

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Selger: Petter Pettersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 159/177 kvm
Tomtstr.: 1110.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1411260032

Flott enebolig i flotte omgivelser - Oppussingsobjekt - Flott utsyn - Barnevennlig -

Flott enebolig med solrik og tilbaketrukket beliggenhet på populære Kongsgård II, omkranset av grøntarealer og hage i rolige og barnevennlige omgivelser. Boligen er et spennende oppussingsobjekt med stort potensial og god planløsning over flere plan. Inneholder blant annet stue, kjøkken, fire soverom, peisstue og rikelig med bodplass. Garasje på ca. 15 m² medfølger. Eiendommen har kort vei til flotte rekreasjonsområder, badeplass, sjø og fine turområder. Nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud, sentrum samt Sørlandsparken og Dyreparken.

Verdt å merke seg:

- Oppussingsobjekt
- Familievennlig nabolag
- Garasje på 15m²
- Store, gode rom i boligen
- Flotte, solrike uteplasser

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 177 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Hall m/trapp, verksted, 2 boder, gang, peisstue og kryperom x2

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Entré, bad, vaskerom, 4 soverom. trapperom. gang, stue og kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA er ikke oppmålt på grunn av snø på eiendommen.

Garasjen kun oppmålt BRA-e 15 m²

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

Mottatte tegninger fra kommunen fra byggeår legges til grunn for lovlighet. I byggets 1. etasje er det inntegnet en luke i taket opp til kaldtloftet, det er etablert en trapp i det ene skapet i gangen. I kjelleren er det kun deler av rommene som er inntegnet. Resten av kjelleren ser ut til å være kryperom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1110.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hage, gressplen og prydbusker. Deler av garasje ligger noe

utenfor tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og tilbaketrukket til på Kongsgård II, med flott utsikt mot Topdalsfjorden og Hamresanden. Her bor man i behagelig avstand til Kvadraturen, med ca. 15 minutter sykkelavstand og rundt 8 minutter med bil.

Området byr på fine rekreasjonsmuligheter med badeplass ved Vollevannet kun 5 minutters gange unna, samt sjøen ca. 10 minutters gange fra boligen. Det finnes også flere flotte turområder i nærheten, blant annet Narvika og Justneshalvøya.

Dagligvarebutikk som Meny Albert ligger i samme gate, ca. 8 minutters spasertur unna eller et par minutters kjøretur. Coop Extra og Rema 1000 Fagerholt ligger ca. 10 minutters gange unna, og her finner man også blant annet apotek og treningssenter. I tillegg er det et godt utvalg av dagligvarebutikker på Lund. Sørlandsparken og Dyreparken nås på ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

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

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.
- Deler av boligen ligger under terrenget.
- Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har trapp av tre.
- Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

Bad 1

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

- Vaskerommet er av eldre dato.
- Rommet inneholder: toalett, vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det overflatebehandlet betong. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

- Rommet inneholder: dusjvegger.
- På gulvet er det behandlet betong. Vegger med overflater av malt betong og behandlet plater. I taket er det malt panel.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Kjøkken

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

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.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er av ukjent årgang.

- Bygningen har betonggrunnmur.
- 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 det er avvik fra disse.

Mottatte tegninger fra kommunen fra byggeår legges til grunn for lovlighet. I byggets 1. etasje er det inntegnet en luke i taket opp til kaldtloftet, det er etablert en trapp i det ene skapet i gangen. I kjelleren er det kun deler av rommene som er inntegnet. Resten av kjelleren ser ut til å være kryperom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar

- Eier har arvet huset og ikke kjennskap til boligen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Kjeller: Hall m/trapp, verksted, 2 boder, gang, peisstue og kryperom x2

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, 4 soverom, trapperom, gang, stue og kjøkken

Garasjen er målt til 15m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Innvendig > Kryp kjeller

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom under terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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 gode solforhold.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisitet og peis med vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 140 (Omkostninger totalt)
103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 493 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 495 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 486 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 920 og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 927 135 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 708 539 for år 2024

Informasjon om 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 prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 197 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:

4204/42/197:

09.04.1970 - Dokumentnr: 2850 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2026 - Dokumentnr: 106384 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

18.12.1962 - Dokumentnr: 6657 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:42 Bnr:124

11.02.1994 - Dokumentnr: 2822 - Målebrev

Veggrunn gnr. 204 bnr. 2.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1508419 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:42 Bnr:197

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt dokumenter fra kommunen som sier at bygget fikk godkjent byggemelding 20.06.1963. Bygningsmyndigheten legger til grunn at den oppførte boligen ble godkjent 20.06.1963.

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

Mottatte tegninger fra kommunen fra byggeår legges til grunn for lovlighet. I byggets 1. etasje er det inntegnet en luke i taket opp til kaldtloftet, det er etablert en trapp i det ene skapet i gangen. I kjelleren er det kun deler av rommene som er inntegnet. Resten av kjelleren ser ut til å være kryperom.

Vei, vann og avløp

Det er felles oppkjørsvei fra Olav Trygvasons vei for eiendommene 33 og 35. Disse har felles vedlikeholdsansvar iht. kontrakt datert 09.04.1970.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område samt støysone.

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 søknadspiktig. 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/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% 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
1 990 Styling
24 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 130 230

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

06.02.2026





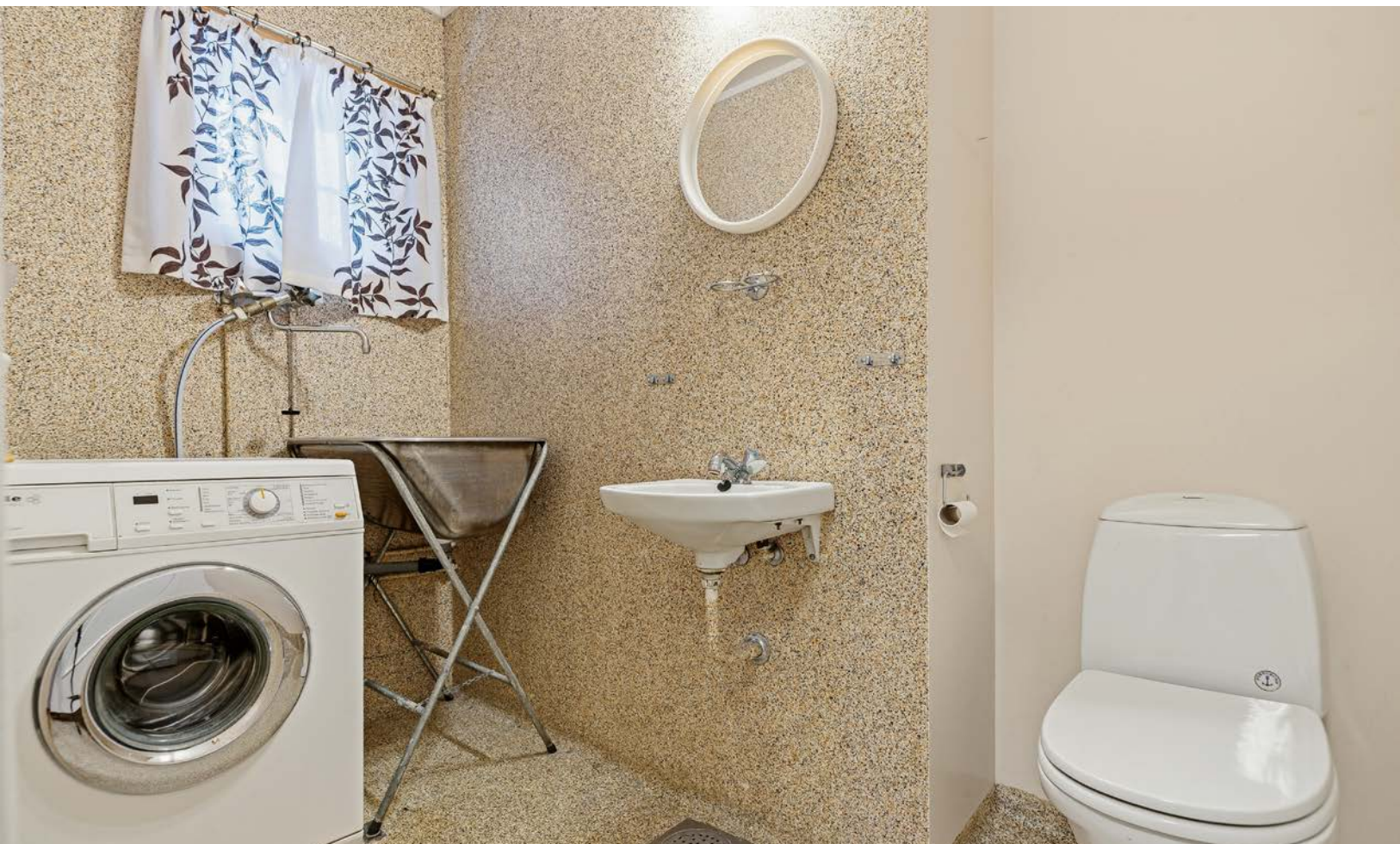




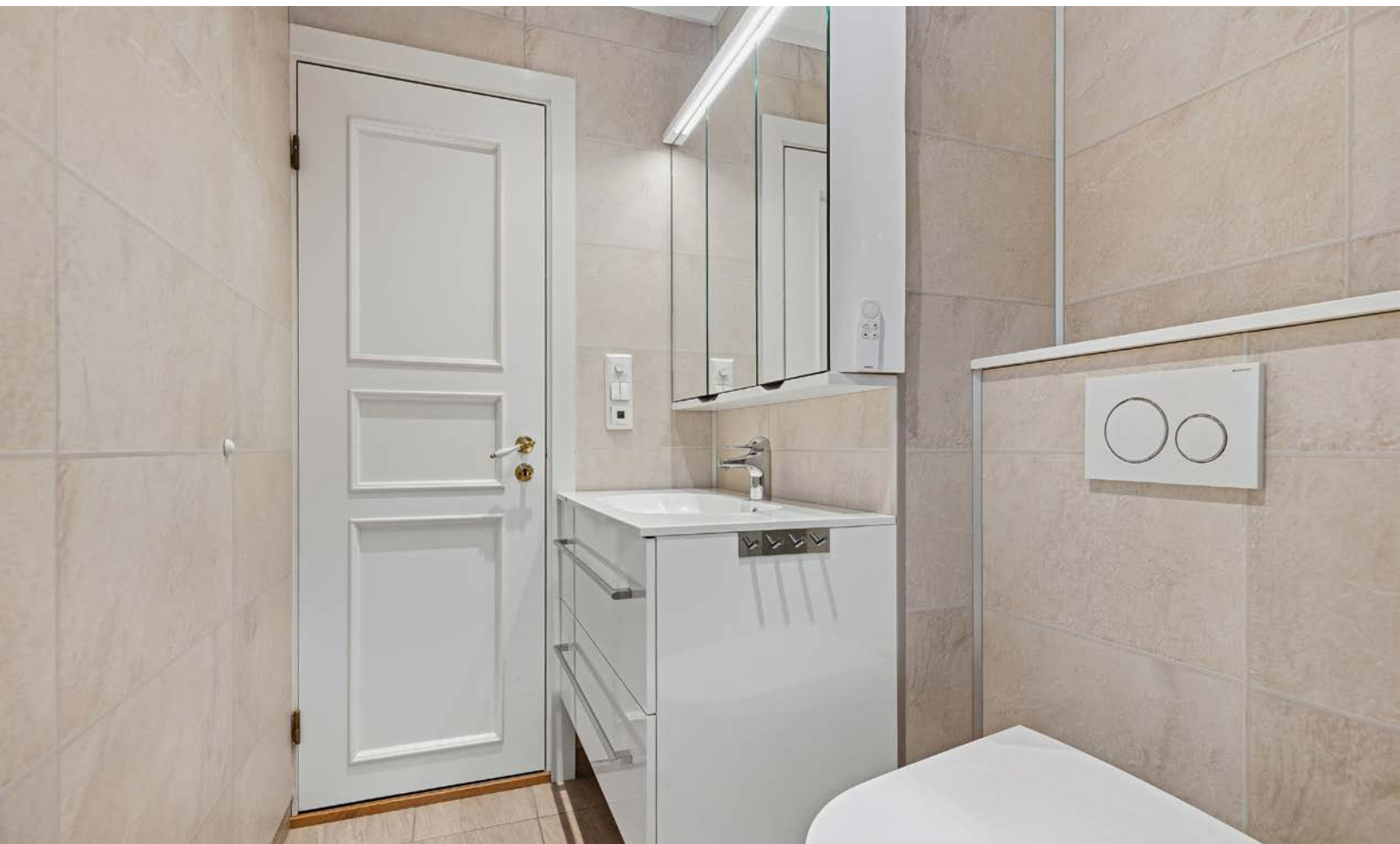




























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Olav Trygvasons vei 35, 4633
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2710

Referansenummer: EM8122

Foretak: JATBygg AS

Takstingenør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.
Deler av boligen ligger under terrenget.
Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har trapp av tre.
Innvendig har boligen fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: toalett, vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det overflatebehandlet betong. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Rommet inneholder: dusjvegger.
På gulvet er det behandlet betong. Vegger med overflater av malt betong og behandlet plater. I taket er det malt panel.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent årgang.
Bygningen har betonggrunnmur.
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.

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

[Gå til side](#)

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.
Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

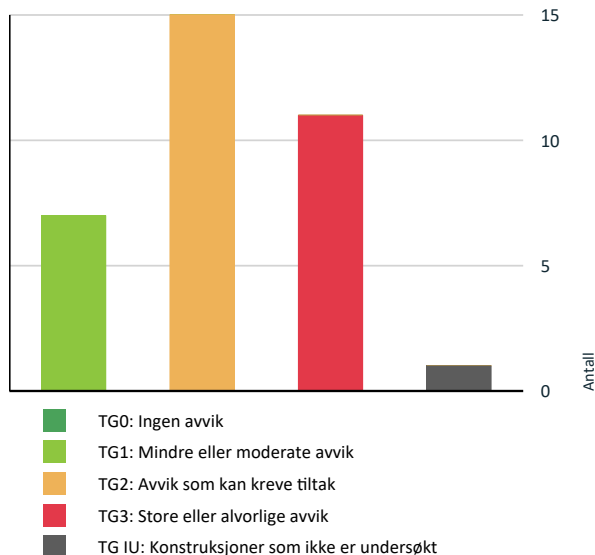
Mottatte tegninger fra kommunen fra byggeår legges til grunn for lovlighet.

I byggets 1. etasje er det inntegnet en luke i taket opp til kaldtloftet, det er etablert en trapp i det ene skapet i gangen.

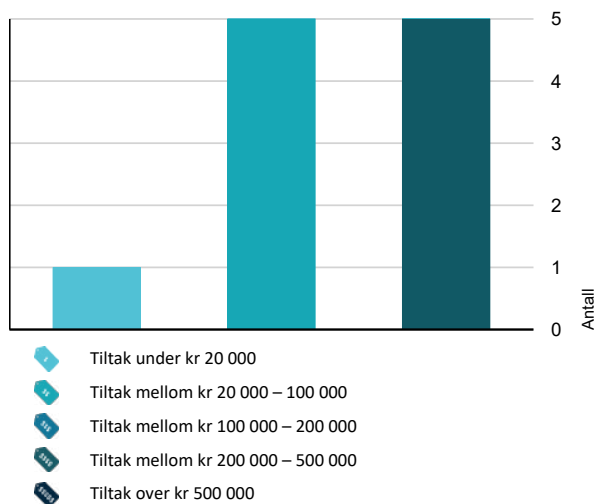
I kjelleren er det kun deler av rommene som er inntegnet. Resten av kjelleren ser ut til å være kryperom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Grunnet store mengder snø er taket besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt og fritt vann i deler av undertaket.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Flyfoto viser at taket ble byttet i løpet av 2008 eller 2009.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert enkelte lekkasje punkter i tekkingen og fritt vann i undertaket. Tilstandsgrad 3 er derfor satt. Ukjent om lekkasjene skyldes utettheter i overganger/sprang i taket eller om det er ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fukten kan være enkel å fikse, der akkurat lekkasjepunktet er synlig når det undersøkes nærmere, men også være av en sånn art at deler av taket må legges på nytt.

Kostnad er satt for nærmere undersøkelse og ikke nytt tak på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snø på hele taket.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Utvendige beslag har utettheter.

Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden derfor bør pipebeslag kontrolleres 2-3 ganger årlig.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
 - Utettheter i beslag vil resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.
- Kostnad er satt for nye beslag på pipe og luftehatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter rundt pipe gjennomføringen.



Bøtte plassert på undersiden av lufteplyre.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Trappene og utførelsen overgang mur og bindingsverk er ikke tett, dette gjør at det er vått i kryperommet med begynnende råteskader i deler av vegg/gulv. Det er ingen lufting bak kledningen, dette kan være en medvirkende årsak til kondens i bunnsvillen på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vann som trekker inn mellom mur og tresvill vil kunne gjøre omfattende skader i bygget. Det er registrert fritt vann i deler av kryperommet. Skadene ser delvis ut til å komme av utettheter mellom inngangspartiet og trappen.

Råteskader i dette område må påregnes.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget. Det anbefales å isolere og tette overgang mur/vegg ved en renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vann trenger inn mellom vegg og gulv ved inngangen.



Fuktskader i bjelken i front av bygget.



Ingen lufting.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fritt vann i deler av takkonstruksjonen, på nedre side av luftelyre og på den lave delen over soverommet.

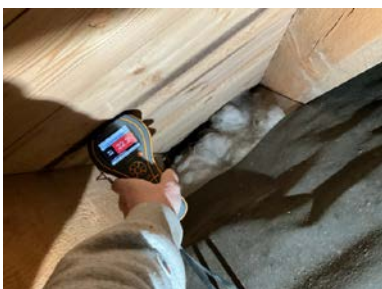
Det er kun fritt vann på mindre deler av undertaket, sannsynligvis kommer dette av utettheter i tekkingen eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnad må sees i sammenheng med takteking og er for nærmere undersøkelser og ikke oppretting av avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



22,2 vektprosent.



Vått i deler av undertaket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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



Vinduer plassert nær terrenget vil ha økt behov for vedlikehold.

Dører

Bygningen har ytterdører av tre, balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

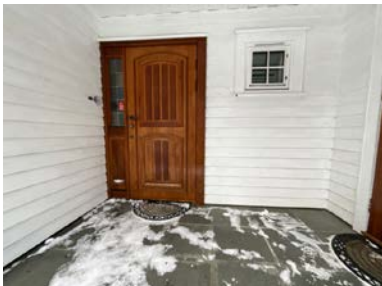
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade,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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende vedlikehold av dørene vil være avgjørende for levetiden.

Tilstandsrapport



Dør inn til kryperommet er ikke mulig å åpne på grunn av fukt.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

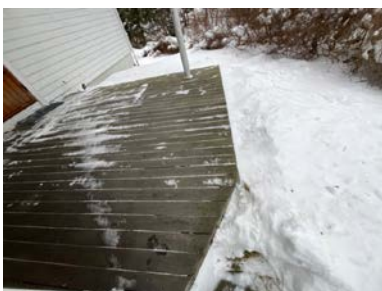
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er flere fuktskader i bygget. Veggene på det ene soverommet og i kjelleren har størst skader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



TG 2 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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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 skjevheter 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. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Pipen er ifølge mottatte dokumenter fra kommunen rehabilitert i 2018.

Tilstandsrapport



Mye renn under feieluke på loftet.



Renn under feieluke i kjelleren.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom, trapperom og bad. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt i store deler av kjelleren, ukjent hvor vannet trenger inn.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget.



TG 3 Kryp Kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Kondens problematikken må ha vært kjent for eier da det er lagt på et lag med isopor under deler av etasjeskille.
Det er registrert svært mye kondens på innsiden av veggene i kryperommene.
Fritt vann i deler av etasjeskille.

- Isopor er ikke tildekket i hht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad må sees i sammenheng med punkt drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Renner på innsiden av veggene.



23,5 % i treverket.



Isopor i taket.



Råteskadet treverk på innsiden.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre.

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning.

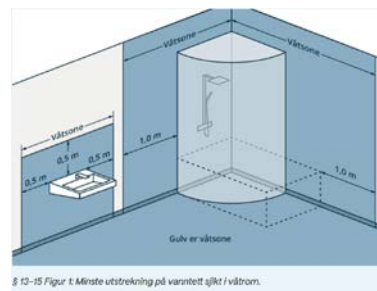
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er registrert forhøyet fuktverdier i kryperommet under badet. Ukjent om dette skyldes utettheter i badet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnad er satt for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er registrert fritt vann i kryperommet under badet.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsoneen står foran utbedring

Dersom vannskadene skyldes utettheter i badet må det renoveres.

Dersom det er vann fra utsiden kan det være badet kan brukes dersom det tettes på utsiden og tørker opp gulvet.

Kostnad er satt for renovering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: toalett, vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det overflatebehandlet betong. Vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad er satt for renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen membran.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fritt vann i kryperommet under vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnad må sees i sammenheng med renovering av rommet. Dersom det er skader i etasjeskille må det påregnes økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjvegg.

På gulvet er det behandlet betong. Vegger med overflater av malt betong og behandlet plater. I taket er det malt panel.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det ser ut til å være gjort tiltak i dusjen med delvis nye overflater, ukjent årstall og årsak.

Kostnader er satt for renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert fuktskader i veggen mot gangen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet. Anbefaler å lokalisere utvendig stoppekran før funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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**

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent årstall på anlegget, sannsynligvis fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

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

Tilstandsrapport

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 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. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

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

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

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

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

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

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



Åpninger i skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent årgang. Det er ingen synlig utvendig fuksikring på de deler av bygget som ligger under terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuktsikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

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

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

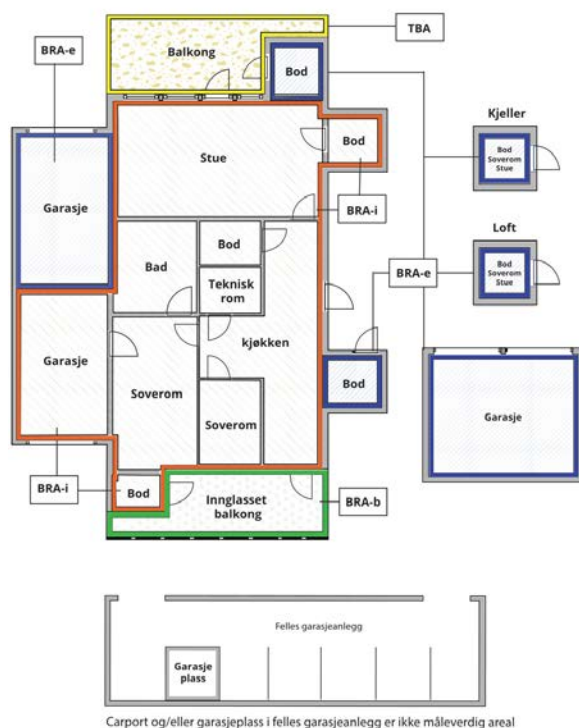
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	107	3		110	
Kjeller	52			52	
SUM	159	3			
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom 2, entré, bad, vaskerom	Bod	
Kjeller	Bod 1, bod 2, verksted, hall m/trapp, gang, bad, peisstue, kryperom 1, kryperom 2		

Kommentar

TBA er ikke oppmålt på grunn av snø på eiendommen.

Garasjen kun oppmålt BRA-e 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunen fra byggeår legges til grunn for lovlighet.

I byggets 1. etasje er det inntegnet en luke i taket opp til kaldtloftet, det er etablert en trapp i det ene skapet i gangen.

I kjelleren er det kun deler av rommene som er inntegnet. Resten av kjelleren ser ut til å være kryperom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Representant for selger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	197		0	1110.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Trygvassons vei 35

Hjemmelshaver

Pettersen Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	02.02.2026		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 28.1.2026 Klokka 12.00

Det var skyer og -5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Petter Pettersen

Boligen

Olav Trygvasons Vei 35
4633 Kristiansand S

4204-42/197/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Eier har arvet huset og ikke kjennskap til boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

PETTERSEN TORBJØRG
KNUT ESPEVIG
ESPEVIGVEIEN 49
4780 BREKKESTØ

Fakturanr. 501162855

Kundenr. 4076340
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076340500000071
Fakturabeløp NOK 4263,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	011025-311025		150,89	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	011125-301125		150,89	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	011225-311225		150,89	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	011025-311025		308,90	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	011125-301125		308,90	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	011225-311225		308,90	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2447900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1230,00	

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

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076340

AvtaleGiroreferanse

04076340500000071



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
KNUT ESPEVIG
ESPEVIGVEIEN 49
4780 BREKKESTØ

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162855
Kundenr. 4076340
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076340500000071
Fakturabeløp NOK 4263,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	
Grunnlag MVA middel sats: 2338,38, MVA: 350,76							Netto	3912,38
							MVA	350,76
							Øreavrunding	-0,14
							Å betale NOK	4263,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04076340 AvtaleGiroreferanse 04076340500000071



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501113643
Kundenr. 4076340
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076340500000063
Fakturabeløp NOK 3919,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	010725-310725		150,89	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	010825-310825		150,89	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	150,89	1/1	010925-300925		150,89	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	010725-310725		308,90	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	010825-310825		308,90	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	308,90	1/1	010925-300925		308,90	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2447900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1230,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076340

AvtaleGiroreferanse

04076340500000063



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Grunnlag MVA middel sats: 2338,38, MVA: 350,76

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501113643
Kundenr.	4076340
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04076340500000063
Fakturabeløp NOK	3919,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	3568,38
MVA	350,76
Øreavrunding	-0,14
Å betale NOK	3919,00

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



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501063757
Kundenr. 4076340
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076340500000055
Fakturabeløp NOK 4152,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010425-300425		150,89	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010525-310525		150,89	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010625-300625		150,89	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010425-300425		308,90	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010525-310525		308,90	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010625-300625		308,90	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2447900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1230,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076340

AvtaleGiroreferanse

04076340500000055



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Grunnlag MVA høy sats: 2338,38, MVA: 584,61

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501063757
Kundenr.	4076340
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04076340500000055
Fakturabeløp NOK	4152,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	3568,38
MVA	584,61
Øreavrunding	-0,99
Å betale NOK	4152,00

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



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501014589

Kundenr. 4076340
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04076340500000048
Fakturabeløp NOK 4152,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010125-310125		150,89	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010225-280225		150,89	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	150,89	1/1	010325-310325		150,89	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010125-310125		308,90	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010225-280225		308,90	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	308,90	1/1	010325-310325		308,90	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2447900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1230,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076340

AvtaleGiroreferanse

04076340500000048



Kristiansand
kommune

PETTERSEN TORBJØRG
OLAV TRYGVASONS VEI 35
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 42/197/0/0/1 - OLAV TRYGVASONS VEI 35
Eier PETTERSEN TORBJØRG

Grunnlag MVA høy sats: 2338,38, MVA: 584,61

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501014589
Kundenr.	4076340
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04076340500000048
Fakturabeløp NOK	4152,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	3568,38
MVA	584,61
Øreavrunding	-0,99
Å betale NOK	4152,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04076340 AvtaleGiroreferanse

04076340500000048

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-42/197, Olav Trygvasons vei 35, 4633 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	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	19.01.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.13 km
Forurensset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.95 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.5 km
Kvikkleire	19.01.2026	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	10.6 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.18 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:

19.01.2026

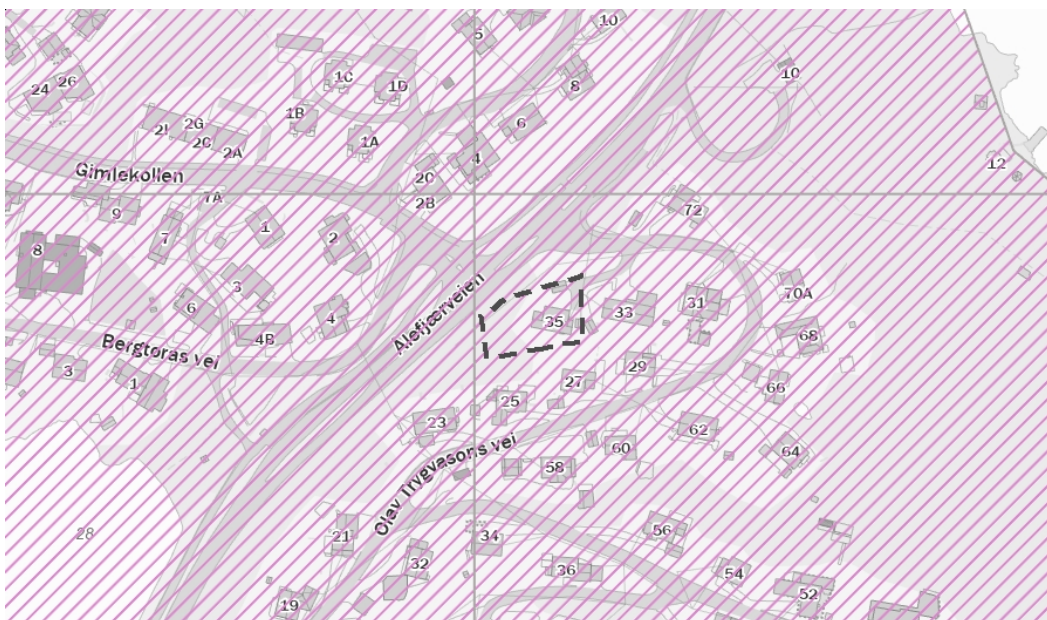
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

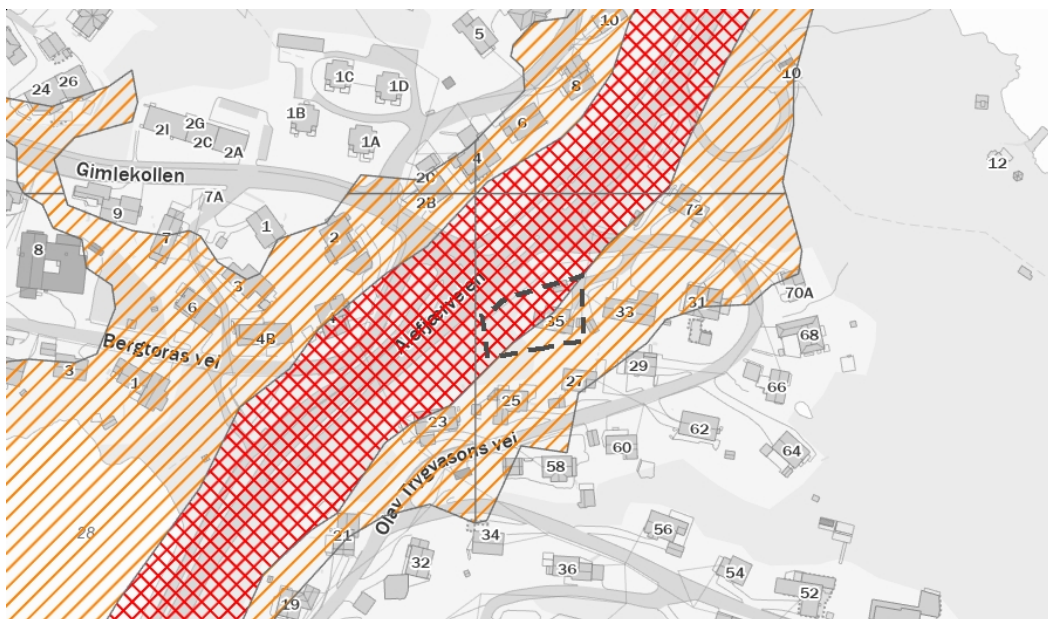
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

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



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 ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (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 ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

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

335/60

J.nr.

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet

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

Olav Trygvasons veg 35 gate nr. 35 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:

Våningshus i 1 etasje

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

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet²⁾ kr. 95.000.-

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

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

Tomtens størrelse	1141	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	133.2	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	98.9	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 de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: ^{planer,} Situasjonsplan, fasader og snitt.
- § 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:
Hovedkloakk og vanntilførsel i forbindelse med kommunen ~~anlegg~~ anlegg.
Drenering vil bli utført på betryggende måte.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Ingen vegg mot nabo blir mer enn 6 meter høy.
- § 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.)
Naboer vil bli varslet før arbeidet påbegynnes.
- § 132, passus 5. ^{For m 27} Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: ^{for m 25} *Peter Sjøvoldsen* *Ingvald Kilen* *Ane Hopstad*
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
Kun beboelseshus.
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Det blir opparbeidet privat vei fra Olav Trygvasonsveg til huset.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Fasade mot nord får et fremspring på 3x10.5 m.
(se planen)
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Ingen
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Der blir to alminnelige inngangstrapper.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen.
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4.60 meter.
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Huset oppføres av tre i forskriftsmessige dimensjoner og avstander.
- 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.)
Kjeller støpes i betong 15 cm. med tresonittisolering 7 cm.
Den kjellerløse del av huset isoleres med 15 cm. leca pluss armert betong og tregulv, eller ventilert luftrom, etter terrenget.
§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Taket tekkes med 7/8" pløyde bord, icopal, lekter og eternittskiifer.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Ingen innv. hovedtrapp.
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)
Det blir oppført 1 pipestokk med 9x to 9x9 løp hvorav det ene får avtrekk fra peis og det andre fra kamin.
Alle rom får forskriftsmessig ventilasjon.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøyde = 2.4 m.
Minste beboelsesrom = 7.2 m²
Alle rom får forskriftsmessig lysareal.
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:
Rom for vask i 1. etasje.
Tørking av klær på loft.
Matvarer og brensel i kjeller.
- § 109. Klosetter:
Det blir 1 bad og 2 klosetter i huset.
- § 148. Innhegning:
Etter nærmere konferanse.
- Ytterligere opplysninger:
Rørleggerarbeidet vil bli anmeldt av autorisert rørlegger.

Gjeldende servitutter:

Tomten er festet fra Kristiansands Sanitetsforening.

Kristiansand.S.

22/5

19 63

Finn Wolles

anmelder.

Finn Wolles

byggherre.

(*r.t.: Egsveien 57*)

Adresse: Sølveien 6

(*r.t.: Egsveien 57*)

Adresse: Sølveien 6

Olaf Hartvoll

ansvarshavende.

Jnr. 335/63.
PU/VÅ.

Adresse: Marviksveien 39

Nærværende reviderte tegninger av 11/6 1963 fra herr Finn Wolles ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 20/6 1963. Det ble fattet følgende vedtak:

- " Byggets retning må endres i overenstemmelse med reguleringen. Kjelleradkomst må gjøres bedre. Forøvrig godkjennes det anmeldte bygg på Olav Trygvasonsveg 35. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes."

Oddernes bygningsvesen, den 27/6 1963.

Olaf Hartvoll

Olaf Hartvoll

Per Ulstrup

Per Ulstrup

Gjenpart: Herr Finn Wolles, Egsveien 57, her.

ODDERNES BYGNINGSRÅD

Toten 1147 m²
 Bebygget grunnflate 123 m²
 Boligflate kr 115 m²
 Eiendomsverdi 105.000-
 Skattebæst - kr. 75.000-

17/11-64
 D. R. J.

Att. nr.

J.nr.

335/63

Igangsettelseskort

for det på gnr. 42. bnr. 197 anmeldte byggearbeidet.

Adresse

Ola Ryggvassonsg. 35

Godkjent av bygningsrådet

20/6-63

Byggherre

Tinn Wallis

Anmelder

Tinn Wallis

Ansvarshavende

Olav Rasmussen

Ansvarshavende skal varsle:

1. For godkjenning av husets og septiktanks plassering og høyde. Salinger skal være oppsatt. (Skriftlig varsel).
2. Når forskaling skal påbegynnes.
3. Når støpearbeidet skal påbegynnes, for kontroll av forskaling, fundamenter, armering, søyler, dekker m.v.
4. For kontroll av drenering og isolasjon av grunnmur, kultlag for kjellergulv og bundledninger.
5. Når vann og kloakk skal tilknyttes kommunalt nett.
6. For kontroll av bjelkelag, takverk og vegger, før innvendig kledning påsettes.
7. For kontroll av isolasjon før gulvene legges.
8. For kontroll av trapperomsvegger og skillevegger.
9. For kontroll av dytning av dører og vinduer.
10. For kontroll av isolasjon ved badegulv før gulvet støpes og badekar innkles.
11. For kontroll av piper, brannmur og ildsteder før pussearbeidene påbegynnes.
12. For kontroll av ventilasjons- og sanitæranleggene før disse kles inne.
13. For ferdigbesiktigelse og utstedelse av ferdigattest. Ansvarshavende besiktiger bygget sammen med byggekontrolløren. (Skriftlig varsel).
14. Når ev. feil eller mangler er rettet, meldes dette skriftlig til byggekontrolløren innen den angitte frist.

Dersom huset eller del av dette ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger, skal ansvarshavende søke skriftlig om dette.

Selv om et arbeid er kontrollert, har ansvarshavende det fulle ansvar for at arbeidet blir utført i samsvar med de godkjente tegninger og etter bygningslov og forskrifter.

Som ansvarshavende for omhandlede byggearbeide erklærer jeg herved at jeg kjenner bygningsrådets approbasjonsbetingelser, og som ansvarshavende forplikter jeg meg til å ha dette kort og den av bygningsrådet godkjente tegning og anmeldelse tilgjengelig på byggeplassen. Tegningene skal være påført de rettelser som er nødvendig etter bygningsrådets vedtak, og huset skal oppføres i de konstruksjoner og materialer som er angitt på tegning og i anmeldelsesskjema. Videre forplikter jeg meg til alltid å ha en stedfortreder på byggeplassen i arbeidstiden når jeg ikke selv er til stede, som kan ta imot bygningskontrollørens meddelelser. Jeg er klar over at jeg som ansvarshavende skal varsle for kontroll etter de på foregående side punkter, 1 til 14.

Dersom jeg uten gyldig grunn unnlater å innhente ferdigattest på dette byggearbeide kan bygningsrådet nekte meg ytterligere ansvarsrett til ferdigattest foreligger.

Oddernes, den

.....
Ansvarshavende.

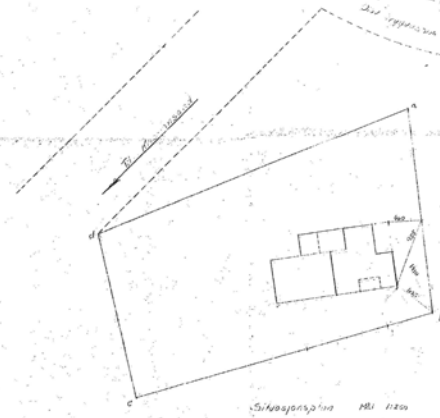
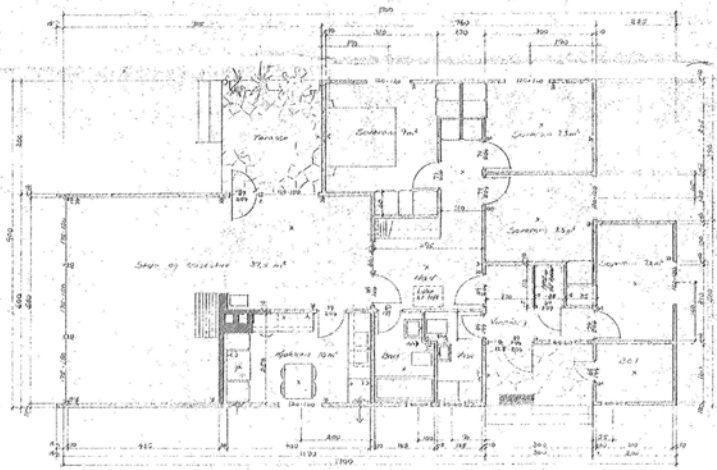
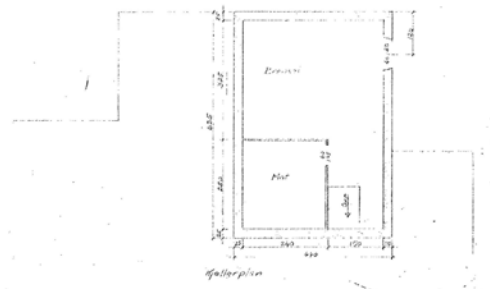
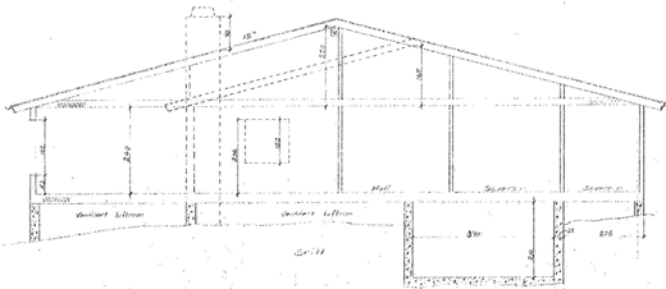
For kontroll kan varsles skriftlig eller gjennom telefon 2 55 50, bygn.adm. kontor. Er ikke arbeidet kontrollert innen 3 arbeidsdager etter at det er varslet kan arbeidet regnes som kontrollert. Dette gjelder ikke punkt 1, godkjenning av husplasering.

Finn Wollers.
Olov Tryggeson 35.

Punkt nr.	Anmerkninger	Dato	Besiktiget av
	Grunnarbeide utsprenget løst	15/8-63	
	Forsteking	19/10 "	
	Støpning av mur	30/10 "	
	Grunnmur - drenering	19/11 -	
	1-Bjelkelag -	26/11 -	
	Bjelkelag, Stenderverk	29/11 -	
	Takverk	4/12 -	
	Utvendig kledel.	18/12 -	
	-----	7/1 - 64	
	Røkkepipe	13/1 -	
	Røkkepipe - brannmur - m.m.	7/2 -	
	Tak -	28/2 -	
	Hindlinger	10/3 -	
	Hindlinger	24/3 -	
	Rør legger. Tørkel - oppleg	16/4 -	
	Isolasjon av yttervegger	29/4 -	
	Isolasjon av gulv er	26/5 -	
	Gulv er	19/6 -	
	Badegulv	" -	
	Innredning	30/7 -	
	Sanitær Ventilasjon m.m.	" -	
	Innflyttet	25/8 -	
	Ferdigattes utstedes når gjenstående arbeide er utført og avsluttet.		

B. P. Johansen





Entwurf des Trappenturms für den Turm	
Plan of Stair	11.11.11

100 Meter / 1000 Feet
 1:1000
 1:1000

335/63.
PU/vÅ.

Herr Finn Wolles,
Egsveien 57,
her.

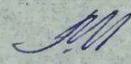
Enebolig, Olav Trygvasonsveg 35.

Deres anmeldelse av 22/5 1963 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 24/5 1963. Det ble fattet følgende vedtak:

" Det anmeldte bygg godkjennes ikke da møneretningen er lagt på tvers av det reguleringen forutsetter. Utvendig kjelleradkomst mangler. Pipe, peis og feieluker har for liten avstand til treverk. Det er uheldig at 3 av soverommene bare har vindu mot nord eller dårlig belyst veggparti mot øst. Adkomstveg til huset mangler på situasjonsplan."

Oddernes bygningsvesen, den 30/5 1963.


Olaf Hartvoll


Per Ulstrup

335/60

J.nr.

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet

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

Olav Trygvasons veg 35 gate nr. 35 aktes utført følgende arbeider:

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

Våningshus i 1 etasje

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

Den kalkulte verdi av byggearbeidet²⁾ kr. 95.000.-

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

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

Tomtens størrelse	1141	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	133.2	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	98.9	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 de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Situasjonsplan, fasader og snitt.*
- § 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:
Hovedkloakk og vanntilførsel i forbindelse med kommunen ~~anlegg~~ anlegg.
- § 132, passus 1 e. Drenering vil bli utført på betryggende måte.
Fasadens forhold til nabobygninger:
Ingen vegg mot nabo blir mer enn 6 meter høy.
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varalet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varalet vedlegges.)
Naboer vil bli varslet før arbeidet påbegynnes.
- § 132, passus 5. *For m. 27*
Peter Ingvaldsen for m. 28
Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *One Hopstad*
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
Kun beboelseshus.
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Det blir opparbeidet privat vei fra Olav Trygvasonsveg til huset.
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Fasade mot nord får et fremspring på 3x10.5 m.
(se planen)
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Ingen
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Der blir to alminnelige inngangstrapper.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen.
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4.60 meter.
- Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
Huset oppføres av tre i forskriftsmessige dimensjoner og avstander.
- 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.)
Kjeller støpes i betong 15 cm. med tresonittisolering 7 cm.
Den kjellerløse del av huset isoleres med 15 cm. leca pluss armert betong og tregulv, eller ventilert luftrom, etter terrenget.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
Taket tekkes med 7/8" pløyde bord, icopal, lekter og eternittskiifer.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
Ingen innv. hovedtrapp.
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30, og 31.)
Det blir oppført 1 pipestokk med 9x to 9x9 løp hvorav det ene får avtrekk fra peis og det andre fra kamin.
Alle rom får forskriftsmessig ventilasjon.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Etasjehøyde = 2.4 m.
Minste beboelsesrom = 7.2 m²
Alle rom får forskriftsmessig lysareal.
- § 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:
Rom for vask i 1. etasje.
Tørring av klær på loft.
Matvarer og brensel i kjeller.
- § 109. Klosetter:
Det blir 1 bad og 2 klosetter i huset.
- § 148. Innhegning:
Etter nærmere konferanse.
- Ytterligere opplysninger:
Rørleggerarbeidet vil bli anmeldt av autorisert rørlegger.

Gjeldende servitutter:

Tomten er festet fra Kristiansands Sanitetsforening.

Kristiansand.S.

den

22/5

19 63

Finn Wolles

anmelder.

Finn Wolles

byggherre.

(*r.t.: Egsveien 57*)

Adresse: Sølveien 6

(*r.t.: Egsveien 57*)

Adresse: Sølveien 6

Olav Trygvasson

ansvarshavende.

Jnr. 335/63.
PU/VÅ.

Adresse: Marviksveien 39

Nærværende reviderte tegninger av 11/6 1963 fra herr Finn Wolles ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 20/6 1963. Det ble fattet følgende vedtak:

" Byggets retning må endres i overenstemmelse med reguleringen. Kjelleradkomst må gjøres bedre. Forøvrig godkjennes det anmeldte bygg på Olav Trygvassonsveg 35. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes."

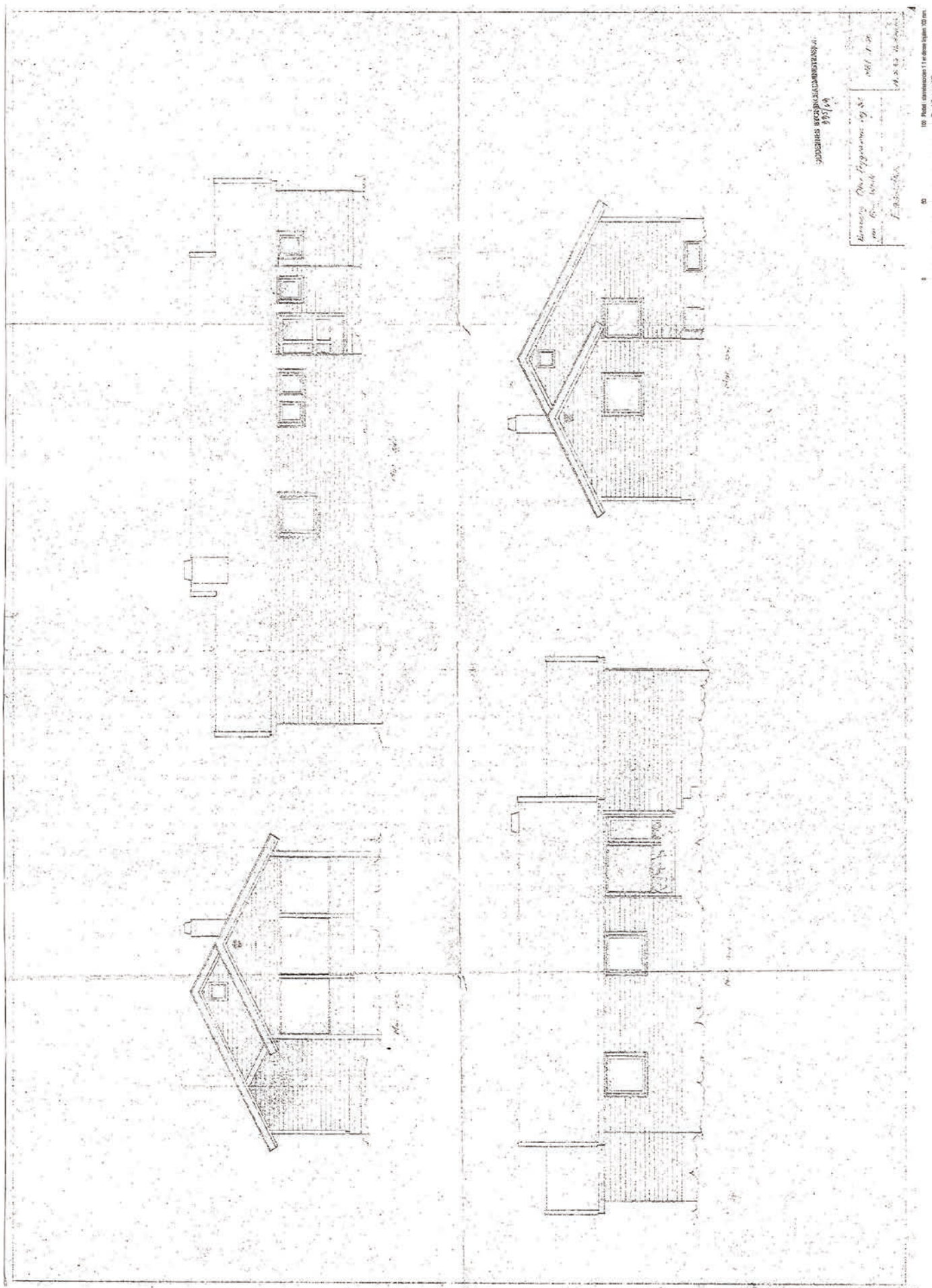
Oddernes bygningsvesen, den 27/6 1963.

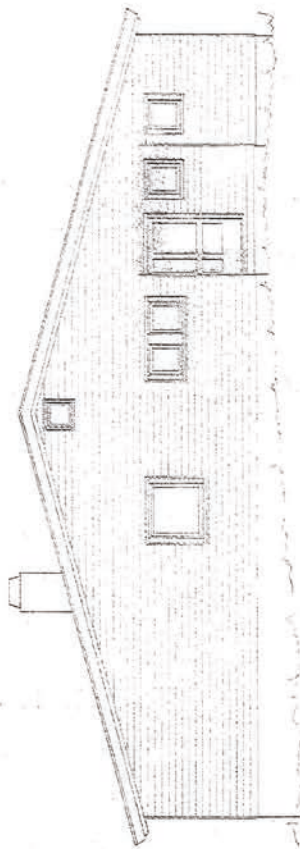
Olav Hartvoll
Olav Hartvoll

Per Ulstrup

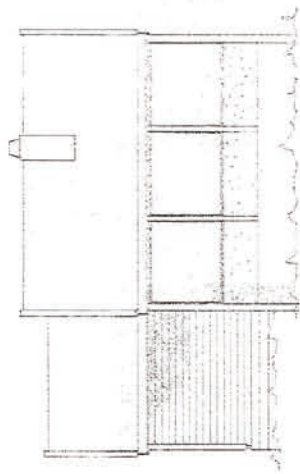
Per Ulstrup

Gjenpart: Herr Finn Wolles, Egsveien 57, her.

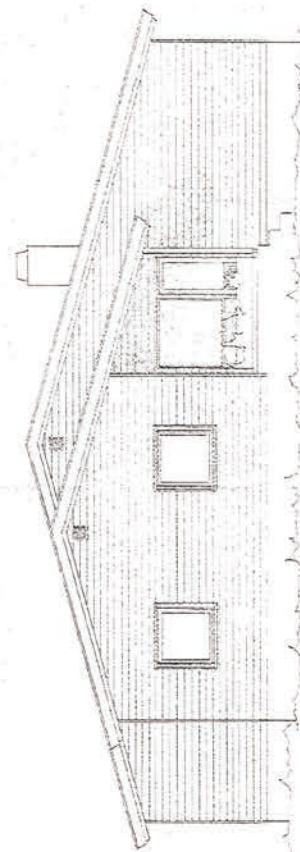




Front view



Side view



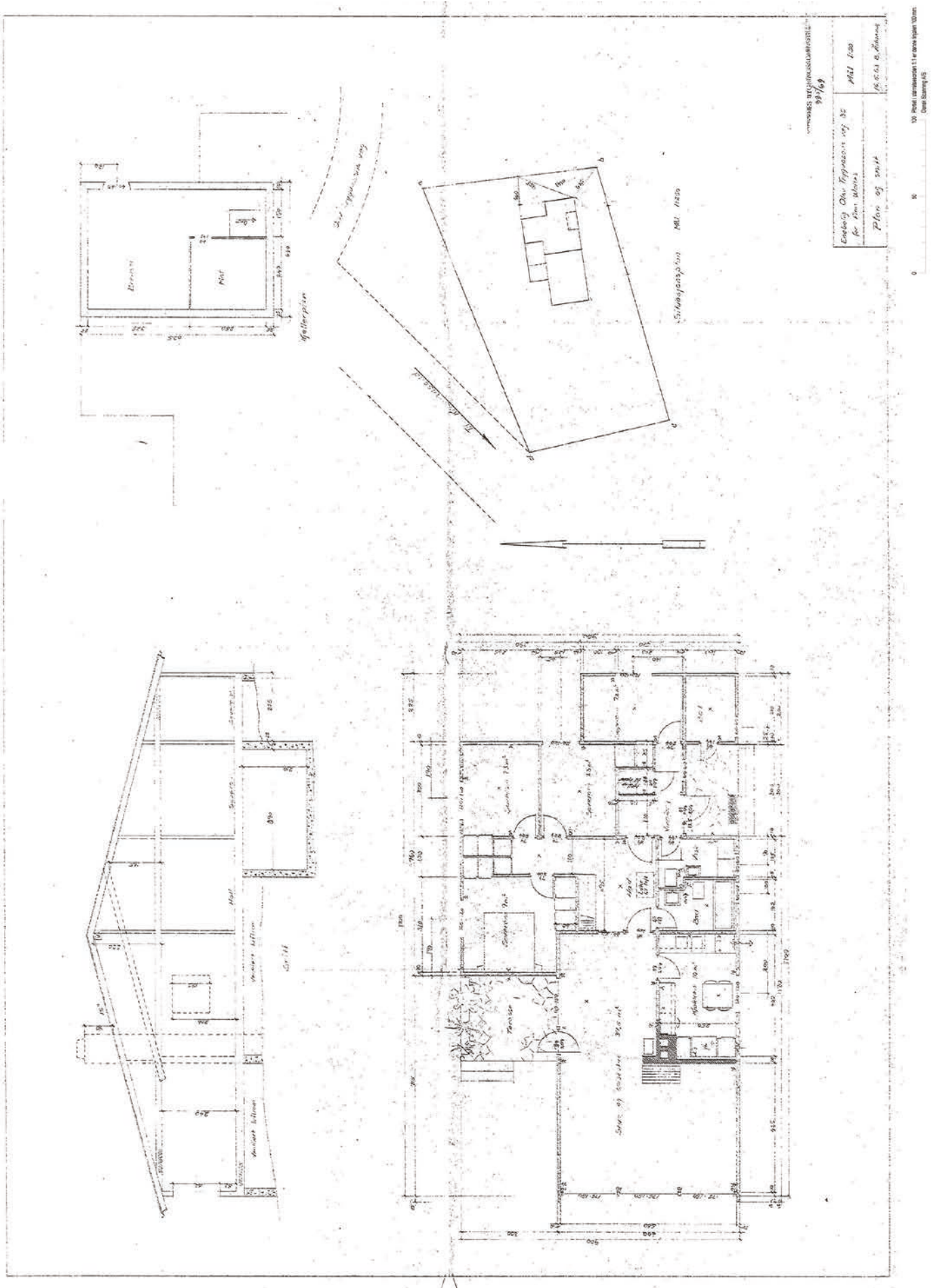
Rear view



Front view

938/69

Exterior, One-finger, no. 35	1931, 1932
for this house	1931, 1932
Fig. 35/35	1931, 1932



CHANGES BY ARCHITECTURE
9/9/69

Existing One-Story House for 2nd Floor	1st Floor
Plan of 1st Floor	1st Floor

100 Feet (30.48 Meters) Scale
1:100



100 Feet / 30.48 meters 1" = 30.48 mm
 0 50 100
 0 50 100
 100 Feet / 30.48 meters 1" = 30.48 mm
 0 50 100

17. august 1970

720/70 - RH/tw

Herr Einar Pettersen
Olav Trygvasonsvei 35
4600 KRISTIANSAND S.

OLAV TRYGVASONSVEI 35 - GARASJE.

Bygningskontrollen kan godkjenne Deres byggeanmeldelse på garasje, Olav Trygvasonsvei 35.

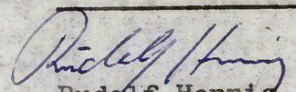
Høyden bestemmes under utstikkingen som utføres av byplankontoret.

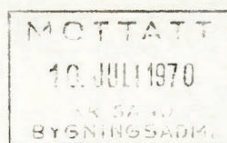
Garasjens tak må tekkes likt med hovedhuset.

Gebyr må innbetales og ansvarshavende undertegner byggemelding før arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand


E. Moen


Rudolf Hennig



Dato

720/70

Kristiansand bygningsråd
Markensgaten 47.
4600 KRISTIANSAND S.

Garasje på gnr. 42 bnr. 197 matr. nr.

Olav Tryggesons vei 35

Undertegnede søker bygningsrådets tillatelse til å la oppføre en garasje som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Garasjen skal oppføres som trebygning, ildsikker bygning.

Golv: X) 20 cm. kult + 10 cm. stålglattet betong, 10 cm. grus.

Vegger: X) Lett bindingsverk med 7/8" kledning, 1/2 stein tegl, sementblokker, betong. Pusses, fuges.

Himling: X) Åpent til takbord, 3/4" panel + 8 mm. asbestplate med 4 mm. asbest under skjøtene, pluss betong.

Takkonstuksjon: X) Sperrer eller åser med takbord, støpt armert plate.

Tekking: X) T₂kstein, eternitplater eller skifer, takpapp.

Søkerens underskrift

Olav Tryggeson

Adresse

Olav Tryggesons vei 35. 42.

Naboens / gjenboerens^{x)} kvittering for mottatt nabovarsel.

Egenhendige underskrift	Dato	Eiendommens gate / gnr.- bnr.
-------------------------	------	-------------------------------

Arne Skjold	3/7-70	Olav Tryggesons vei 42/198
-------------	--------	----------------------------

Arne Skjold	3/7-70	42/195
-------------	--------	--------

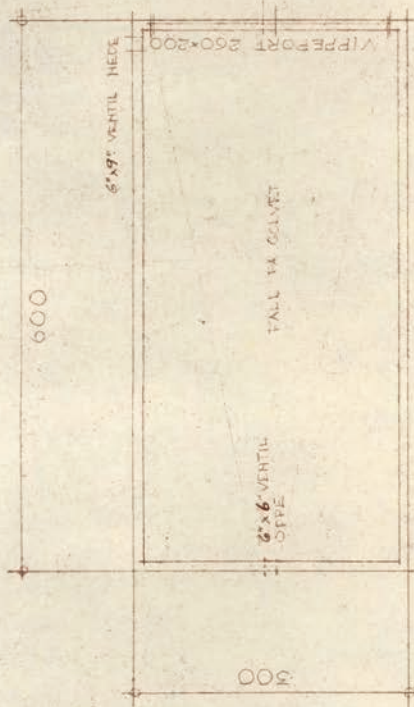
Peter O. Ingvaldsen	3/7-70	27 42/
---------------------	--------	--------

Anmeldelsesskjema og tegninger (fasader, snitt, plan), samt situasjonsplan innsendes i 2 eksemplarer.

X) Strek under det som passer.

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

Arne Skjold
Jan B. Andersen

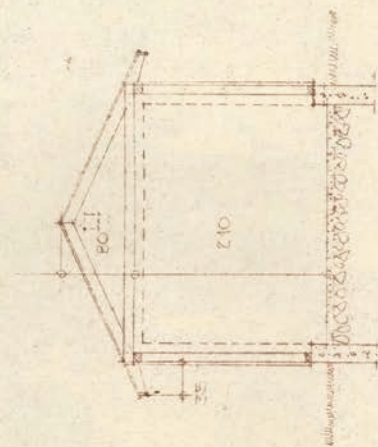


PLAN

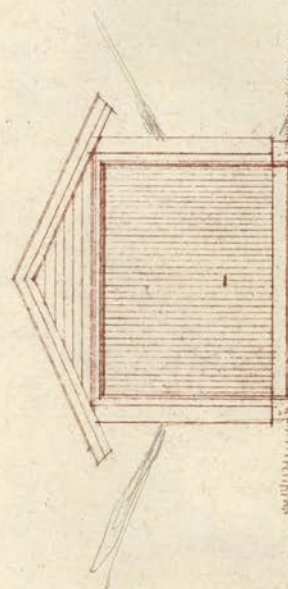


FASADE MOT

*Dersom brænderdyt tildeling iøvnevdyg mæ
vepbilene i gæulene flyttes med på vægger.*



SNITT



INNGANGSFASADE MOT

MAOTTATT
10. JULI 1970
PR. STAD
BESNINGSSADN.

d

GARASJE I TRE
GDEERNES KØMMUNEINGENØRKONTOR
MÅL: 1:150 2-11-89
720/70



Carl Berthelsen AS
Knarreviktoppen 50
4637 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201801139-5 /EKO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 31.08.2018

Olav Trygvasons vei 35 - 42/197 - rehabilitering av pipe - ferdigattest

Byggeplass:	Olav Trygvasons vei 35	Eiendom:	42/197
Ansvarlig søker:	Carl Berthelsen AS	Adresse:	Knarreviktoppen 50 4637 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Einar Pettersen	Adresse:	Olav Trygvasons Vei 35 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 31.8.2018

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Einar Pettersen, Olav Trygvasons Vei 35, 4633 KRISTIANSTAD S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Erik Koveland
Telefon
+47 38 24 32 09

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



Carl Berthelsen AS
Knarreviktoppen 50
4637 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201801139-4 /EKO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 31.08.2018

Olav Trygvasons vei 35 - 42/197 - rehabilitering av pipe - tillatelse

Byggeplass:	Olav Trygvasons vei 35	Eiendom:	42/197
Ansvarlig søker:	Carl Berthelsen AS	Adresse:	Knarreviktoppen 50 4637 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Einar Pettersen	Adresse:	Olav Trygvasons Vei 35 4633 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 20.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden.
Søknaden omfatter rehabilitering av pipe på ovennevnte eiendom.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt tiltaket for nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Søknaden:

Søknad om rehabilitering av pipe er mottatt 4.5.2018.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Erik Koveland
Telefon
+47 38 24 32 09

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 1350,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Einar Pettersen, Olav Trygvasons Vei 35, 4633 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 42, Bruksnr 197	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1106 Kongsgård 2
Veiadresse:	Olav Trygvasons vei 35, gatenr 16190	Valgkrets:	8 Gimlekollen/Fagerholt
	4633 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010801 Oddernes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.12.1962	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 110,9 kvm	Skyld:	0,02		
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 vernerig / 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	4204/42/197	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	27.01.1994	Avgiver	4204/42/197	-28,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/204/2	28,0
Skylddeling	Forretning:	15.12.1962	Avgiver	4204/42/124	-1 141,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/42/197	1 141,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olav Trygvasons vei 35	Bolig	190,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	148,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1964	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168202296			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			78,0		78,0				
H01	1		112,0		112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	24,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	168202318			Antall etasjer:		1

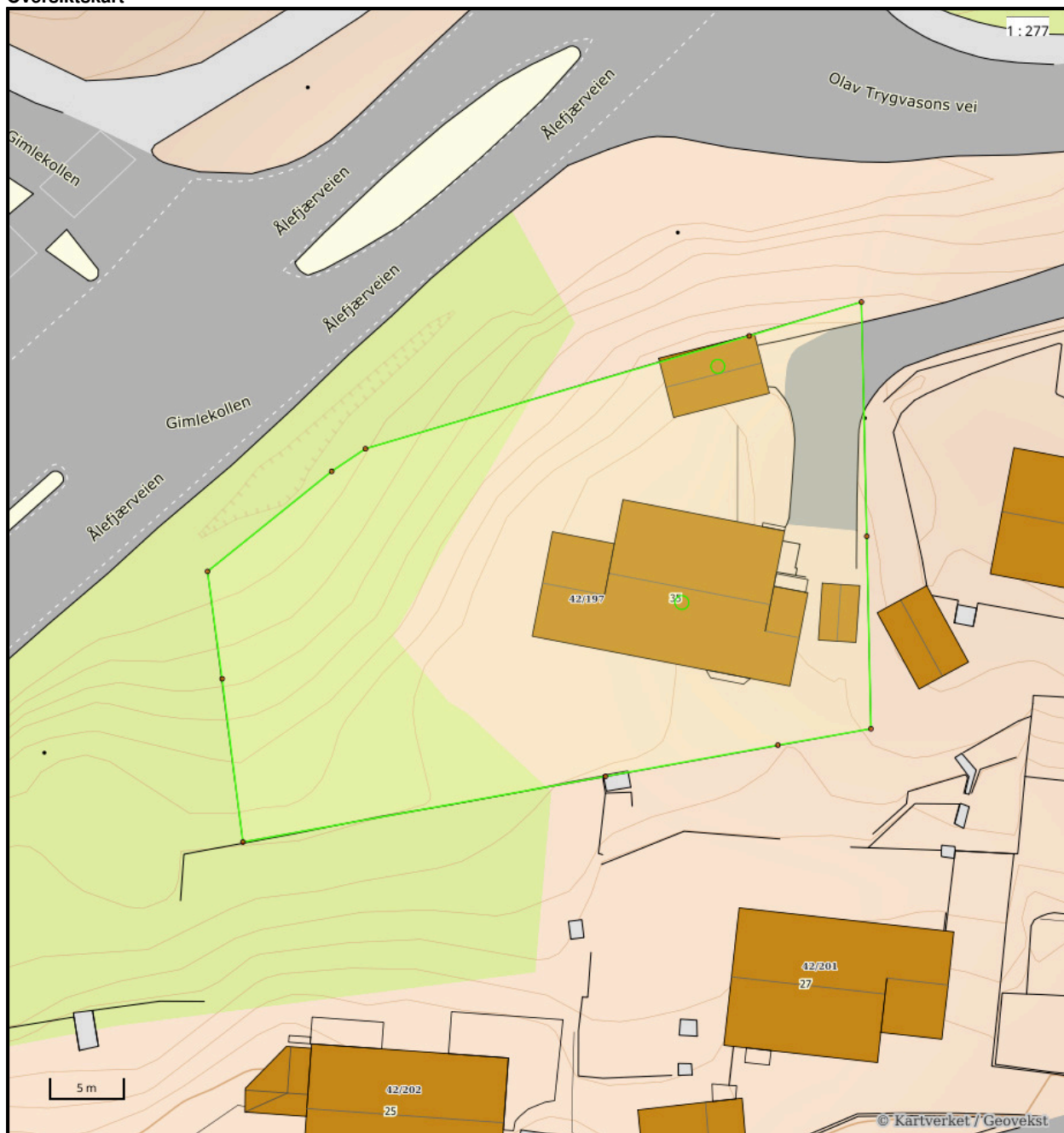
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

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 |

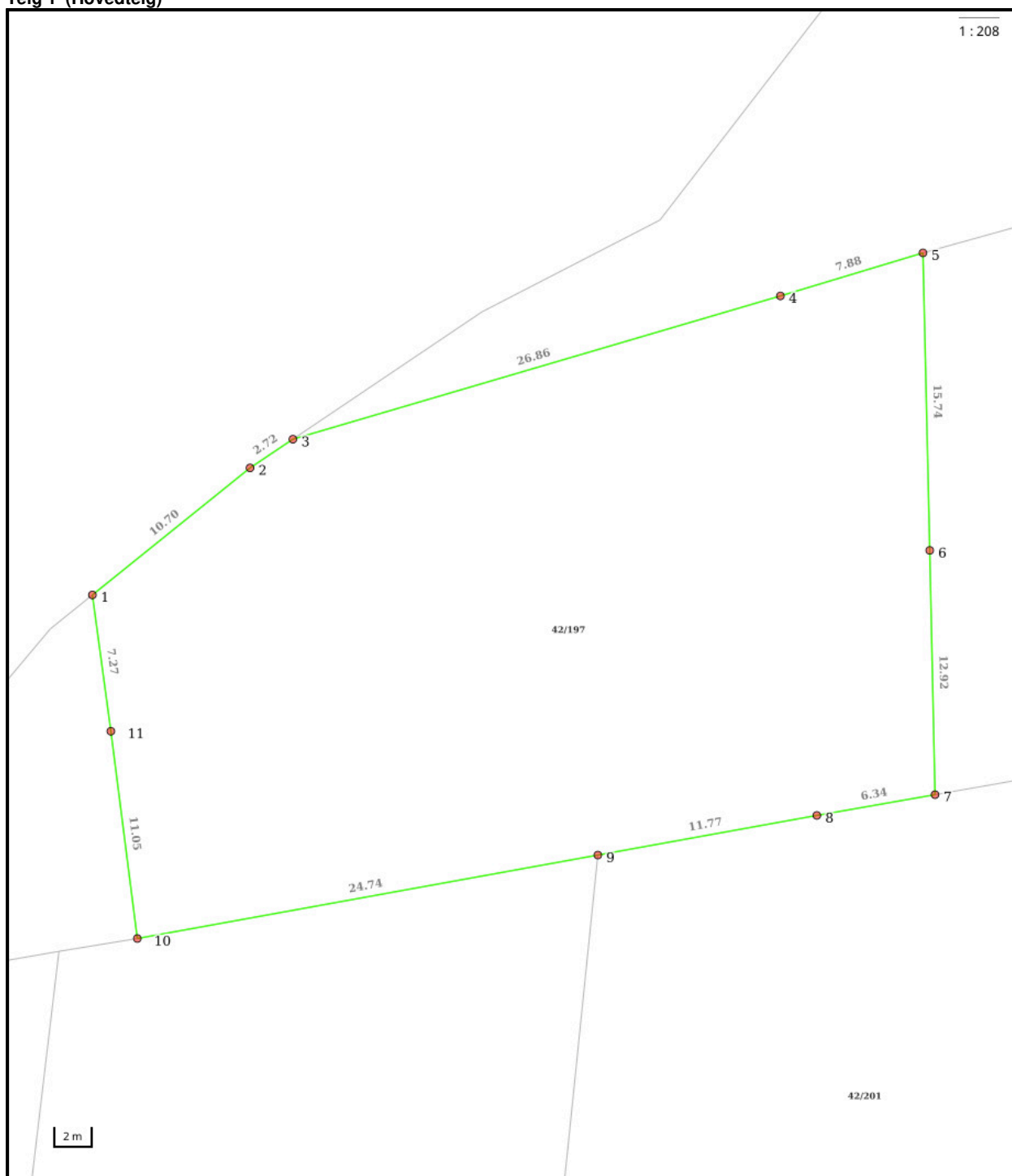
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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 / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 110,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 201,25	443 514,10	10,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 208,68	443 521,80	2,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 210,39	443 523,92	26,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 220,23	443 548,91	7,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
5	6 448 223,17	443 556,22	15,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
6	6 448 207,53	443 557,97	12,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
7	6 448 194,69	443 559,40	6,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
8	6 448 193,05	443 553,28	11,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
9	6 448 189,93	443 541,93	24,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
10	6 448 183,37	443 518,08	11,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
11	6 448 194,16	443 515,71	7,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør

⁽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: 29.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 42 Bruksnr.: 197

Adresse: Olav Trygvasons vei 35, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260032

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 29.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 42 Bruksnr.: 197

Adresse: Olav Trygvasons vei 35, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260032

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Olav Trygasons vei 35

Dato: 29.01.2026

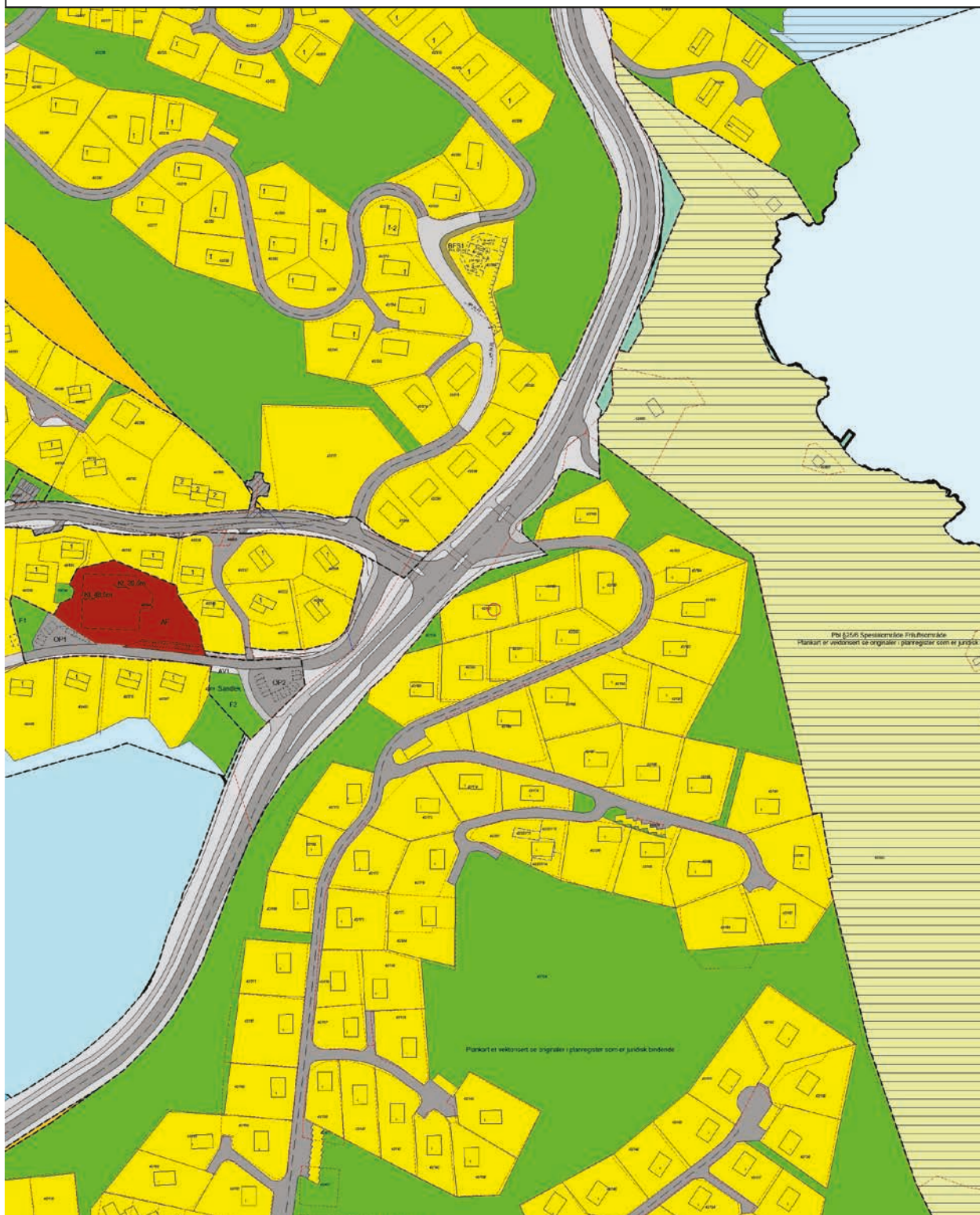
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård II, Kristiansand kommune.

Stadfestet 17. O2. 1962

§ 1.

Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen med hensyn til husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m, regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkel endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.

Ved bygg i 1 etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen hvis tomtens høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfreds-stilles.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomtene.

§ 6.

Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

§ 8.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm.

§ 9

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 10.

Når tungveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.



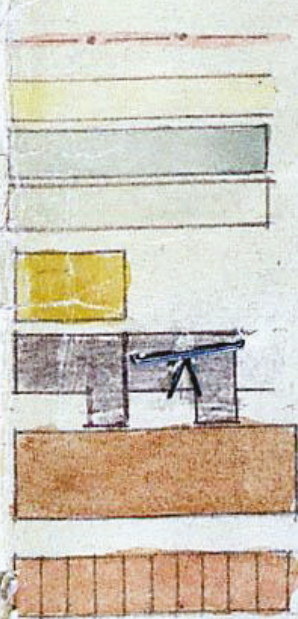
Godkj. i bygnv. rådsk 9.5.1963.

REGULERINGSPLAN FOR KONGSGÅRD II.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
304/63.

BRANTZEG og HAUGEN, ARK. MNAL.
6. APRIL 1962.

REVIDERT 7. MAI 1963.

- 
- REGULERINGSGRENSE
 - VEGER
 - FRIOMRÅDER
 - TOMTEAREAL
 - BOLIGBYGG I TRE EL. MUR
 - ATRIUMSHUS ——— " ——— 1 1 ETC.
 - BOLIGBLOKKER o. A. I MUR EL. BETONG
 - GARASJER.

KOMM
04503

KOMM
03971

Nabolagsprofil

Olav Trygvasons vei 35 - Nabolaget Narviga/Volleåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vollevannet øst Linje 12	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.7 km
Kristiansand Kjevik	16 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	4 min 2.2 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 3.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	8 min 4.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Vige	4 min
---------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

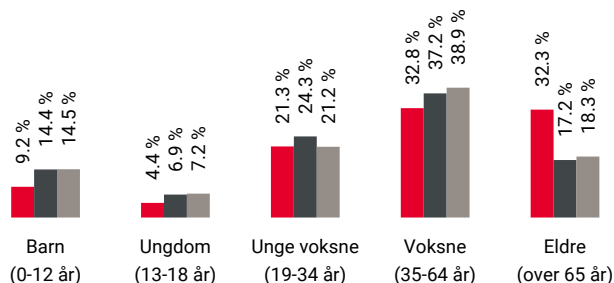
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Narviga/Volleåsen	663	357
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	18 min 1.3 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



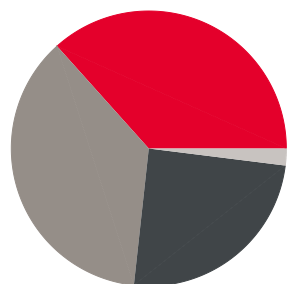
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Kongsgård II balløkke	11 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Vigeveien balløkke	13 min	
	Ballspill	1.2 km	
	EVO Fagerholt	9 min	
	TRENER1	11 min	

Boligmasse



37% enebolig
25% rekkehus
37% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Rona Senter

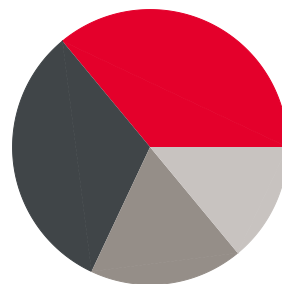
5 min



Apotek 1 Fagerholt

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
32% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



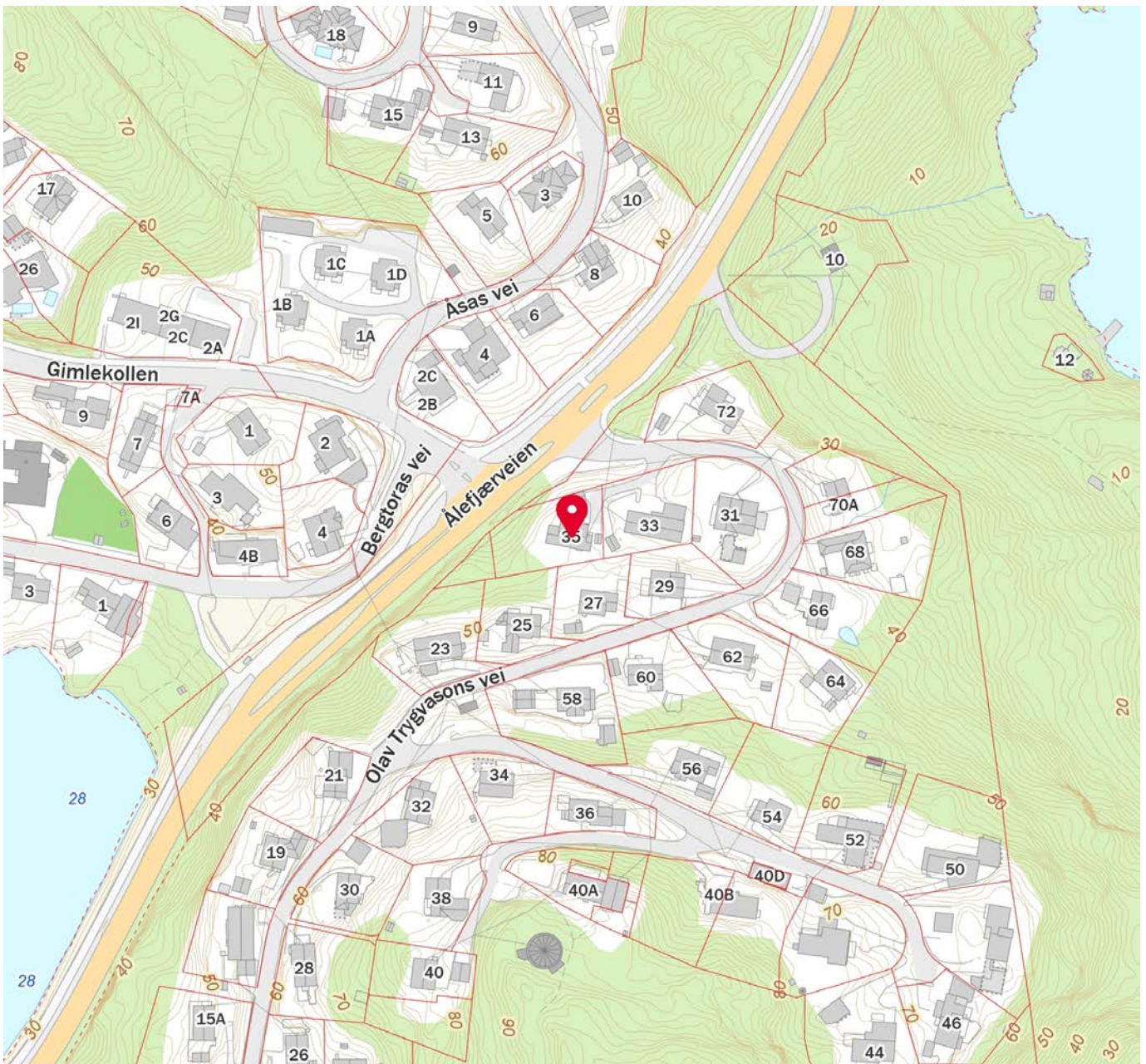
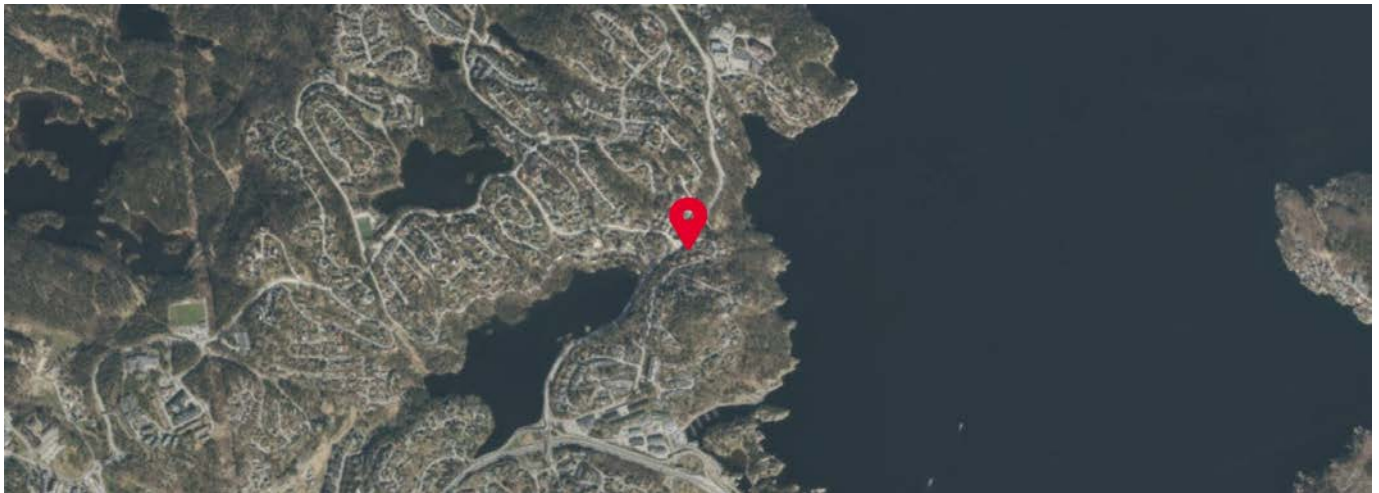
0%

48%

Narviga/Volleåsen
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Olav Trygvasons vei 35
4633 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre