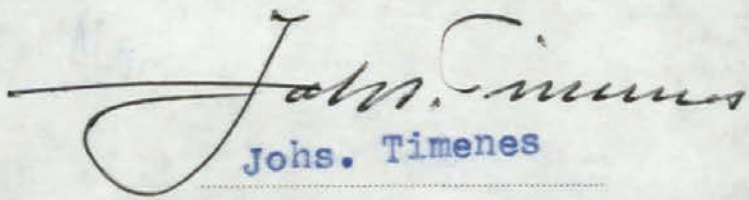
_____ enebolig m/garasje. _____

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand den 19. desember 1966


bygningssjef


Johs. Timenes

17. juni 1965

553/65
EM/rk

Herr Thorkild Stensland
Seljevegen 13
Vågsbygd.

Matr. nr. 41 Hannevik Terrasse - enebolig m/garasje.

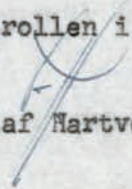
Det refereres til Deres brev av 1. juni 1965.

Bygningskontrollen gir tillatelse til at husets plassering fastsettes for igangsettelse av sprengningsarbeidet.

Det øvrige arbeid tillates ikke påbegynt før byggemeldingen er godkjent av bygningsrådet og undertegnet av godkjent ansvarshavende.

Videre må kontrollgebyr være btalt.

Bygningskontrollen i Kristiansand S.


Olaf Martvoll


E. Moen

J.nr.



3d

Byggeanmeldelse

553/65

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

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

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

Anmeldelsen tilkikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Kristiansand

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

Hannevik Terrasse 41 gate nr. aktes utført følgende arbeider:

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

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerter verdi av byggearbeidet²⁾ 90.000,-

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

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

Tomtens størrelse	1079	m ²	
Eldre bebyggelse areal	0	m ²	
Areal av nybygg	150	m ²	inkl. garasje
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	120	m ²	

¹⁾ Stryk under det som passer.

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

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

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Planer, fasader og snitt i mål 1:100, situasjonsplan i mål 1:500.
- § 132 passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
fjell
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenering i kultgrøft. Vann og kloakk til kommunal ledning.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter reguleringsplanen
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Hannevik Terrasse 39. Per Brekke
" " 43. Jostein Nåland
Tegninger og anmeldelse er forevist.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
—
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Etter reguleringsplanen
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
—
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
—
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
—
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap 24.)
—
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
—

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
—
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
se situasjonsplanen
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon: Grunnmur av 20 cm betong
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.) + 5 cm treullsementplater.
Yttervegger av 15 cm lecablokker med inv. 4 cm sydd
matte og sponplater . Utv. puss.
farve
- Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1. 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1.
22 § 4 og 30 § 3.)
Grunnmur isoleres under terreng mot fuktighet med
1 strøk goudron. Topp grunnmur avdekkes med papp.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Teglstein.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Kjeller/ loft. 80 cm 19/22
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
9" røkrør, peis. ventilasjon over tak fra bad, vask
og WC. Vifre i kjøkken. Ventililer i yttervegg i soverom.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
se regnm.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:
ja
- § 109. Klosetter:
2
- § 148. Innhengning:
—
- Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutur:

Kristiansand

den 8. mai

19 65

E. Nilsen

E. Nilsen

anmelder.

Bjørn Brandsborg

byggherre.

Adresse:

Adresse: Eventyrveien 34, her.

L. H. Lund

ansvarshavende.

Adresse:

J. nr. 553/65
/rk

Hannevik Terrasse 41 - enebolig for B. Brandsborg. anm. v/E. Nilsen 8.5.65 - sak nr. 383/65.

Ovennevnte sak ble behandlet i bygningsrådets møte 29. juni d.å. Det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

"Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret.

I samsvar med reguleringsvedtektenes § 8 må det innsendes plan i mål

1:200 som viser ferdig planerte terrenghøyder evt. forstøtningsmurer

plassering av tørkeplass m.v. Planen skal godkjennes av byplankontoret.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering - anmeldes særskilt til ing.vesenet

av aut. rørlegger.

Luftbrom under bjelkelaget i den ikke utgravde del av kjeller, må være min. 60 cm og effektivt ventilert.

Ventilasjon av hus og garasje i henhold til gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.

Røykpipen må oppføres forskriftsmessig. Anordning for feiling av pipen skal på forhånd godkjennes av feilervesenet.

Vegg mellom garasje og kott må utføres av brannfaste materialer og himling kles brannherdig min. klasse B-30 og gasstett.

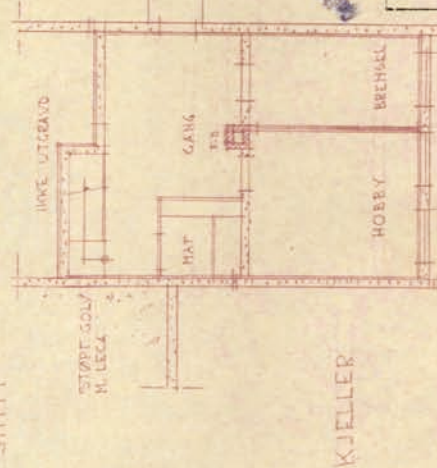
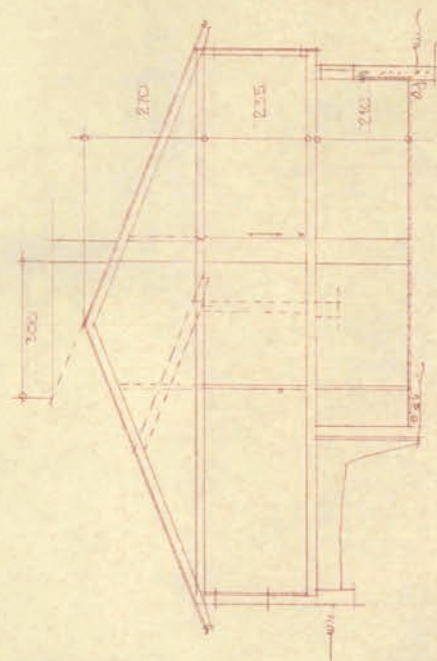
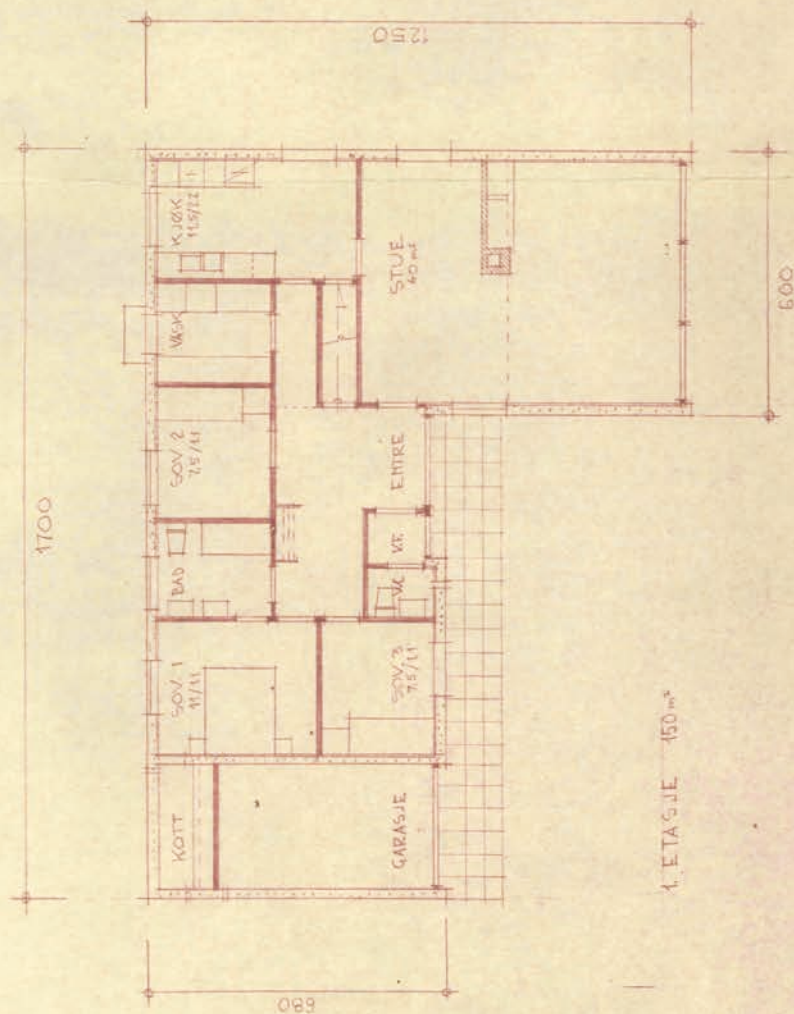
Forøvrig må huset oppføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Kontrollgebyr betales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsvesen 2. juli 1965

Olaf Hartvoll
Olaf Hartvoll

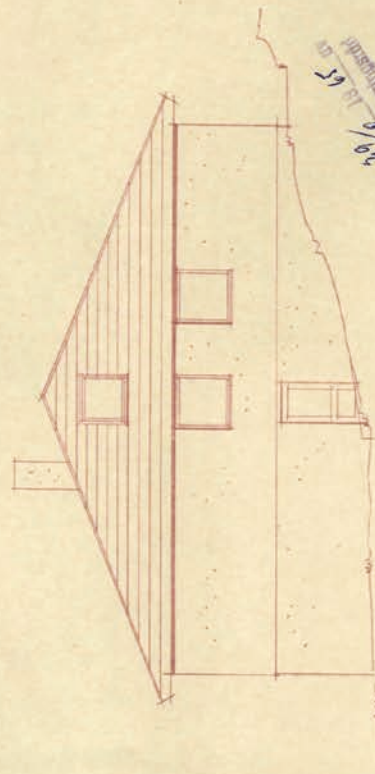
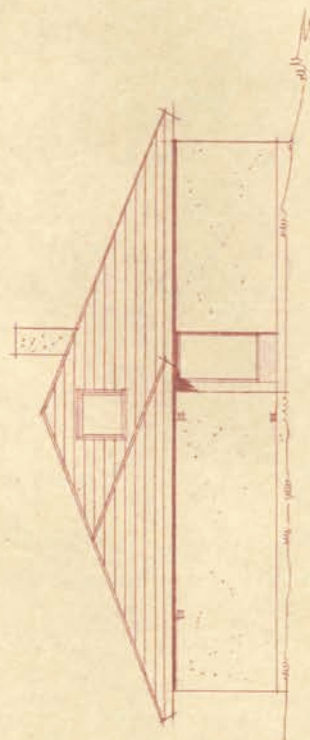
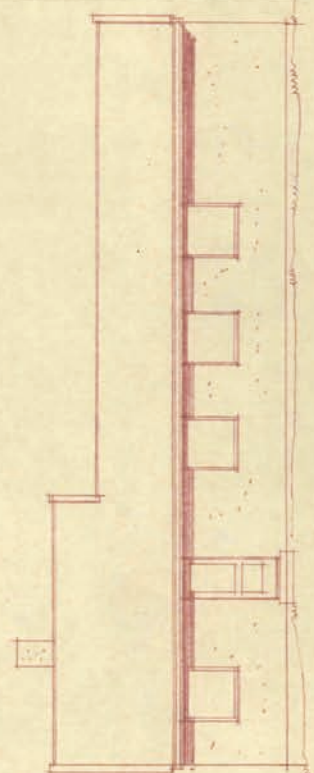
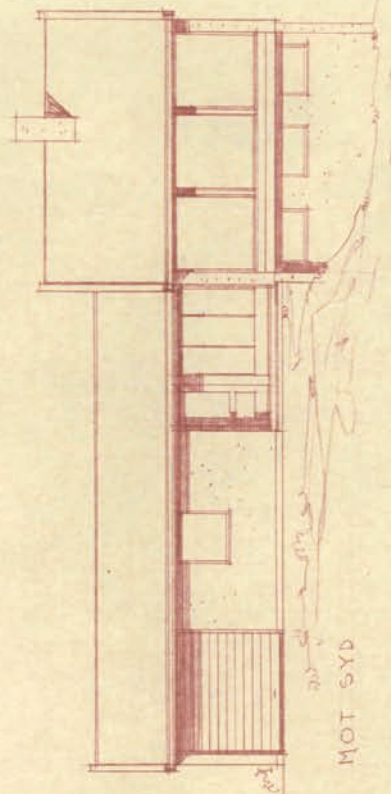
Gjenpart:E. Nilsen - helseråd - ing.vesen



Byggesaksnummer 179
17.10.65

NOTAT
17. MAI 1965
P. SAND
BYGNINGS-
333/65

HANNEVIK TERASSE 41
MÅL - 1:100
3-5-65



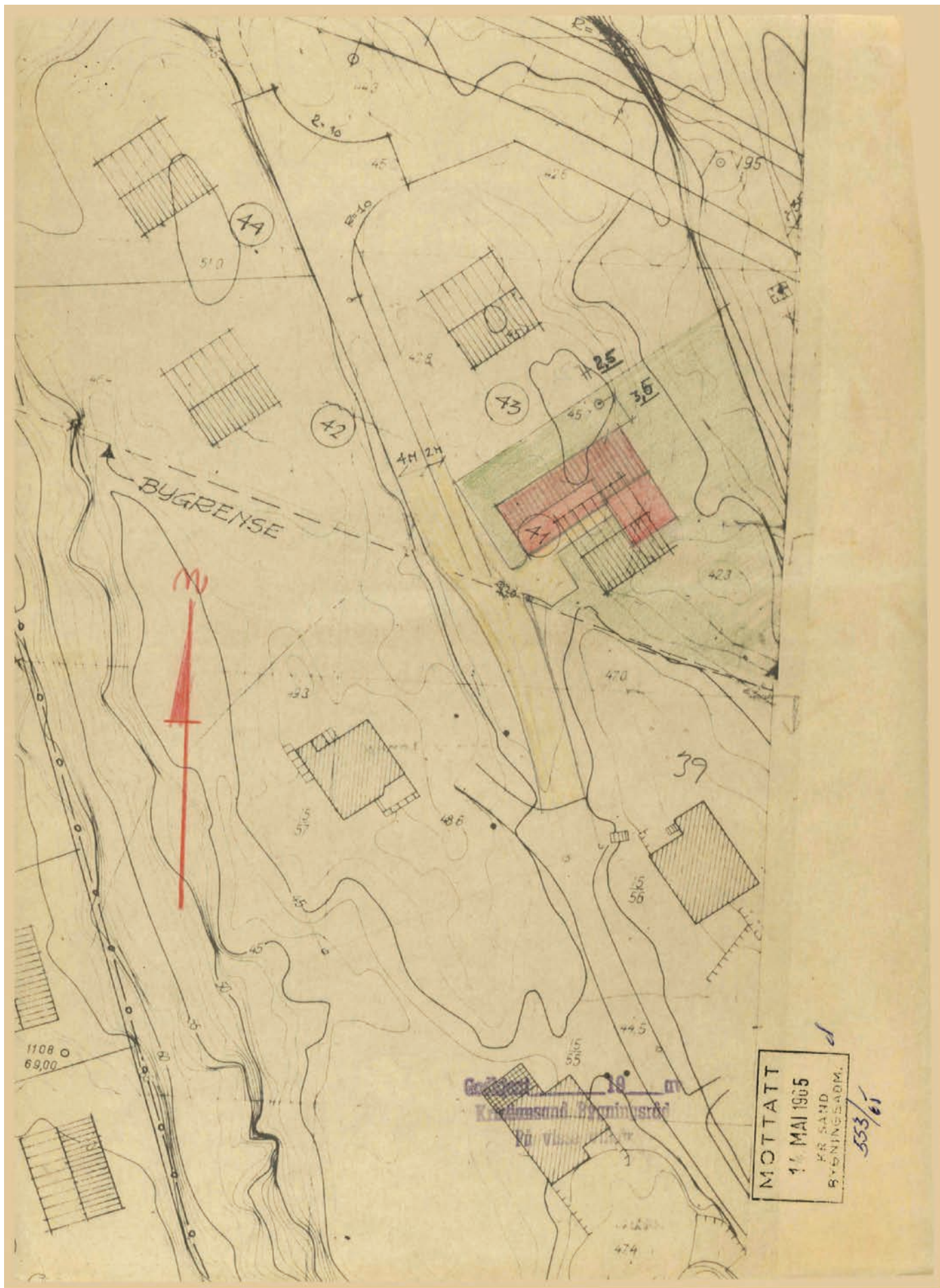
HANNEVIK TERRASSE 41
MÅL - 1:100
3-5-55 G. W. J. J. J.

MOTTATT
17 MAI 1975
KR SAND
HYGNINGS

1869
19
59

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





9.februar 1972

55/72 SP/rh

Herr Anders W. Krauss
Hannevik Terrasse 41
4600 KRISTIANSAND S.

HANNEVIK TERRASSE 41 - ROM PÅ LOFTET

Innredning av rom for varig opphold på loftet godkjennes i henhold til Deres søknad av 22. jan. 1972 på følgende vilkår:

Det må påses at det blir en avstand på minst 23 cm fra pipeløpets indre flate til nærmeste treverk.

Feieluke må ikke komme brennbart materiale nærmere enn 30 cm.

Trapp fra 1. etasje må utstyres med solid rekkverk og håndlist på begge sider.

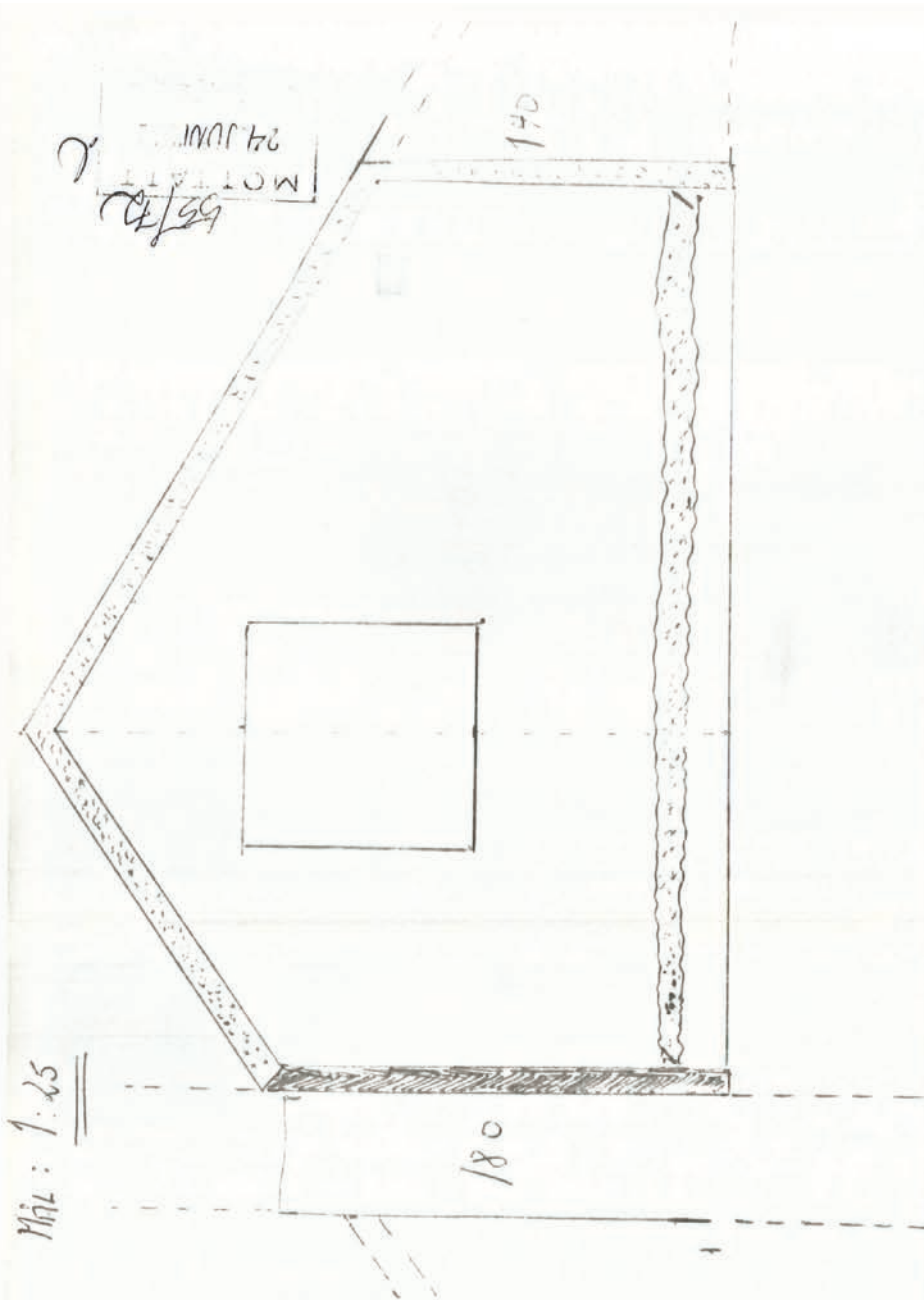
Ved befaring på stedet er det konstatert at minimumskravene til romhøyde og volum i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:2 er oppfylt.

Gebyr kr. 20.- betales til bygningskontrollen.

Kristiansand bygningskontroll

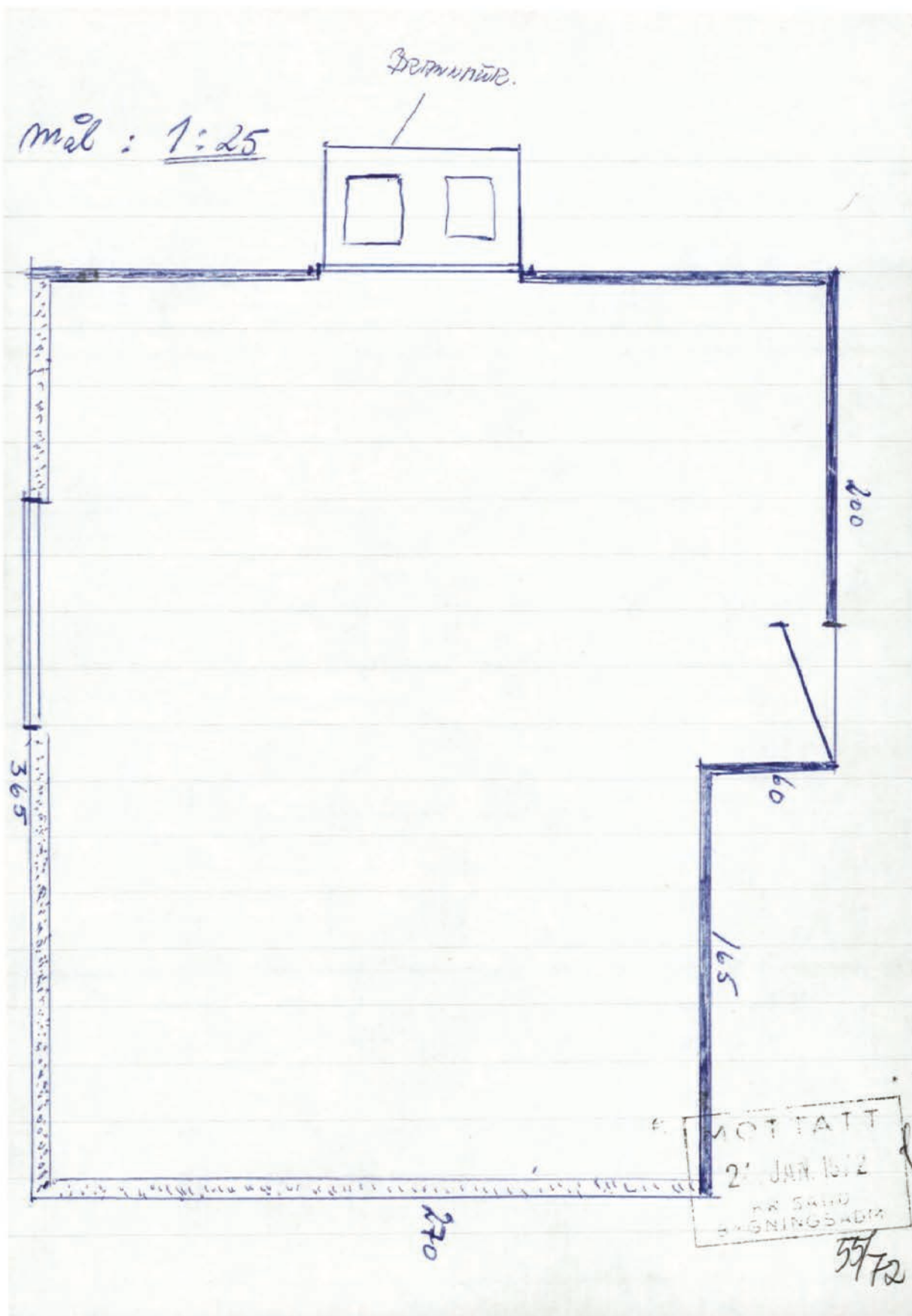
P. Dalen
P. Dalen
bem.

S. Pedersen
S. Pedersen



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

Dansk Scanning A/S

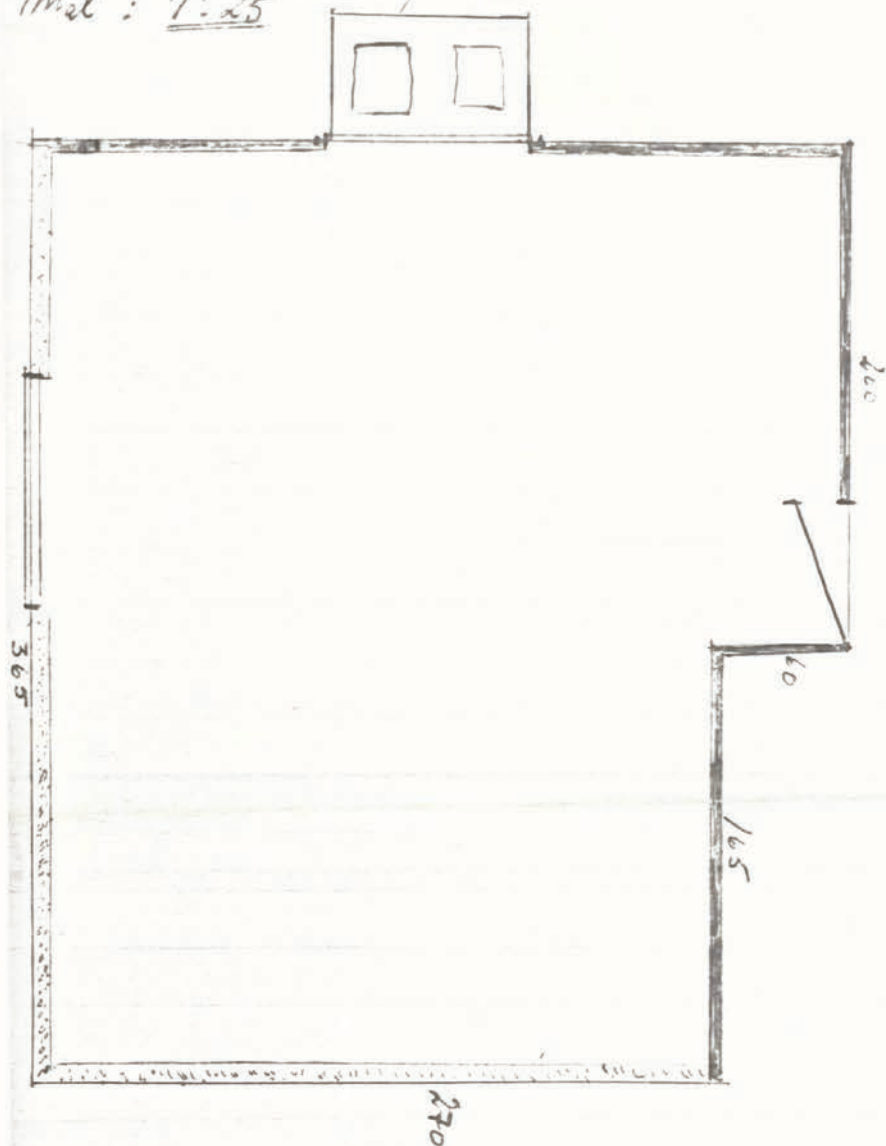


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

mel: 1:25

Edinburgh.

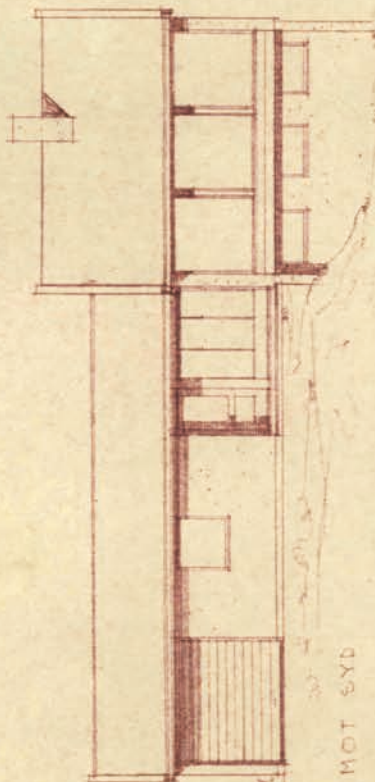


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne injalen 100 mm.

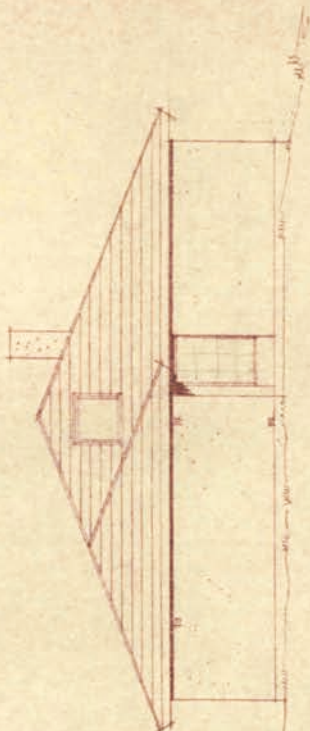
Dansk Scanning A/S

RECEIVED
21 JAN 1912
PR 5410
2-5-1155AD14

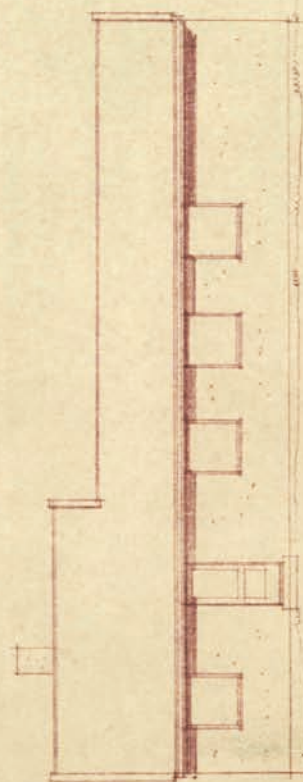
55/72



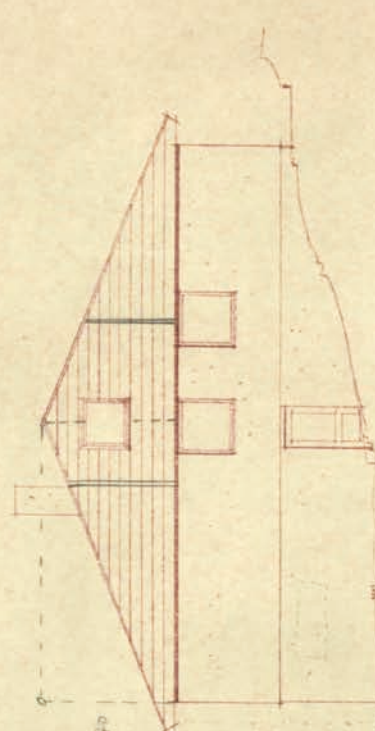
MOT SYD



MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST

21 JAN 1912
K. SMITH
K. SMITH
K. SMITH

2.

HANNEVIK TERASSE 41
MÅL - 1:100
3-E-85

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

50

0

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Per Fauske
Hannevik Terrasse 46
4613 KRISTIANSAND S.

164/89 9.mars 1989
SP/rh

HANNEVIK TERRASSE 46 - TILBYGG TIL GARASJE

Deres byggemelding mottatt 15.2.1989.

Garasjevegger parallelt med veikant skal ifølge kommunale vedtekter ha avstand minst 2 m fra veikant av hensyn til snøbrøyting.

Denne avstanden kan imidlertid minskes til 1 m hvis byggherren fraskriver seg mulige erstatningskrav mot kommunen p.g.a. brøyteskader.

Bygningssjefen kan derfor godkjenne byggemeldingen og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Garasjen settes på et forsvarlig murt eller støpt underlag.

Avstand fra veikant til garasje må bli minst 1 meter, og vegg som vender mot veien må utføres av mur eller betong.

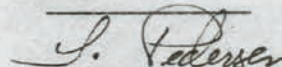
Vedlagte utkast til erklæring må besørges brakt til byretten for tinglysing av byggherre/anmelder, og deretter innsendt til bygningskontrollen.

Ventilasjon i garasje inntil 50 m² kan utføres med friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 20 cm² pr. m² av gulvflaten. Friskluftsinntaket skal være plassert nede på veggen - eller under garasjeporten og utsugningsåpningen ved taket i garasjens motsatte side.

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

Gebyr kr. 390.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 60247.....


P. Dalen


S. Pedersen

Vedlegg

ERKLÆRING

I forbindelse med at garasje tillates oppført på eiendommen mindre enn 2 meter fra veikant, erklærer eier av Hannevik Terrasse 46, gnr. 151 bnr. 756, for seg og etterfølgende eiere av eiendommen og/eller garasjen følgende:

Eieren til enhver tid av ovenfornevnte eiendom og/eller garasje frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune for skade som måtte påføres garasjen i forbindelse med vintervedlikeholdet av boligveien.

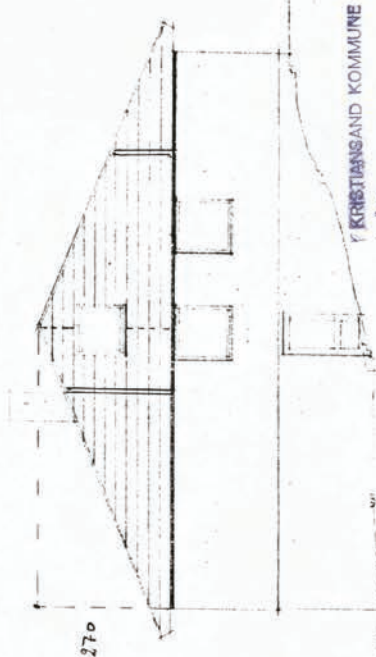
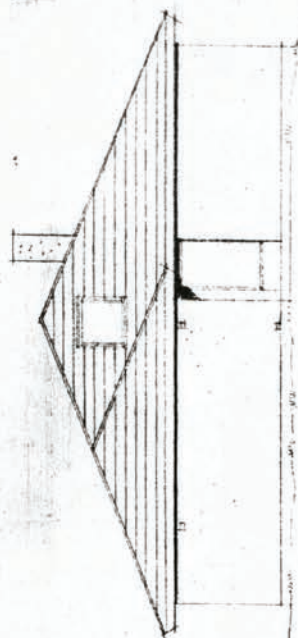
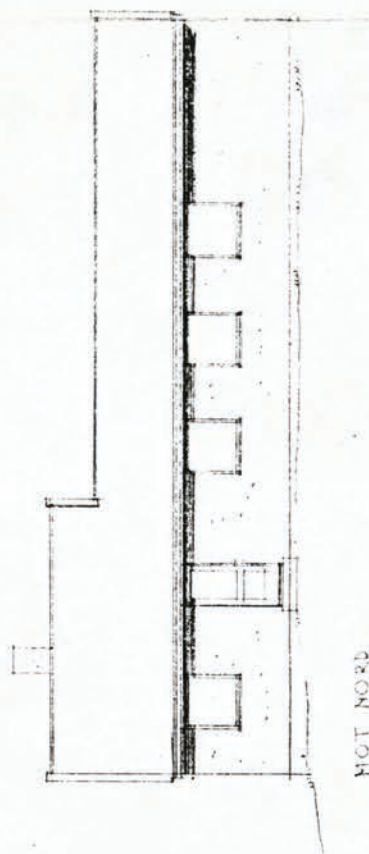
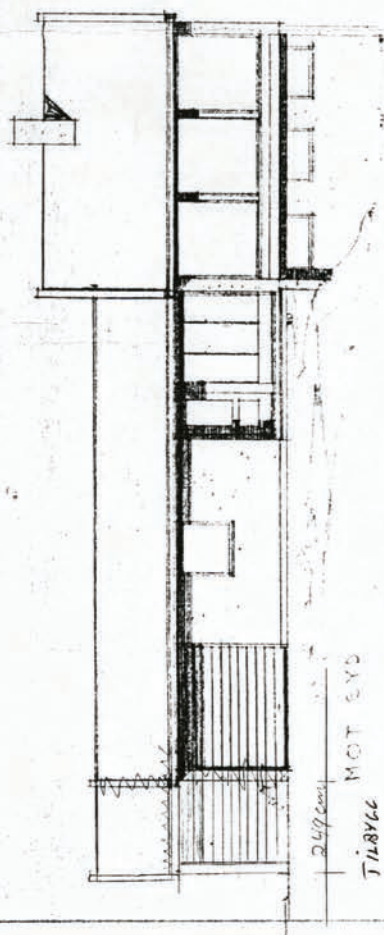
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand ingeniervesen.

Erklæringen oppbevares av Kristiansand ingeniervesen.

Eier av Hannevik Terrasse 46:

person nr.

*Erklæringen er tinglyst.
S.P.*



KRISTIANSTAD KOMMUNE
Jnr. 15 FL. 1803
Arkiv nr. 1803
BYGNINGSKONTORET

46

HANDELSKOLEN
NÅR 1803
1803

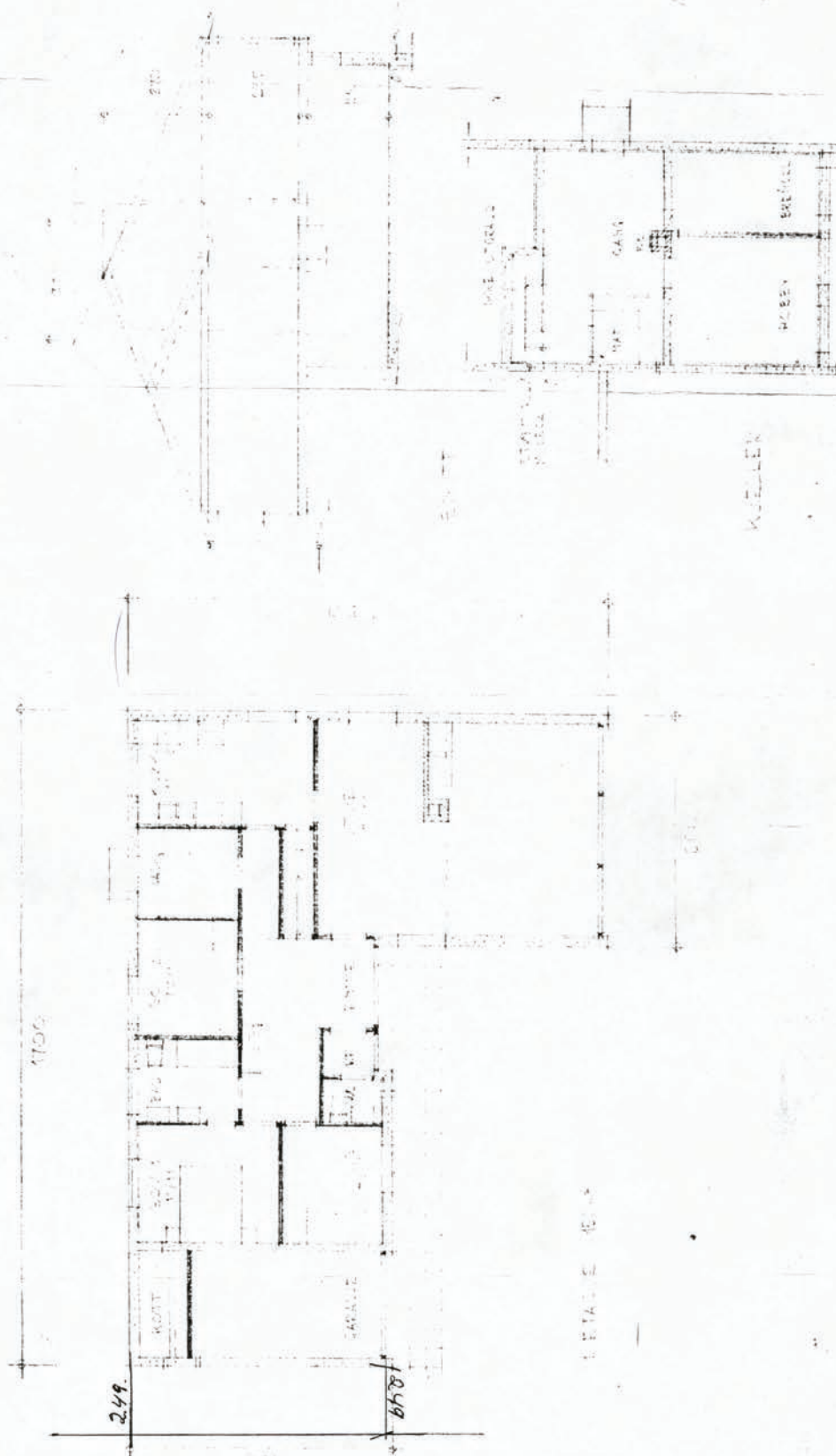
KRISTIANSD KOMMUNE

Jar

Mottatt 15 FEB. 1989

Arkrnr. Salmerh.

BYGNINGSKONTROLLEN



Hannerik Terrasse 46.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

15°/756

Målebrevkart

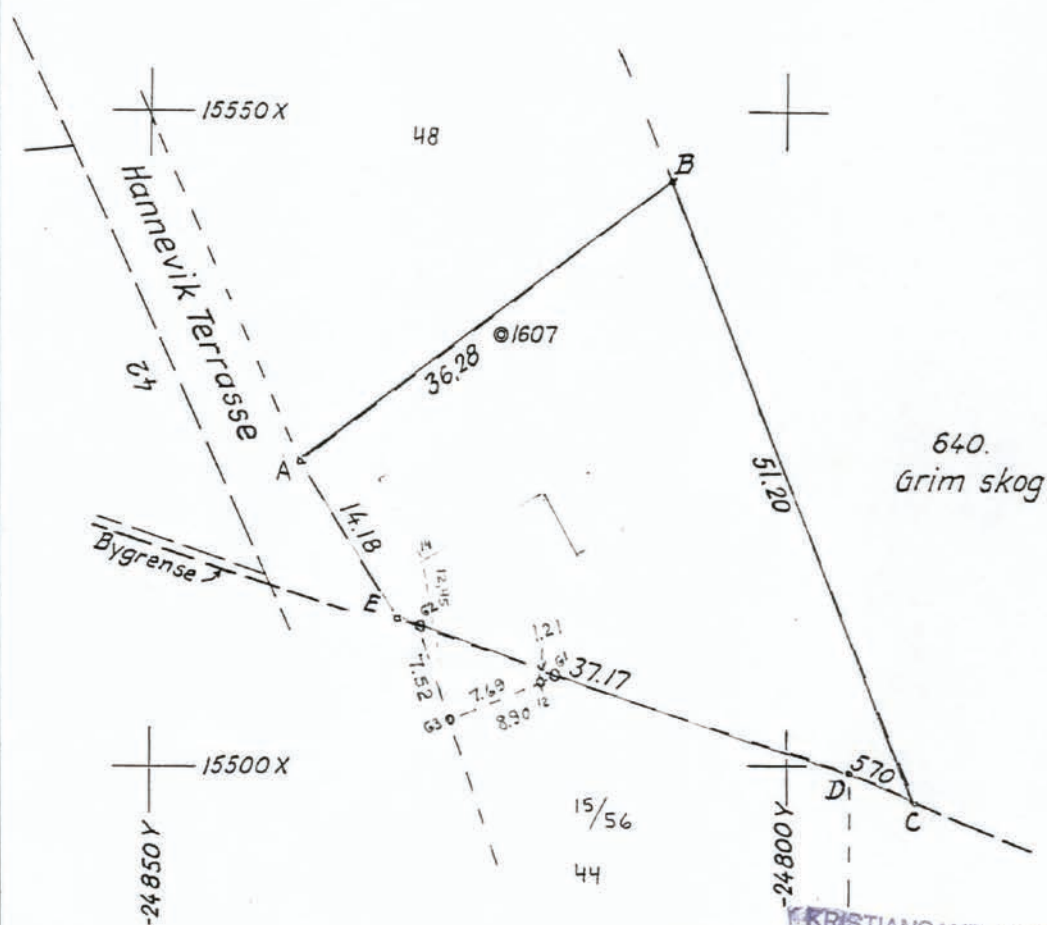
Matr.nr. 46 Navn(gt.) Hannevik Terrasse

M. 1:500 Areal ~~1079~~ m² 1112 m²

p32-48

Om 2 d'n. 8/4-1984

N



Pkt.	Y	X
A.	-24 838.15	15 523.32
B.	-24 808.86	15 544.73
C.	-24 790.12	15 497.08
D.	-24 795.38	15 499.28
E.	-24 830.54	15 511.35
Målegrunnlag:		
1607	Verdier 1956	
1609		

G1	15507.11	-24818.18	
G2	15510.74	-24828.77	
G3	15503.62	-24826.36	
12	15506.64	-24819.29	al. bolt
14	15515.88	-24828.51	hj. garasje
ST1	15502.89	-24819.92	borhull

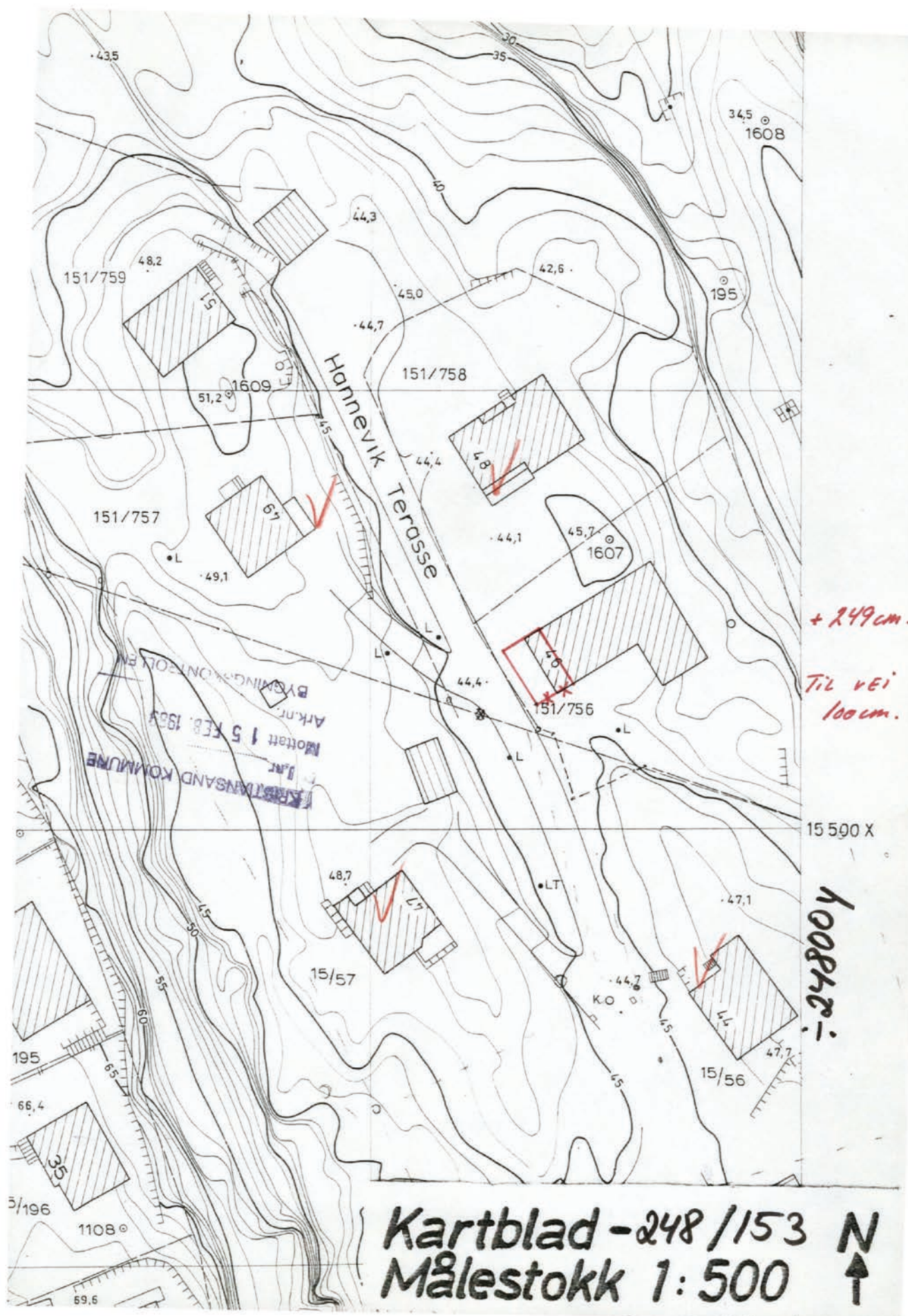
KRISTIANSAND KOMMUNE

F. J. R.

Mottatt 15 FEB. 1963

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/756/0/0

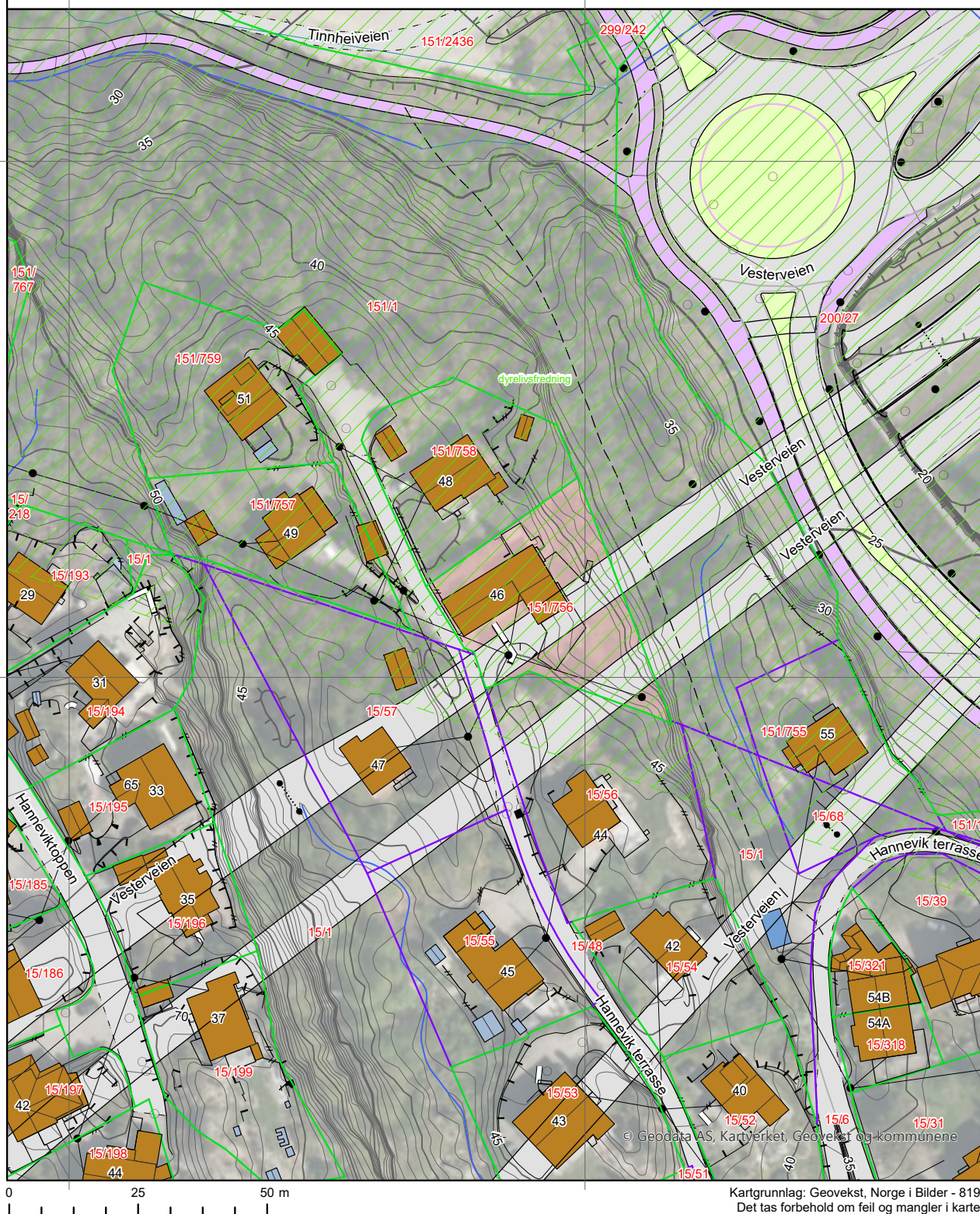
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.8.2025



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

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Hannevik terrasse 46

Dato: 08.08.2025

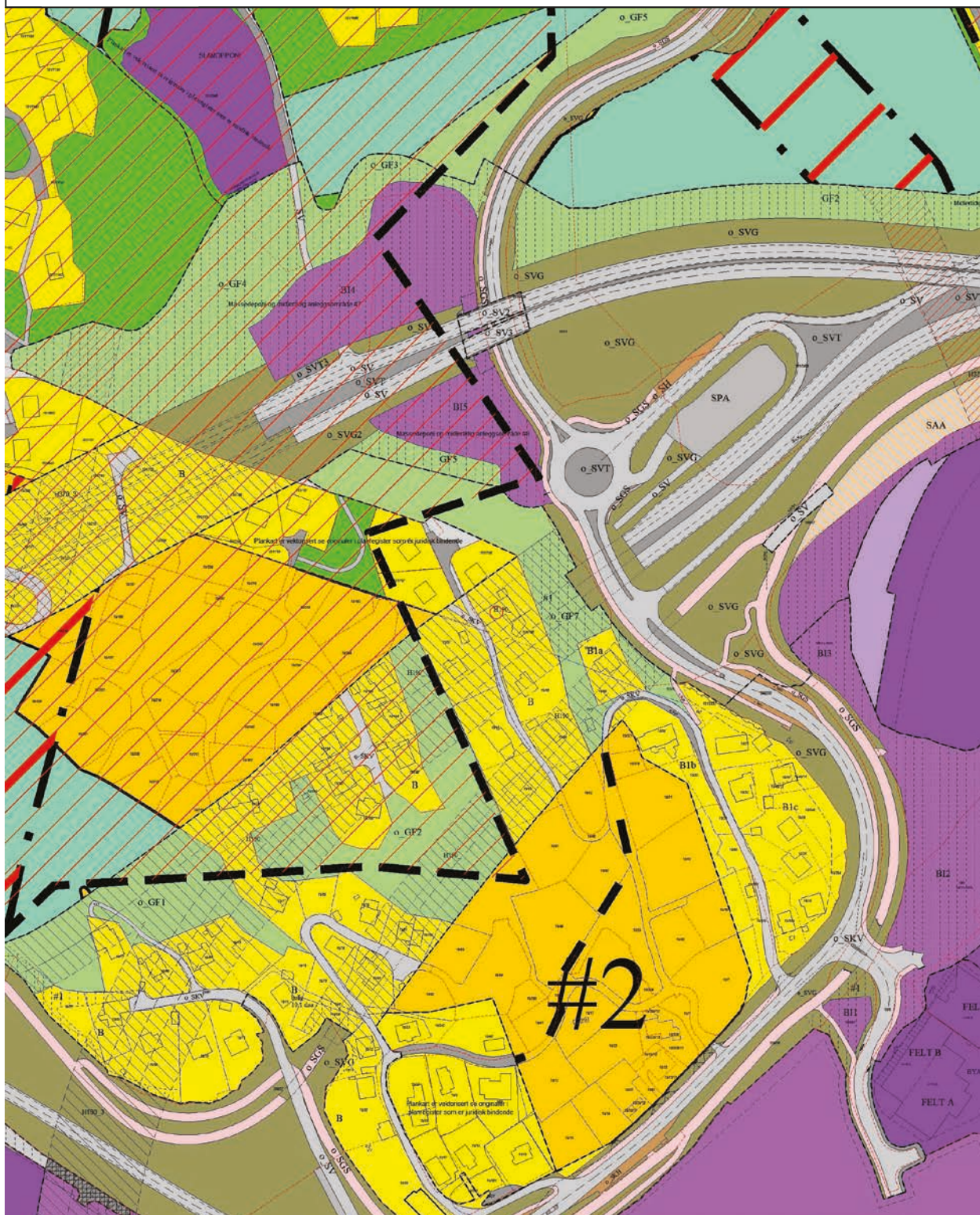
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for Plan 1087, Rv. 456 Kolsdalen – Hannevikdalen

Plankart datert 02.02.2009

Kristiansand kommune

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Generelt

Planen skal legge til rette for bygging av ny 4 felts veg for rv. 456 til Vågsbygd samt tilpasning til vedtatt trase for E39. Planområdet omfatter også ny lokalveg til Tinnheia og ombygging av vegsystemet forbi industrien i Hannevika.

Reguleringsplanen består av plankart, bestemmelser, datert 02.02.2009.
Plankartet viser første utbyggingstrinn før tilpasning til fremtidig E39-løsning.

§1.2 Byggegrense

Veglovens generelle byggegrenser (50 meter for stam- og riksveg og 15 meter for fylkes- og kommunal veg) gjelder, med unntak for område B1c der særskilt byggegrense er vist på plankartet.

§ 1.3 Støy

For eiendommer som vender mot veger som får vesentlig redusert trafikk som følge av reguleringsplanen, legges til grunn at prosjektet defineres som miljøtiltak etter retningslinje T-1442. For øvrig gjelder at dersom støynivået overskrider ekvivalent nivå på 55 dB(A) utendørs ved bolig og over 30 dB(A) inne i oppholdsrom, skal skjermingstiltak tilbys.
Innenfor byggeområdene til bolig tillates etablert støyskjermer.

§ 1.4 Universell utforming

Bussholdeplasser og atkomst til disse innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 1.5 Terrengbehandling. Estetikk.

Anlegget og de enkelte elementene, så som bruer og portaler, fyllinger og skjæringer, murer og grøfter skal gis en god terrengbehandling og utforming.

Nytt veganlegg med konstruksjoner skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming.

§ 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, 1. ledd nr. 1)

§ 2.1 Bolig med tilhørende anlegg. B

Område B, B1a-B1c og B2 reguleres til boligformål. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse, bruk og antall boenheter. Nye garasjer tillates oppført med grunnflate maks 24 m² og gesimshøyde maks 2,5 m over gjennomsnittlig planert terreng og med samme takvinkel som tilhørende bolig. Arker, utvendige trapper og takvindu tillates ikke.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak innen boligområde B2 skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.2 Område for industri, lager, BI

Område BI1-BI5 skal benyttes til industri/lager.

Maksimalt tillatt bebygd areal for områdene BI2 – BI3 skal ikke overstige BYA = 50 %.
Parkering i dagen skal ikke medregnes ved beregning av BYA. For område I3 skal maksimal mønehøyde ikke overstige C +35 meter.

For område BI2 er maksimal tillatt mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. §12-5, 2. ledd nr. 2)

§3.1 Kjørevei, SKV

Vegene skal utføres i samsvar med gjeldende statlige og kommunale vegnormaler avhengig av dimensjonerings-/standardklasse.

Område o_SKV er offentlig kjørevei (riksveger, fylkesveger og kommunale veger)

Område f_KV1 er felles adkomst for gbnr. 15/66, 15/67 og 15/72.

§3.2 Gang-/sykkelveger, SGS

Gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på planen.

§3.3 Fortau, SF

Fortau skal opparbeides langs gang-/sykkelvegen som vist på planen.

§3.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT

I område for annen veggrunn – teknisk anlegg, vist som o_SVT, o_SVT1 - o_SVT3 inngår trafikkøyer, midtdeler, rabatter, grøntområder, grøfter, murer, støyskjermer, støyvoller, fyllings- og skjæringsskråninger, stabiliserende tiltak og liknende. Anleggene skal utføres i samsvar med gjeldende statlige og kommunale vegnormaler avhengig av vegklasse.

I område o_SVT1 tillates oppføring av teknisk bygg og anlegg for drift og vedlikehold av tunnelanlegget med tilhørende installasjoner og atkomst til dette.

I området o_SVT2 i Kolsdalen etableres parkeringsplass og atkomst til teknisk bygg for nytt tunnelsystem.

Det kan settes opp sikkerhetsgjerder for å oppnå sikker ferdsel og hindre ukontrollert kryssing av trafikkert veg. Plasseringen av gjerdene skal tilpasses landskapet og omgivelsene. Sikringstiltakene avklares i forbindelse med byggeplanen.

§3.5 Annen veigrunn – grønt, SVG

I området for annen veggrunn – grøntareal, o_SVG inngår rabatter, grøntområder, grøfter, murer, støyskjermer, støyvoller, fyllings- og skjæringsskråninger, stabiliserende tiltak og liknende. Det skal utarbeides landskapsplan som en del av byggeplanen for veganlegget. Landskapsplanen skal vise utforming og beplantning av arealet «annen veggrunn-grønt». Innenfor arealer avsatt til annen veggrunn kan sikkerhetsgjerder settes opp.

§3.6 Bussholdeplass, SKH

Bussholdeplass skal opparbeides som vist på planen.

§3.7 Leskur, SP

Leskur merket SP skal opparbeides som vist på plankart.

§3.8 Parkering, SPA

Området merket o_SPA skal opparbeides som vist på plankart.

§3.9 Avkjørsel

Avkjøringene til private eiendommer prosjekteres i byggeplanen der de er markert med piler på reguleringsplankartet.

§ 4 Grønnstruktur (PBL. §12-5, 2. ledd nr. 3)

§4.1 Friområde, GF

Områdene GF skal nyttes til friområde. I forbindelse med etablering av ny Tinnheiaforbindelse skal tjern i tilknytning til område GF5 mudres og opparbeides med tilsvarende størrelse på vannspeil. Plan for tiltaket skal godkjennes av kommunen.

For friområder regulert som midlertidig anleggsområde gjelder særskilte bestemmelser gitt i §6.1.

§4.2 Turvei, GT

Turvei skal opparbeides som vist på planen.

§4.3 Grønnstruktur, G

Områdene G1-3 reguleres til offentlig friluftsformål. Det kan ikke føres opp bygninger innenfor området.

§ 5 Hensynssoner (PBL. § 12-6)

§5.1 Sikringssoner - Frisiktsone, H140

I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler. Det tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegbane innenfor frisiktsone.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Vegnormalen for Kristiansand kommune.

§5.2 Sikringssoner – Andre sikringssoner, H190

Sikringssonen rundt tunnel har en utbredelse på 12 m i horisontalplanet fra tunnelveggen. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, eller medfører sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Statens vegvesen.

§5.3 Faresoner – Høyspenningsanlegg, H370

I fareområder merket høyspenningsanlegg gjelder restriksjonssone for høyspentlinjer. Tiltaket i dette området skal godkjennes av linjeeieren.

§ 6 Bestemmelsesområde (PBL. §12-7)

§6.1 Anlegg- og riggområde

- a) Områder som er kombinert med midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Områdene kan nyttes til midlertidige omkjøringsveger, massedeponi, anleggsområde inkl riggplass, anleggsveger og lagerplass for bygningsmateriell, maskiner og brakker og annen virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften ved bygging av ny Vågsbygdvei. Områdene skal være sikret med gjerder og skilt. Anleggsvirksomheten skal drives/skjermes slik at ulemper for nærliggende boligområder med støy og støv begrenses så langt mulig.
- b) Formålet midlertidig anleggsområde opphører når veganlegget fra Kolsdalen til Lumberkrysset er ferdigstilt.
- c) Område GF4 og BI4 ligger i området for fremtidig trase for E 39. Områdene har status som midlertidig anleggsområde så lenge anlegget med rv. 456 Kolsdalen – Lumberkrysset pågår.

§6.2 Bygg, kulturminner som skal bevares

Eksisterende bygning vist med linje for «bygg, kulturminner mm som skal bevares» i byggeområde B2 tillates ikke revet. Bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall. Alle søknads- og meldepliktige tiltak innen boligområde B2 skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- §7.1** Plan for område bekkeløpet i Hannevikdalen skal godkjennes av kommunen før anleggsstart.
- §7.2** Beplantning og terrengbearbeiding skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller seinest våren etter ferdigstillelse.
- §7.3** Plan for håndtering av forurensede masser skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling før anlegget igangsettes.
- §7.4** Plan for håndtering av jord fra områder der det vokser kjempebjørnekjeks skal godkjennes av Kristiansand kommune.
- §7.5** Viste gang- og sykkelveger, samt turstier skal være ferdig opparbeidet samtidig med eller seinest våren etter ferdigstillelse av veganlegget.
- §7.6** Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført/etablert før eller senest samtidig med ferdigstillelse av veganlegget.
- §7.7** Nødvendige sikringstiltak skal være etablert senest samtidig med ferdigstillelse av tilhørende veganlegg.
- §7.8** Tjern i tilknytning til område GF5 skal mudres og opparbeides innen ferdigstillelse av anlegget. Planen for utbedring skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.
- §7.9** Friområder regulert til midlertidig anleggsområde skal være tilplantet eller tilsådd senest våren etter at formålet midlertidig anleggsområde opphører

Dato: 02.02.2009
Rev: Mindre endring i hele planen, vedtak 02.02.2016

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 13.05.2009 som sak nr. 76.

Plan- og bygningssjefen.

Nabolagsprofil

Hannevik terrasse 46 - Nabolaget Hannevik terrasse/Hanevikåsen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolsdalen	5 min
Totalt 17 ulike linjer	
Kristiansand stasjon	5 min
Linje F5	
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.)	20 min
326 elever, 27 klasser	
Solholmen skole (1-7 kl.)	21 min
227 elever, 14 klasser	
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.)	23 min
223 elever, 13 klasser	
Grim skole (8-10 kl.)	22 min
483 elever, 38 klasser	
Fiskå skole (8-10 kl.)	4 min
259 elever, 17 klasser	
Vågsbygd videregående skole	3 min
510 elever	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	

Ladepunkt for el-bil

Slettheia Borettslag	21 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

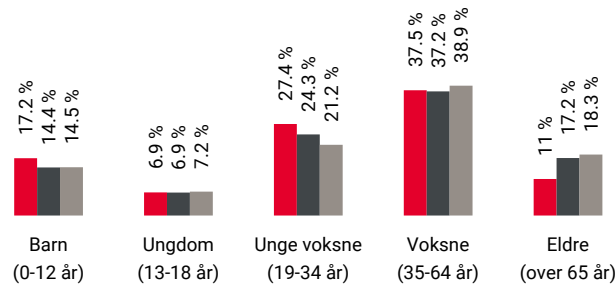
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannevik terrasse/Hanevik...	724	306
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellinga barnehage (1-5 år)	14 min
73 barn	
Grim barnehage (1-5 år)	19 min
28 barn	
Fiskåtangen barnehage (1-5 år)	19 min
17 barn	

Dagligvare

Joker Tinnheia	13 min
PostNord, søndagsåpent	
Coop Mega Vågsbygd	19 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Porsmyra balløkke	13 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
⚽ Hellinga grusløkke og akebakke	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 SKY Fitness Tinnheia	20 min	🚶
🚴 Friskis & Sveltis	20 min	🚶

Boligmasse



■ 74% enebolig
■ 26% annet

«Nærhet til sentrum, men med store muligheter for tur og fiske. Kjempetrivelig!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

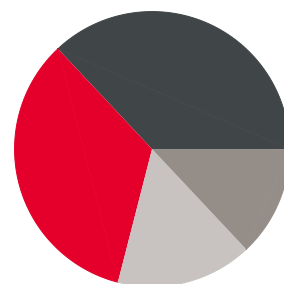
3 min 🚗



Apotek 1 Trekanten Vågsbygd

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



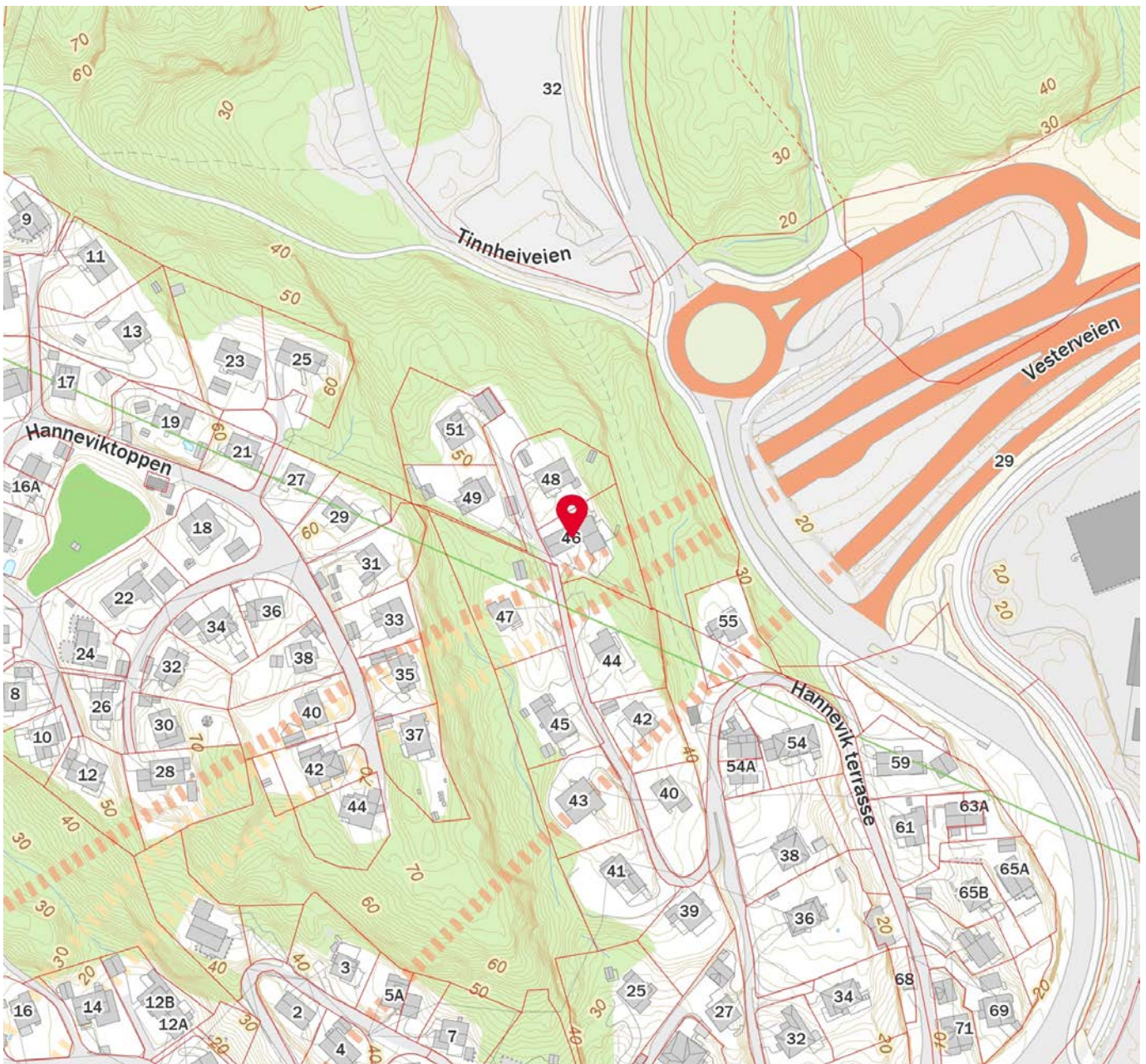
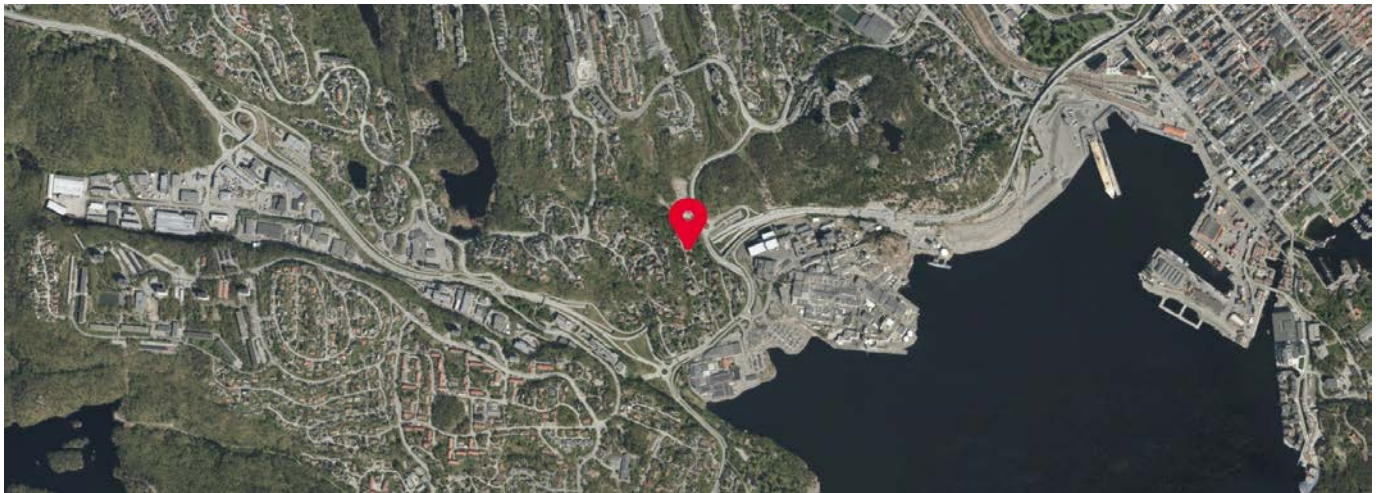
0%

45%

■ Hannevik terrasse/Hanevikåsen
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



BYGNINGSKONTROLLEN I KRISTIANSAND

DAGBOKFØRT

28 MAR 09 04359

KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

I forbindelse med at garasje tillates oppført på eiendommen mindre enn 2 meter fra veikant, erklærer eier av Hannevik Terrasse 46, gnr. 151 bnr. 756, for seg og etterfølgende eiere av eiendommen og/eller garasjen følgende:

Eieren til enhver tid av ovenfornevnte eiendom og/eller garasje frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune for skade som måtte påføres garasjen i forbindelse med vintervedlikeholdet av boligveien.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand ingeniørvesen.

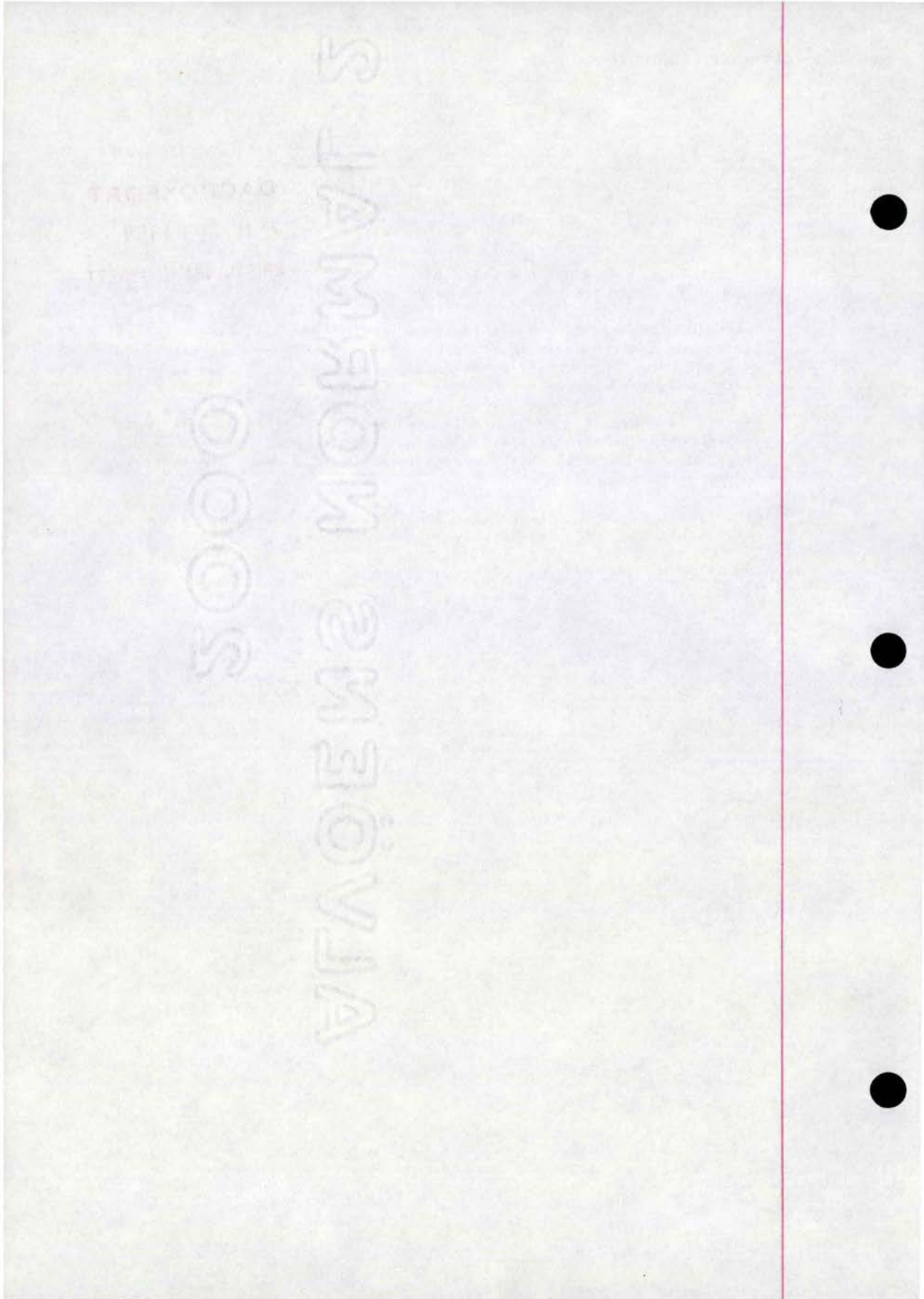
Erklæringen oppbevares av Kristiansand ingeniørvesen.



120444

Eier av Hannevik Terrasse 46:

person nr.



21. februar 1966.

B-69-67.

Avskrift av

dagbok nr. 1169/66

Vedlegg til

Kristiansand byrett

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. 41 Hannevik Terrasse
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings-
og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere
til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

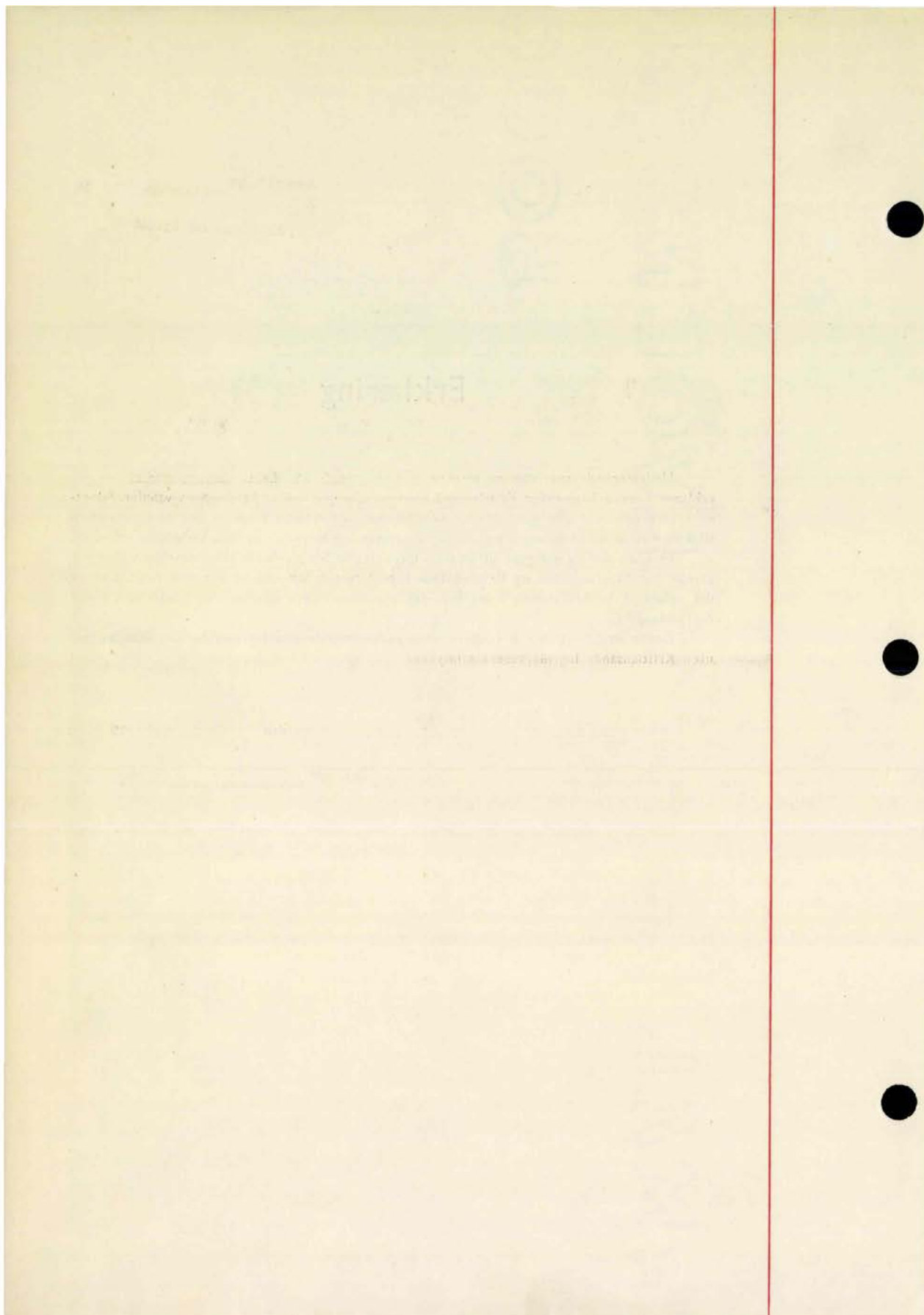
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses
uten Kristiansands Ingeniørvesens samtykke.

Kr. sand

den

9/219 66Björn Brandshøp
Eiers egenhendige underskrift

kfu





MÅLEBREV

Prt.køff

side

72/62

Avskrift av dagbok nr. 5025/19 63
Vedlegg til

Kristiansand byrett

Å 63, den 23. april

ble i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet

av 22. februar 1924" med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning

over en regulert byggetomt av matr.nr. 640, Grim Skog.

Tomten skal bortfestes til Paul M. Danielsen.

Kartforretningen er rekvirert av Kristiansand kommune ved rådmannen.

Forretningen administrertes av Sigurd Klepp med Magnus Andersen som kartvitne.

Tilstede var festeren Paul M. Danielsen. For matr.nr. 43, Hannevik Terrasse møtte festeren Jostein Nådland og for gnr.15, br.nr.56, møtte Per Brække og for Oddernes kommune oppmålingssjef Scheie. Byplankontoret var varslet, men møtte ikke.

Tomtens grenser var på forhånd utstukket og innmålt i samsvar med gjeldende reguleringsplan senest revidert 22. okt. 1962. Grensepunktene ble påvist for de møtende og godkjent. Festeren ble pålagt å merke grensepunktene varig (fjellbolter).

Ved grenseoppgangsforretning av 13. aug.1962 for matr.nr.640, Grim Skog, hvor eierne av naboeiendommene i Oddernes, Trygve Ween (gnr.15,br.nr.57) og Per Brække (gnr.15,br.nr.56) samt oppmålingssjef Scheie fra Oddernes kommune og arkitekt Bergersen fra byplankontoret var tilstede, viste det seg at grensebeskrivelsen i målebrevene for disse to naboeiendommer ikke fulgte bygrensene, men overskred den som vist på omstående målebrevskart. Grensene fastsatt i målebrevene for g.nr.15, br.nr.57 og g.nr.15,br.nr.56 ble godkjent av de møtende.

Byggetomtens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av omstående grensebeskrivelse og kart.



Grensebeskrivelse: Grensene måler i meter:

Grensen går langs matr.nr. 43, Hannevik Terrasse mot nordøst A-B=36,28, mot sydøst langs matr.nr. 64a, Grim Skog B-C=51,20, videre mot nordvest langs bygrensen C-D=5,70, videre langs gnr.15, br.nr.56 samt tidligere regulert veigrunn i samme retning D-E=37,17, og så langs regulert vei i mer nordlig retning E-A=14,18.

Arealet er beregnet til 1079 m².

Tomten blir å utskille fra matr.nr. 64a, Grim Skog og gis matr.nr. 41, Hannevik Terrasse.

J. Koren (s)
Oppmålingssjef

Magnus Andersen (s)
kartvitne

Sigurd Klepp (s)
forrædning

Retts avskrift:

S. Klepp

[Handwritten signature]



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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hannevik terrasse 46
4613 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre