

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Altin Balaj

**Mobil** 478 49 882

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 600,-  
**Selger:** Anita Andersen Rønning

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 157/157 kvm  
**Tomtstr.:** 453.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 493  
**Oppdragsnr.:** 1411250123

# Innholdsrik del av tomannsbolig med nydelig sjøutsikt - 5 soverom - Solrik tomt

Velkommen til Granlia 18B - En romslig tomannsbolig over to plan med flott beliggenhet i Vågsbygd! Her får du en bolig med stort potensial, perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem.

Boligen har en praktisk planløsning med hele fem soverom, noe som gir plass til både familie og gjester. I underetasjen finner du entré, gang, bod, kott, fire soverom, bad og vaskerom. I andre etasje ligger et femte soverom, kjøkken og en lys stue.

Beliggenheten er et stort pluss med kort vei til skoler, barnehager, butikker og flotte turområder. Standarden er enkel, men gir gode muligheter for oppgraderinger etter eget ønske.

Her bor du i et etablert og familievennlig område med alt du trenger i nærheten!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	98
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, gang, kott, bod, 4 soverom, bad og bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Soverom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

55 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

453.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten har en asfaltert innkjørsel med plass til parkering, samt et uteområde med plen, terrasse og beplantning. Det er enkelte busker og planter rundt eiendommen, men uteområdet har behov for vedlikehold. Terrassen gir en fin mulighet for utemøbler og en hyggelig sitteplass. Tomten har potensial for videre oppgradering for den som ønsker å skape et mer innbydende uteområde

### Beliggenhet

Granlia 18B ligger i et veletablert og familievennlig område i Vågsbygd, Kristiansand, omgitt av et bredt spekter av fasiliteter som barnehager, skoler, turstier, badeplasser og butikker.

I nærområdet finner du flere barnehager, blant annet Vågsbygd FUS barnehage, som ligger sentralt i midtre Vågsbygd med enkel tilkomst og gode bussforbindelser. Auglandstj nn barnehage finner du også med kort avstand fra boligen.

Når det gjelder skoler, er Vågsbygd skole en av de nærliggende grunnskolene og tilbyr undervisning for elever fra 1. til 7. trinn. En annen skole i området er Karuss skole, som også tilbyr undervisning for elever på barnetrinnet.

Området rundt Granlia 18B byr på flotte turmuligheter med nærhet til både skog og vann. Grimsvann er et populært turområde hvor Barnas Turlag Vågsbygd arrangerer aktiviteter som orientering. Turen starter ofte fra Auglandstj nn barnehage og går inn til Grimsvann, hvor det henges opp orienteringsposter som både store og små kan prøve å finne.

For daglige behov og shopping ligger Vågsbygd senter sentralt til i bydelen. Senteret huser en rekke butikker og servicetilbud, noe som gjør det enkelt for beboerne å handle lokalt. Med sin sentrale beliggenhet fungerer senteret som et knutepunkt for lokalsamfunnet i Vågsbygd.

Med sin sentrale beliggenhet i Vågsbygd tilbyr Granlia 18B en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og friluftsentusiaster.

#### **Adkomst**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggem te**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Innhold**

Boligen går over 2 plan og består av følgende innhold:

1.etasje (u.etg.): Entré, gang, kott, bod, 4 soverom, bad og bad/vaskerom.

2.etasje: Soverom, kjøkken og stue.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 1 november 2006 legges til grunn for lovlighet.

## Standard

Innholdsrike tomannsboligen fra 1958! Her får du en bolig med god planløsning, fine oppholdsrom og gode muligheter for å sette ditt eget preg.

### Konstruksjon

Boligen har en trekonstruksjon med liggende bordkledning og tak tekket med betongtakstein. Vinduer med 2- og 3-lags glass gir godt lysinnslipp, og fra stuen har du utgang til en veranda med tredekke. Utvendige trapper av tre og betong gir enkel adkomst til boligen.

### Romslige oppholdsrom

Innvendig finner du gulv av parkett, laminat og fliser, mens vegger og tak har en kombinasjon av trepanel, malte plater og himlingsplater. Boligen har mursteinspipe og en malt tretrapp som binder etasjene sammen. Fyllingsdører i tre gir et tidløst preg.

### To bad og separat vaskerom

Boligen har to bad, hvor begge har flislagte gulv med varmekabler. Hovedbadet har servant, vegghengt toalett og badekar, mens det andre fungerer som kombinert bad og vaskerom med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Begge rommene har elektrisk styrt ventilasjon.

### Funksjonelt kjøkken og tekniske installasjoner

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Boligen har naturlig ventilasjon, en 200 liters varmtvannstank, samt vann- og avløpsrør av plast, kobber og støpejern. Elektrisk anlegg med automatsikringer og nødvendig brannsikringsutstyr er på plass.

### Tomt

Boligen ligger i skrånende terreng med betonggrunnmur og forstøtningsmurer av betong og stein. Deler av grunnmuren har synlig grunnmursplast. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

### **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**

Det er kun integrerte hvitevarer som følger med handelen med mindre annet blir avtalt.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på tomt.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt vedovn i stue.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Rød

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

## Kommunale avgifter

Kr 13 944

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

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

## Formuesverdi primær

Kr 891 137

## Formuesverdi primær år

2023

## Formuesverdi sekundær

Kr 3 564 549



## Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 493 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:

4204/13/493:

01.02.1958 - Dokumentnr: 400 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt fra kommunen

23.10.2002 - Dokumentnr: 19022 - Erklæring/avtale - Noe av garasjen som 18A eier,  
står på 18B sin tomt. Godkjent fra begge parter.

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:536

Erk. vedr. garasje.

28.01.1957 - Dokumentnr: 500192 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:13 Bnr:472

19.12.1957 - Dokumentnr: 3661 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:13 Bnr:536

19.12.1957 - Dokumentnr: 3662 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:13 Bnr:537

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 603331 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:493

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det foreligger dog byggeanmeldelse fra 03.01.1956 med tegninger og søknader som ble stemplet av Oddernes bygningsråd.

I ettertid har eier søkt om tillbygg til boligen som ble godkjent 22.06.1994, samt tillbygg i 2.etg. datert 01.11.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris på 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

7 990 Markedspakke Digital

1 990 Markedssupport

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 90 105,-

**Oppdragsansvarlig**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

**Salgsoppgavedato**

14.03.2025





























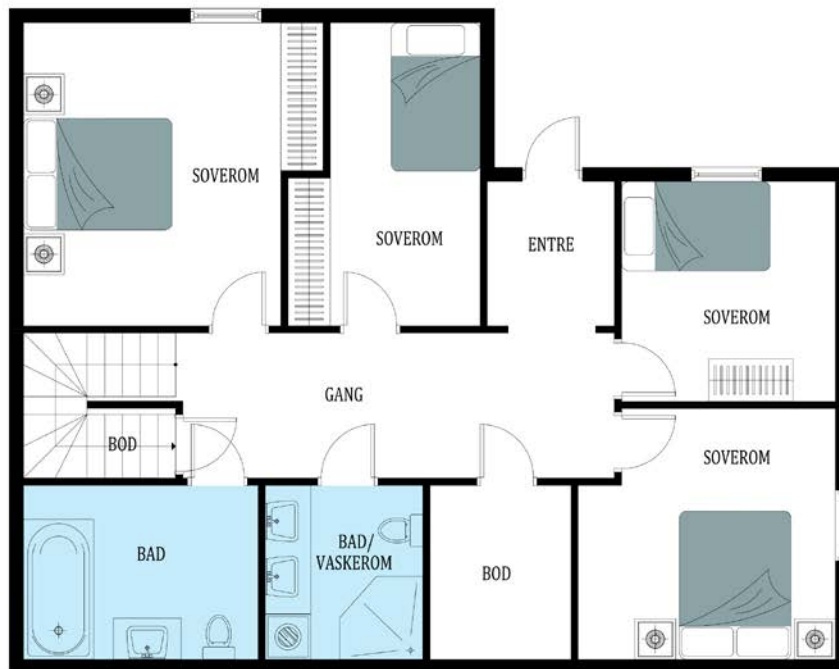








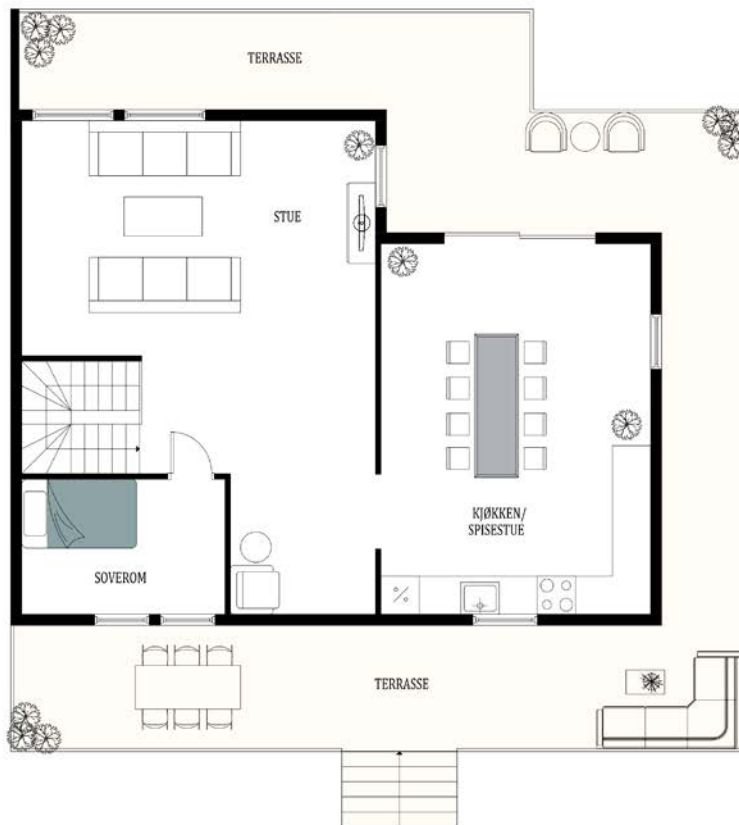
# Plantegning



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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Granlia 18 B, 4620 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 13, bnr. 493

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2096

Referansenummer: ZY1041

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det er svært lytt mellom A og B.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1958

### 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.  
Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.  
Utvendige trapper av tre og betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe.  
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det panel.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.  
Det er ikke ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser og malt tapet. taket er det panel.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 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 plast og kobber.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er synlig grunnmursplast på deler av murene, andre deler har ingen synlig utvendig fuksikring.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betong og stein.  
Boligen er oppført i skrått terreng. På baksiden er det fall inn mot bygget.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

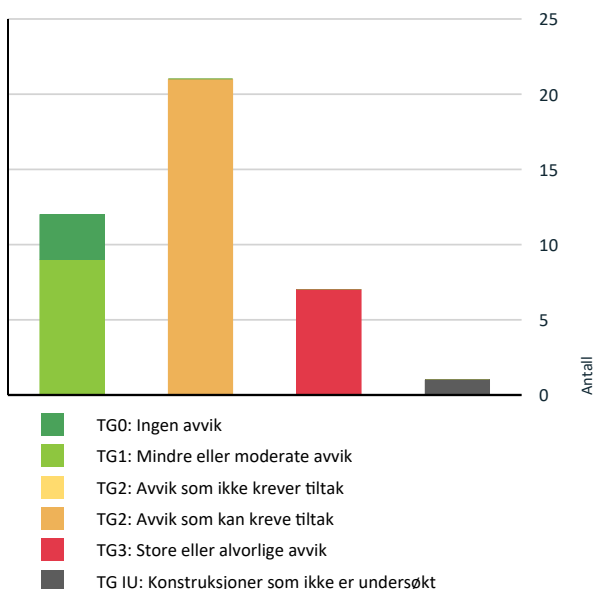
Tegninger datert 22.6.94 legges til grunn for lovlighet.

Trappen er flyttet og rommet der trappen skulle vært er i bruk som vaskerom, trappen er flyttet bort over boden.

Det er ikke oppdaterte tegninger av boligens øverste etasje.

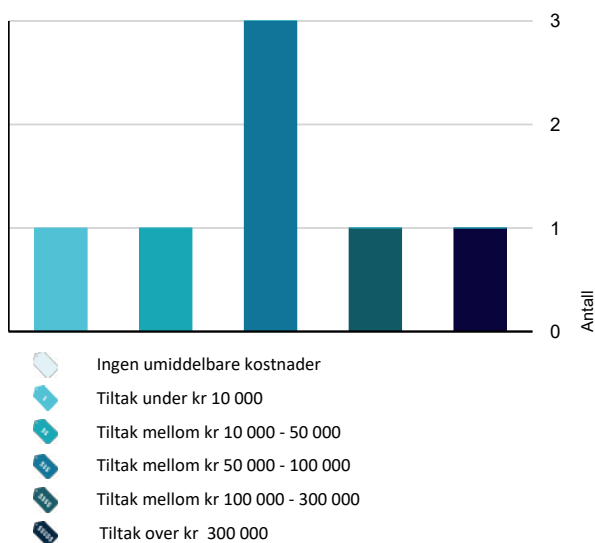
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel. Befaringen er utført 11.3.2025 Klokka 09.00. Det var skyer og lett snøvær med 0 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/svik ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.  
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.  
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.  
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Innvendig > Krypkljeller <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1958

### Anvendelse

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

### Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg - kjøkken og sov.
------	---------	---------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet glatt tekking og manglende muligheter for sikring er taket besiktiget fra takfot i stige. Det er kun baksiden som er besiktiget fra stige.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Nederste rad på tilbygget er feil montert.

Det er registrert fukt i undertaket, ukjent om fukten skyldes utettheter i taktekingen eller kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene på taket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Snø på deler av tekkingen.



Nederste rad ser ut til å gli av taket.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på takrenner.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

## Vurdering av avvik:

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

En av viftene eller ventilene i underetasjen mangler deksel og/eller tetting for dyr.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Åpninger rett inn i konstruksjonen kan gi store skader i bakenforliggende vegger, tak eller gulv.

# Tilstandsrapport



Ingen lufting bak kledningen.



Mykt treverk bak deler av kledningen.



Kledningen er montert helt i mot dekke, uten beslag.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er besiktiget fra luke på loftet da det mangler gulv på kaldtloftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er svært vått i undertaket og stedvis mykt treverk.

Observasjonene er begrenset da det ikke er tilgang på hele loftet grunnet manglende gulv.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Manglende isolering mot boligens oppholdsrom vil gjøre at varm fuktig luft kondenserer på loftet.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene på taket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



fritt vann i undertaket.



Mangler mye isolasjon.



Sorte merker i undertaket.



Spor etter gnagere.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass. I deler av boligen er det vinduer av nyere dato.

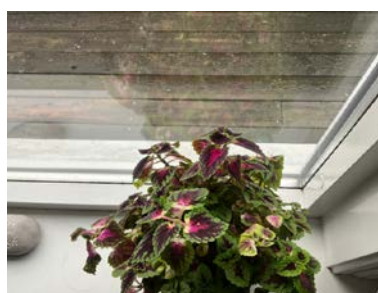
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

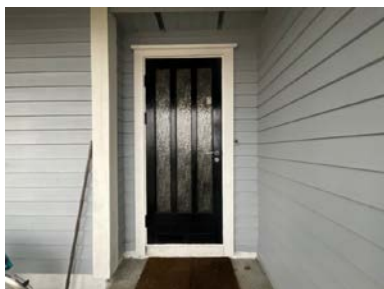
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.
- Det er registrert svikt i deler av understøttelsene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Veranda og bærende konstruksjoner er dimensjonert etter byggeårets krav og forskrifter og vil ikke tilfredsstillе dagens krav.

Anbefaler å forsterke og bytte deler av støttene, fare for sammenbrudd.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

I hht dagens krav -

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket kan være datidens byggeskikk eller svikt i fundamenteringen, ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne årsak.

#### 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.

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/oppgraderinger av konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring av gulvflatene i enkelte rom og ikke oppretting av boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

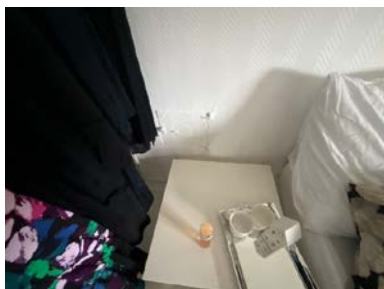
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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



Feieluke på soverommet.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt på soverom. Det er nå ingen tegn på skade, men det anbefales å gjøre tiltak da fukt på sikt vil resultere i mugg/sopp i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien. Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve veggghøyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Hulltaking er ikke utført der det er størst sannsynlighet for fukt (bad og vaskerom). Det er ikke tilgang da veggene har overflater av fliser. Ved renovering av bad eller vaskerom kan det ikke utelukkes skader i disse rommene.

## 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 i alle rom under terreng og på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.



## TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

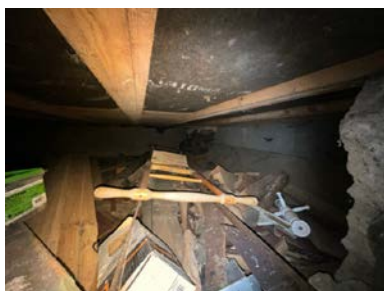
Luken inn til kryperommet er for lite til at det er forsvarlig tilkomst i rommet. Eier opplyser at det har vært tatt rotte i kryperommet.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Anbefaler å gjøre tiltak slik at rotter og mus ikke kan komme seg inn i bygget.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

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

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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



### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til front badekar. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under badekaret, det er heller ikke mulig å få av fronten på karet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

Målingene er kun på synlige deler av gulvet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Anbefaler å etablere tilgang for rengjøring av sluken og sjekk av fuktsikringen rundt gjennomføringer.



## UNDERETASJE > BAD

### ⓘ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnad er satt for å etablere tilgang på sluken og ikke oppretting av ytterligere avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## UNDERETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

# Tilstandsrapport



Mangler hull for drenering av lekkasjevann.



Skader på kran

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har overflater av fliser og malt tapet. taket er det panel.

#### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Vegger med eldre malte og tapetserte overflater. Denne typen membranløsning har kort levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

#### Vurdering av avvik:

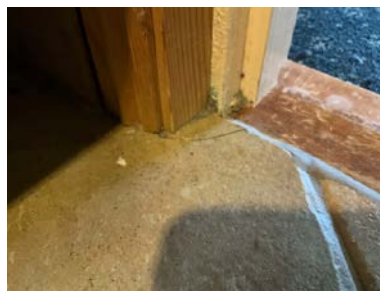
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnad er satt for oppretting av gulvet og ikke nytt våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

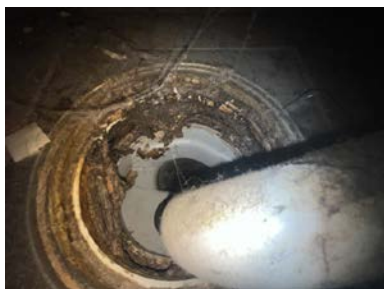
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

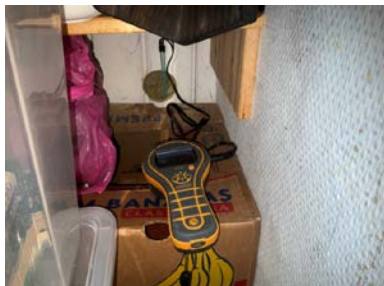
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



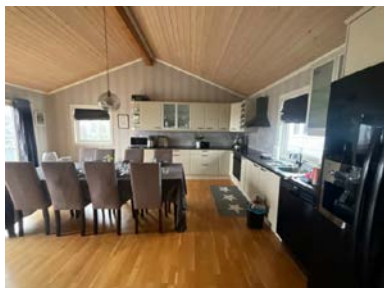
## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Skap for rør i rør er ikke lokalisert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### 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.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden under trappen.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Inntakssikringer på soverommet. Eier opplyser at det har vært kontroll på anlegget i 2022.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

### Inntak og sikringskap

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

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

**Det skulle vært flere samsvarserklæring fra da boligen ble tilbygd samt alle endringer som er gjort i ettertid.**

### Generell kommentar

For å lukke avviket må det gjøres en utvidet el kontroll på hele anlegget, ikke bare en stikkprøve-kontroll av det lokale e-verket.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert store avvik i etasjeskille, dette kan ha sammenheng med dårlig fundamentering eller dårlige masser under bygget. Kun til informasjon, tilstandsgrad er ikke satt på byggegrunn da det krever oppgravinger.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

# Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursplast på deler av murene, andre deler har ingen synlig utvendig fuksikring.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig fuksikring på deler av boligen. De delene av boligen som ikke har synlig fuksikring er bad og vaskerom med påførte vegger av tre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ved hulltaking er det målt forhøyet verdier på soverom, det bør derfor vurderes ny drenering rundt boligen. Høy alder på dreneringen tilsier også utskifting, men eksakt tidspunkt for når det er nødvendig er ikke mulig å fastslå.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, dersom det blir sopp/mugg i underetasjen eller synlig fuktmerker må dreneringen byttes. Anbefaler tiltak før skader oppstår, slik at det ikke kommer ytterlige skader innvendig i boligen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille, der er det sannsynligvis også er skjevheter i murene under bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og stein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Muren er delvis rast.



Det er glippe mellom asfalt og mur, fare for utgliding.

## **TG 2** Terrenforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. På baksiden er det fall inn mot bygget. 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 fuksikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget. Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren.



## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Innvendig og 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.

Anbefaler å etablere tilgang til stoppekranner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

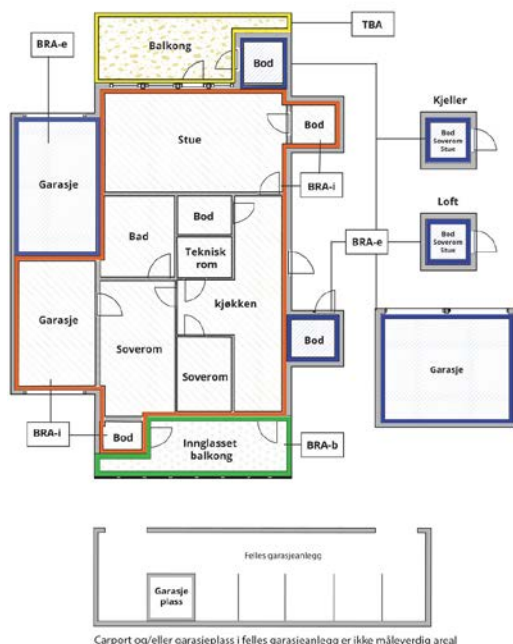
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80			80	55
Underetasje	77			77	10
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Soverom, Kjøkken		
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bad/vaskerom, Bod, Kott, Entré, Gang		

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Boden i underetasjen var fylt til taket med løsøre, areal kan derfor ha avvik.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 22.6.94 legges til grunn for lovlighet.

Trappen er flyttet og rommet der trappen skulle vært er i bruk som vaskerom, trappen er flyttet bort over boden.

Det er ikke oppdaterte tegninger av boligens øverste etasje.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	147	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	493		0	453.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Granlia 18 B

### Hjemmelshaver

Rønning Anita Andersen

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	11.03.2025		Gjennomgått	20	Nei



# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZY1041>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250123	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anita Andersen Rønning	
<b>Gateadresse</b>	
Granlia 18B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4620
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AAR

1

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

Svar   
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av forrige eier.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er bygget ut 2 soverom og gang i 1. etg. Det er bygget ut kjøkken i 2 etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var forrige eier som bygde ut.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Varmekabler i yttergang og i deler av gang er defekt. Det er 2 hull i gipsvegg over skapet på vaskerommet. Det er hull i gipsvegg oppe i et rom i 2 etg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 14/11250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Andersen Rønning	d69846b6016847b919aa1dc b56221e82e562d644	09.03.2025 16:23:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250123

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

Granlia 18A og 18B,

Gnr. 13, Bnr. 536 og 493

Arkivboks

1957 Tomannsbøllig for Bernhard Hansen & sønner, (Nr. 18A og 18B) OD 21

1959 Tilmåling av friareal, (Nr. 18A) OD 21

1994 Veranda for Frode Pedersen, (Nr. 18A) P 1404

1993 Forstøtningmur langs vei

1996 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

1994 Tilbygg til bolig (18 B)

1997 Garasje (18A)



Gr. 13  
Bnr. 536 og 493

Granlia 18<sup>a</sup> og 18<sup>b</sup>

1957. Tomannsbolig for Bernhard Hansen & sønner.

J.nr.

2/54

Sk. 40

*medlegg!*

# Oddernes Bygningsråd

Granlia 18<sup>a</sup> og 18<sup>b</sup>

Ang. 2-mannsbilag på Granlia 118 på gnr. 13 bnr. 536 og 493

Fra Ark. Sænderal for Børnh. Hansen

Innkomet ..... 4/1-54

Oversendt til .....

Tilbake fra .....

Behandlet og innført .. 15/2-54

Ekspedert ..... 25/2-54 Ark. Sænderal

Anmeldelsesgebyr betalt 25/2-54 kr. 5.- bel.

Kontrollgebyr — kr. 75.-

Igangsettelseskort utstedt .....

Innflytningstillatelse gitt .....

Ferdigattest utstedt .....

J.NR. 2/57.

Ferdigbesiktigelse av aneboligene Granlia 18 a og 18 b. Angland  
Terrasse.

För endelig ferdigattest utstedes må følgende mangler og gjenstående arbeider utføres.

1. Utvendige trapper må ha avpusset bunn i åpningen mellom trapp og grunnmur. Rennen her må senkes 7 cm under grunnmurs topp med tilstrekkelig hell til sidene.
2. Takvann ledes bort fra grunnmur til drenering eller steinfylling.
3. Septiktanken er utett.
4. Ikopal papp belegg på veranda må festes til gulvkant.
5. Tegning viser søyle under veranda ved inngangsdør, likeledes utv. trapp fra veranda mangler.

Innvendige arbeider:

6. Jernplatebeslag under feierluker på gulv mangler.
7. Övre loftsgulv må legges ut med større gulvflate slik at himling og isolasjon blir tilstrekkelig beskyttet.
8. Gavlpiss på loft må ha samme isolasjon og utførelse som ytrevegger i huset forövrig.
9. Murgavl på övre loft må spekkes og pappes-pusses.
10. Asbestplate bör legges under topplate på kamin i stuen.

Oddernes kommuneingeniörkontor, den 27/8-1958.

*B. Lie-Johansen*

B. Lie-Johnsen

Bygningskontrollör.

Oddernes bygningsråd  
2/54

J.nr. 5/57.

# 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 Oddernes.**

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. **Augl. Terrasse. veg nr. Granlia (6.) tomt.** gate nr. **18. A og B** aktes utført følgende arbeider:

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

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

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet<sup>2)</sup> **kr. 80.000.-**

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

Tomtens størrelse .....	<b>ca. 1000</b> .....	m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....		m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<b>ca. 110.7</b> .....	m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> .....	<b>ca. 185.7</b> .....	m <sup>2</sup> samlet.

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 inredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

8.00 m.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

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

Grunnmur mot terreng 25 cm. parallellblokker. Yttervegger am. bindverk, utv. 2 lag impr. forh. papp og 1" vestlandskledning. - 10 cm. Glawa matter mellom stolpene, diffutett og 3/4" panel innv. Skillevegger tøsiktig papp og panel. Delevegger mellom leilighetene 20 cm. Ytong. Grunnmur mot terreng stålpukses to lag asfalt-papp på topp av grunnmur og fundamenter. og fundamenter.

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2" x 6" sperrer. - 1" takbord - asfalt-papp D.-kval. Dobbelt lekting og flate sementtakstein.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

Trappens bredde 90 cm. opptrinn 17.5 cm. - inntrinn 25 cm..

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

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

2 skorsteiner i tegl, med 2 stk. 9" x 9" røkløp. Vedovner med røkrør direkte til pipe.

§§ 104, 105, 106

og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

KKjelleretasje 2.35 m. stueetasje 2.40 m. - Alle rom over 6m<sup>2</sup>. - lysflate over 1/10 av golv.

§ 108.

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

Rom for mat - brensel og vask i kjelleren. Klesskaper i leiligheten.

§ 109.

Klosetter:

2 klosetter bygget inn på bad, med lufting over tak. 4" luftet avløp til septiktank.

§ 148.

Innhegning:

Vanlig flettverksgjerde.

Ytterligere opplysninger:

Fyll i gulver og loftsgolv - 10 cm. Glawa-filt.

Gjeldende servitutter:

Kristiansand S.,

den 3/1-56.

19

*Bernhard Hansen*  
byggherre.

*Olav Sævi*  
anmelder.

Adresse:

*Strandveien 10*

Adresse:

*Bernhard Hansen*  
ansvarshavende.

Adresse:

*Strandveien 10*

Jnr. 2/57.

Nærværende anmeldelse fra ark.Søndrol for Bernhard Hansen & Søn. på Granlia 18 ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 15-2-1957 og det ble gjort følgende vedtak:

"Det tillates oppført en tomannsbolig som anmeldt på følgende betingelser:

1. Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.
2. Huset og septiktankens plassering må nærmere angis på stedet.
3. Det er ikke tilstrekkelig avstand fra pipe til treverk (trappen) Det må være min. 23 cm mellom pipens innside og treverk.
4. Skillevegg mellom leilighetene må gjøres i nøye samsvar med departementets krav til delevegg mellom leilighetene.. Et eksemplar vedlegges.
5. Vaskerom, bad, kjøkken må ventileres over tak. Da gang i kjeller ligger i direkte forbindelse med vaskerom, bør også gang, event. stue ventileres over tak.
6. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på herredsingeniørkontoret før arbeidet påbegynnes. Forøvrig ioverensstemmelse med bygningslov og forskrifter."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 18.febr.1957.



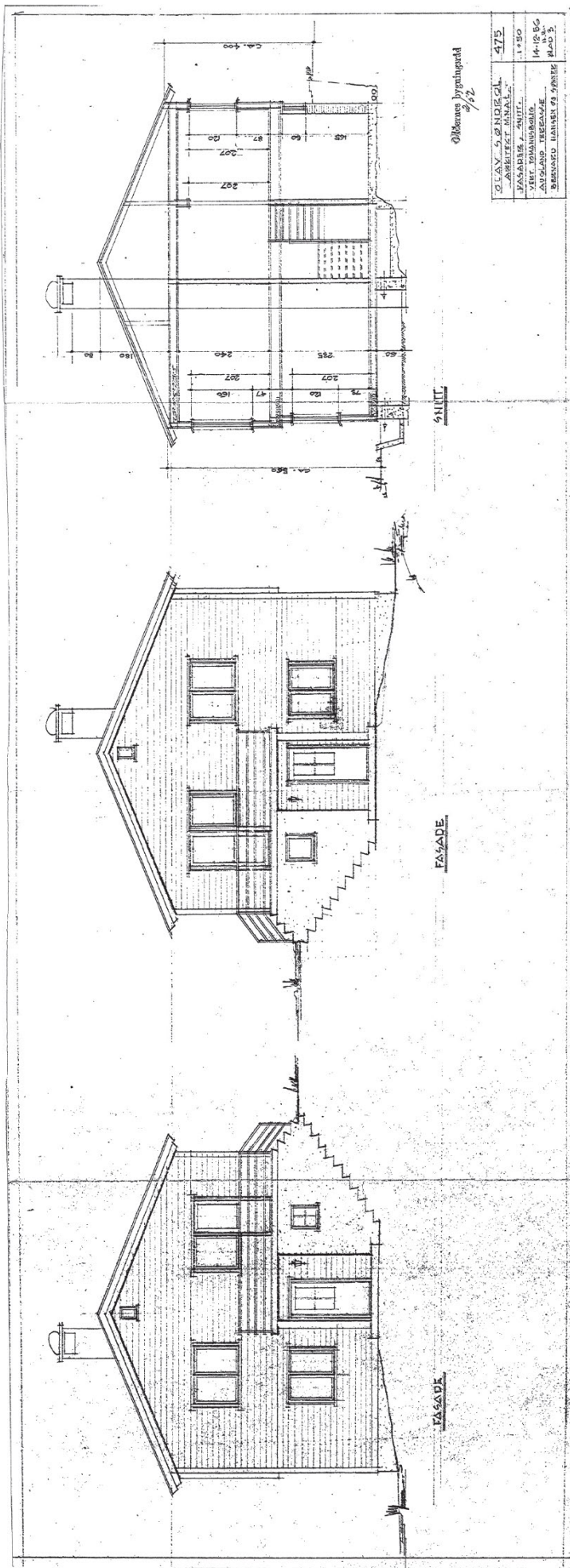
Østernes Bygningsskæft  
 2/18

OLAV SØRENSEN    TECHNE 475  
 FASADE-R    MÅL 1:50    BL. 4.  
 VERTIKALDELT FOR RØD- OG AUG. TEGN. U. VÆLLE TONTE-4  
 FOR RERUM-HAUSEN & SØNN.    1/12-55

NORDFASADE

SYDFASADE

0 50 100  
 100 Pind (1/100) 1100 mm  
 Dansk Særtryk AS

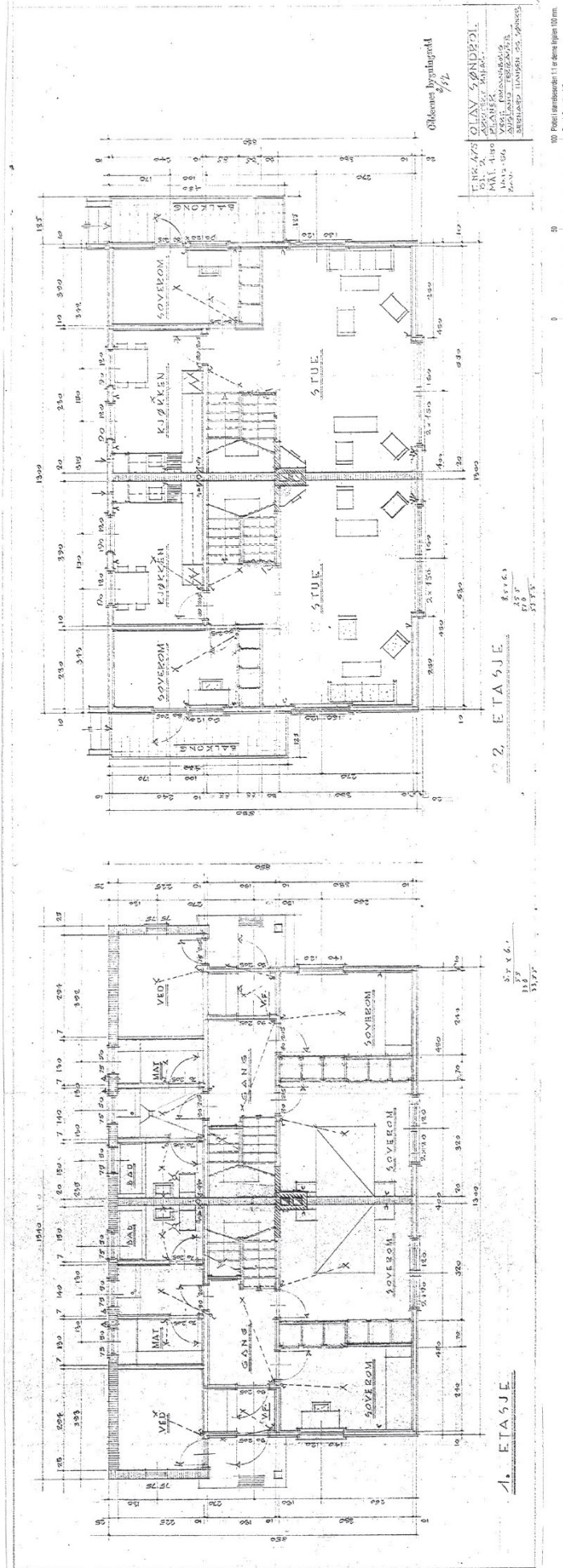


Økkesnes Bygghusgrøft  
2/22

PLAN 5. ØKESNES	475
PLAN 4. ØKESNES	1.450
PLAN 3. ØKESNES	1.450
PLAN 2. ØKESNES	1.450
PLAN 1. ØKESNES	1.450
PLAN 0. ØKESNES	1.450
PLAN 5. ØKESNES	1.450
PLAN 4. ØKESNES	1.450
PLAN 3. ØKESNES	1.450
PLAN 2. ØKESNES	1.450
PLAN 1. ØKESNES	1.450
PLAN 0. ØKESNES	1.450
PLAN 5. ØKESNES	1.450
PLAN 4. ØKESNES	1.450
PLAN 3. ØKESNES	1.450
PLAN 2. ØKESNES	1.450
PLAN 1. ØKESNES	1.450
PLAN 0. ØKESNES	1.450

1:100 Profil i snittlinje 1:1 er skrevet i 100 mm  
Dansk Skulptur AS





2. ETAGE

1. ETAGE

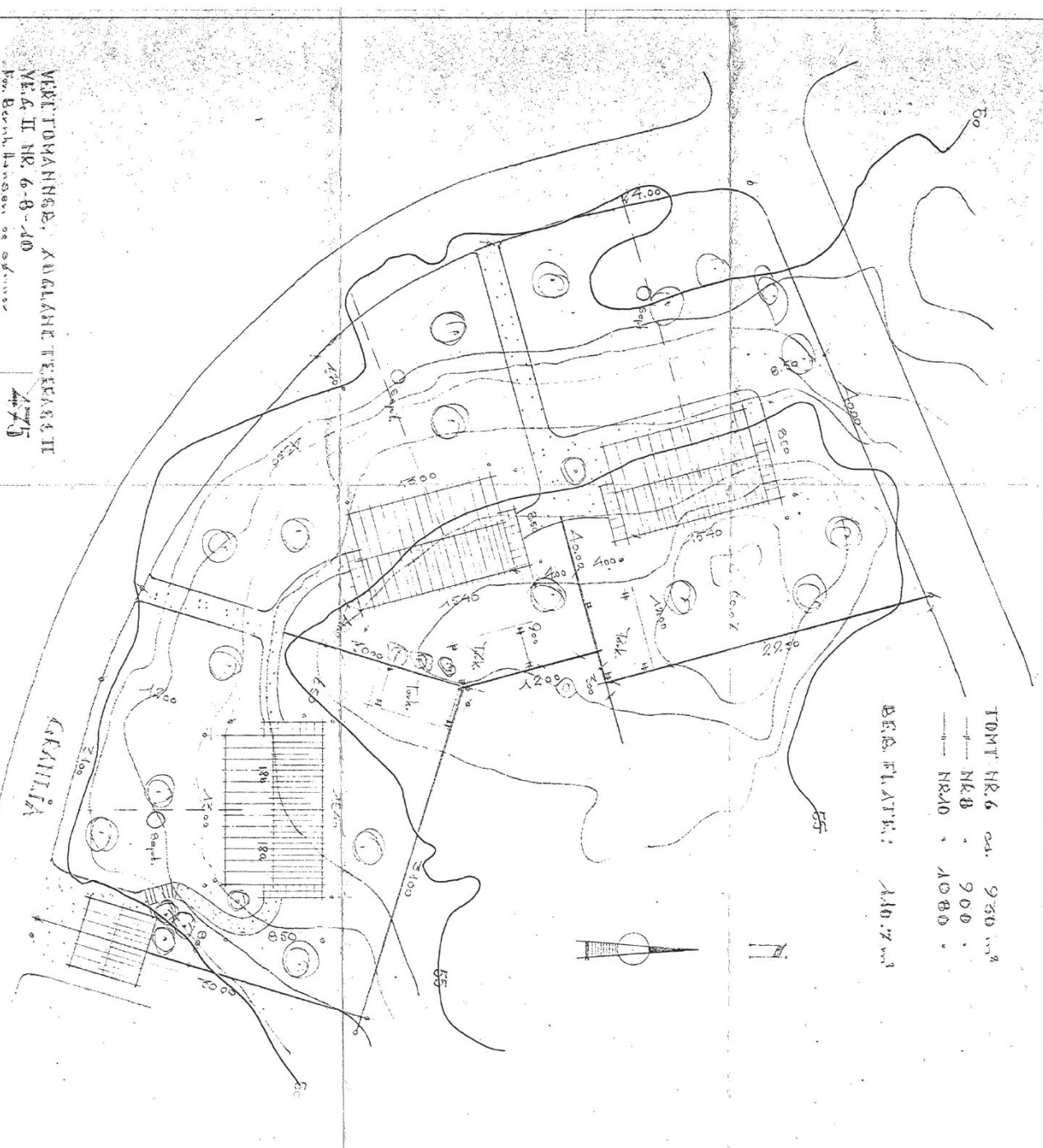
Økervejss bygningsværk  
 1912  
 T. N. A. 75  
 OLAV SANDER  
 ARK. 1912  
 MAY 11 1912  
 VEST-PASSAGE 1912  
 ØKERVEJSS BYGNINGSVÆRK  
 NYNØS, 1912

8.4.13  
 55.8  
 55.5

55.46  
 55.8  
 55.17

100 Feet (30.48m)  
 Drawn Svaning AS

VERTOVANNSBE, AUGLANT TEREASCH II  
 N:o II NR. 6-8-10  
 Pm. Bernt Hansen og skinner  
 Tomte P. E. P. L. A. P. 1:200  
 OLAV GOMBERG, arkitekt, 33. No 6 73.



TOMT NR. 6 ca. 930 m<sup>2</sup>  
 NR. 8 . 900 .  
 NR. 10 . 1080 .

BEG. FL. A. P. 1:200

Oskarsnes bygningstift  
 2/82



## BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544

Rønning, Svann Ivar  
Granlia 18 B  
4621 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.  
91/6515-911935-L65

Dato: 20.07.1993

**GRANLIA 18 B - FORSTØTNINGSMUR LANGS VEI.**

Deres melding av 10.06.91, samt kvittering for nabovarsling datert 29.04.93.

Saken behandles som søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens §93, da denne type arbeider ikke omfattes av lovens §86a (melding om mindre byggearbeider).

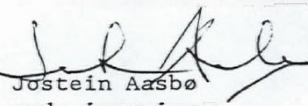
Bygningssjefen gir byggetillatelse for muren.  
Det forutsettes at det settes opp gjerde på toppen av muren.

Det må gis melding hit når arbeidet er utført.

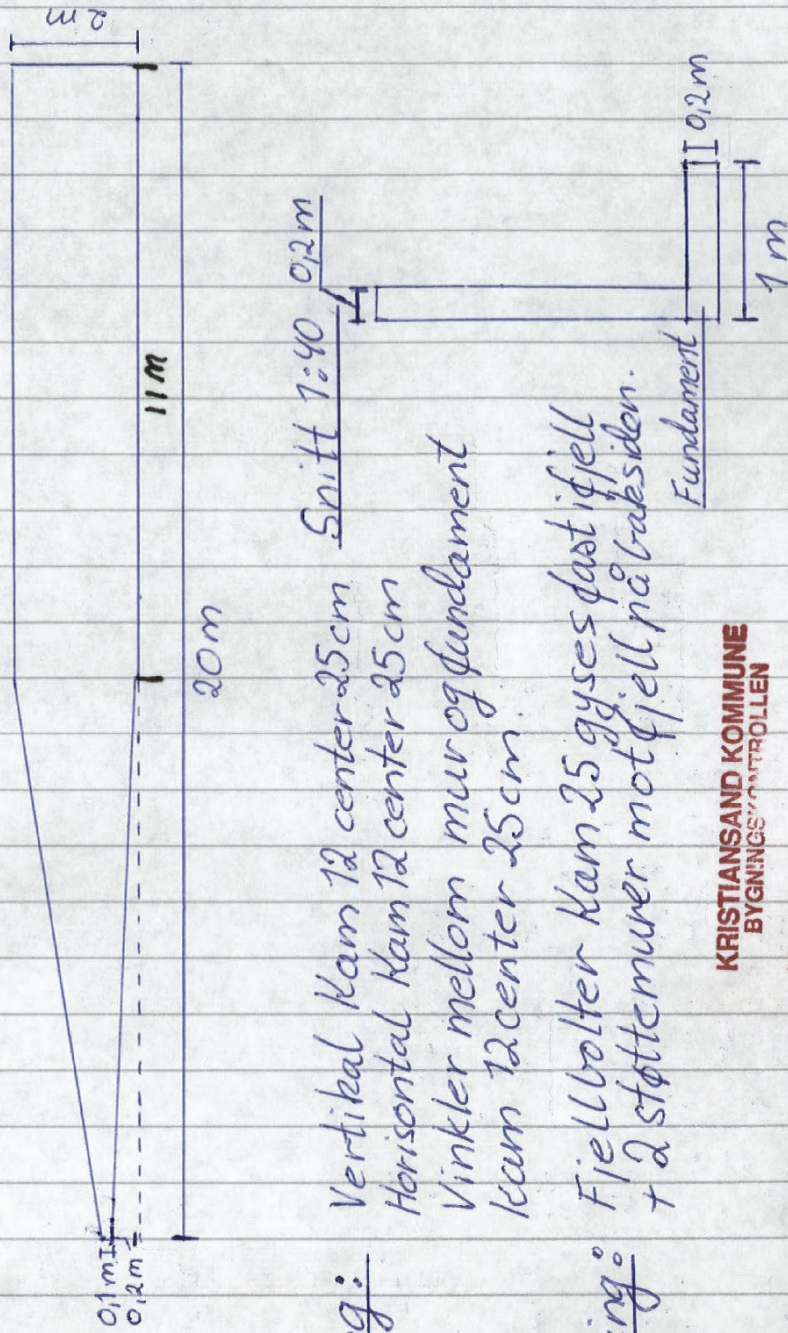
Gebyr kr. 350,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 98389

Ett sett av dokumentene returneres.

Med hilsen  
Kristiansand Bygningskontroll

  
Jostein Aasbø  
avd. ingeniør  
e.f.

Skisse for støttemur: 1:100



Armering:

Vertikal Kam 12 center 25 cm  
Horisontal Kam 12 center 25 cm  
Vinkler mellom mur og fundament  
Kam 12 center 25 cm.

Forankring:

Fjellbolter Kam 25 gyses fast i fjell  
+ 2 støttemurer mot fjell på baksiden.

**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**BYGNINGSKONTROLLEN**

Mottatt 11.06.91

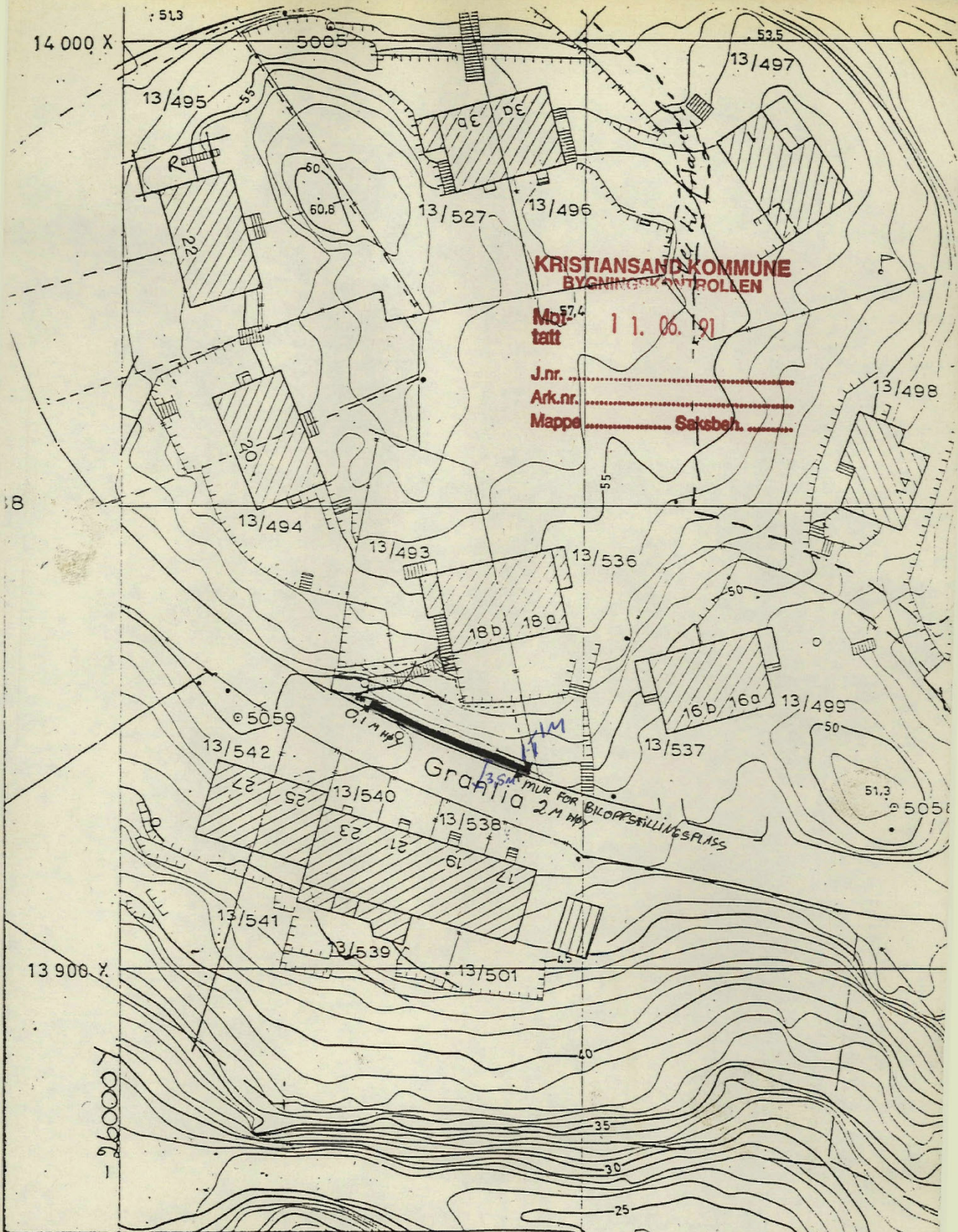
J.nr. ....  
Ark.nr. ....  
Mappe **Saksbeh.**

0

50

100

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



**KRISTIANSAND KOMMUNE**  
**BYGNINGSKONTROLLEN**

Mot.<sup>57.4</sup>  
 tatt 11. 06. 91  
 J.nr. ....  
 Ark.nr. ....  
 Mappe ..... Seksbeh. ....

Granlia  
 3.50 M MUR FOR BILOPPSTILLINGSPLASS  
 2 M HØY

Kartblad - 256/138 N  
 MAB1 + K1 1:500



KRISTIANSAND KOMMUNE

00520000175  
Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Kopi  
Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544

Rønning Svenn Ivar  
Granlia 18 B  
4621 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.  
DJ/94/5132/940996

Dato: 22.06.1994

### GRANLIA 18 B - TILBYGG TIL BOLIG

Vi viser til Deres melding om mindre byggearbeid av 07.05.94 stemplet bygningskontrollen 16.05.94 og telefonsamtale 20.06.94.


Terrasse over oppvarmede rom krever en nøyaktig og fagmessig utførelse slik at problemer med fukt og frost kan unngås, jfr. NBI Byggdetaljblad A 525.304 og A 525.305.

Forøvrig godkjenner bygningssjefen meldingen på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Bygningskontrollen skal ha melding før tilbygget tas i bruk.
3. Gebyr kr 810,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Godkjente tegninger i retur.

Med hilsen

  
Dagfinn Jernes  
avd.ingeniør  
etter fullm.

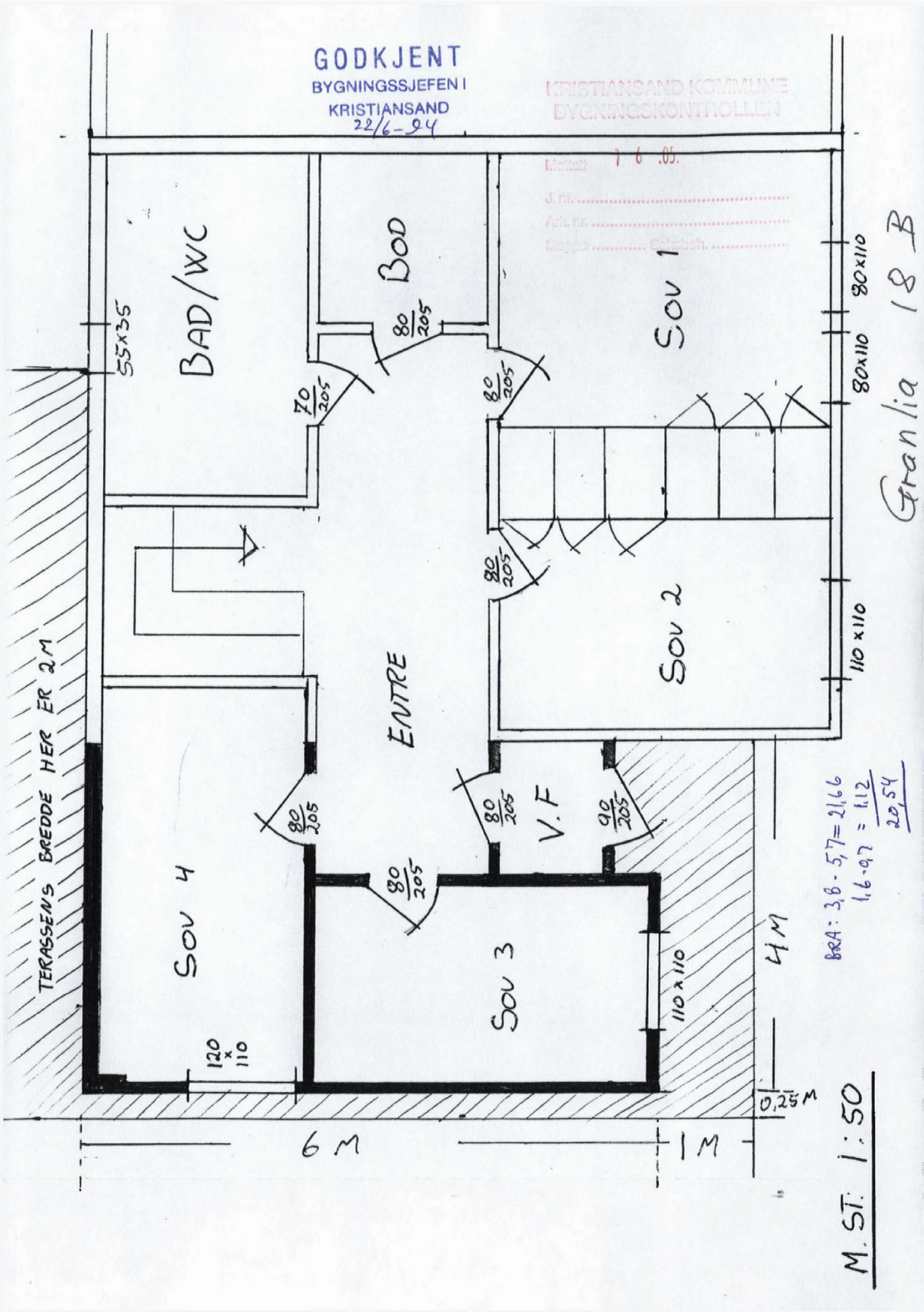
VEDLEGG

GODKJENT  
BYGNINGSSJEFEN I  
KRISTIANSAND  
22/6-94

KRISTIANSAND KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

Dato: 16.05.

J. nr. ....  
Ad. nr. ....  
Bygningsnr. ....



Granlia 18 B

$$\begin{aligned} \text{BRA: } 3,8 \cdot 5,7 &= 21,66 \\ 1,6 \cdot 9,7 &= 15,52 \\ \hline &20,54 \end{aligned}$$

M. ST. 1:50

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

M.ST. 1:50

KRISTIANSAND KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

Mottatt 16.05.1994

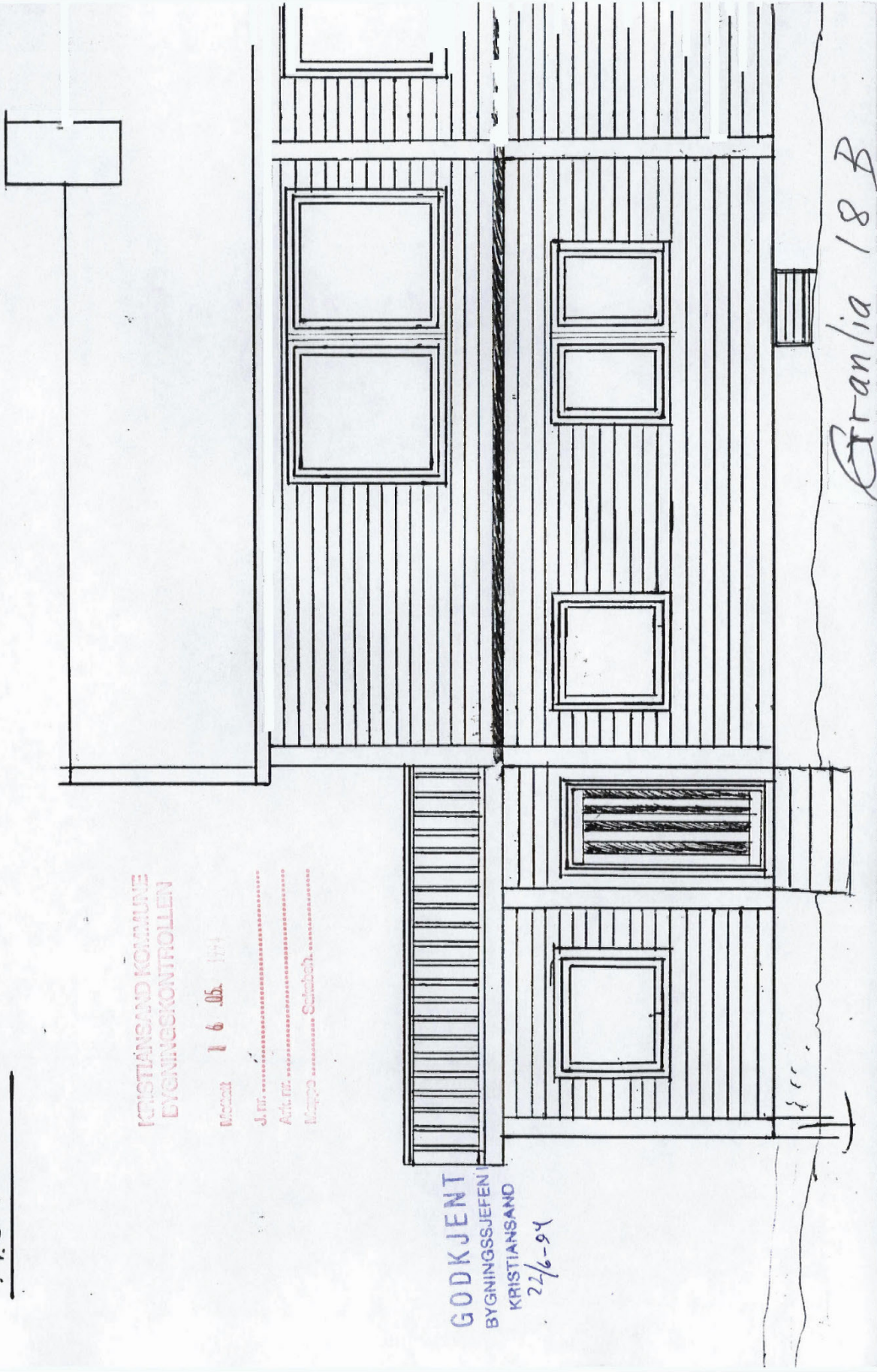
J. nr. ....

Adr. nr. ....

Mappo ..... Subst. ....

GODKJENT  
BYGNINGSSJEFFEN  
KRISTIANSAND

22/6-94



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



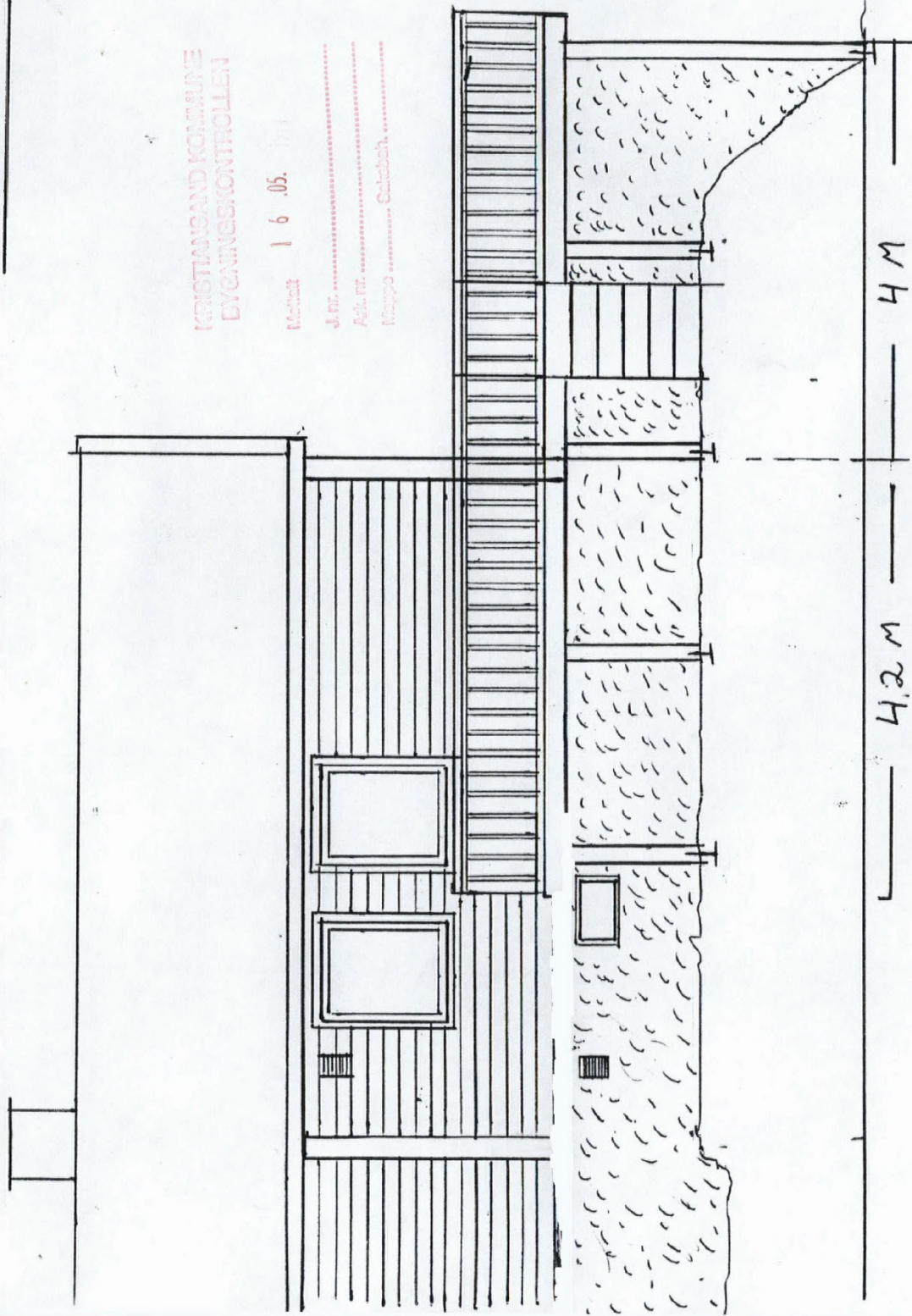
M.ST. 1:50

KRISTIANSAND KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

Mønstret 16.05.2011

J.N.F. ....  
A.H.M. ....  
M.H.P. .... Gulabach

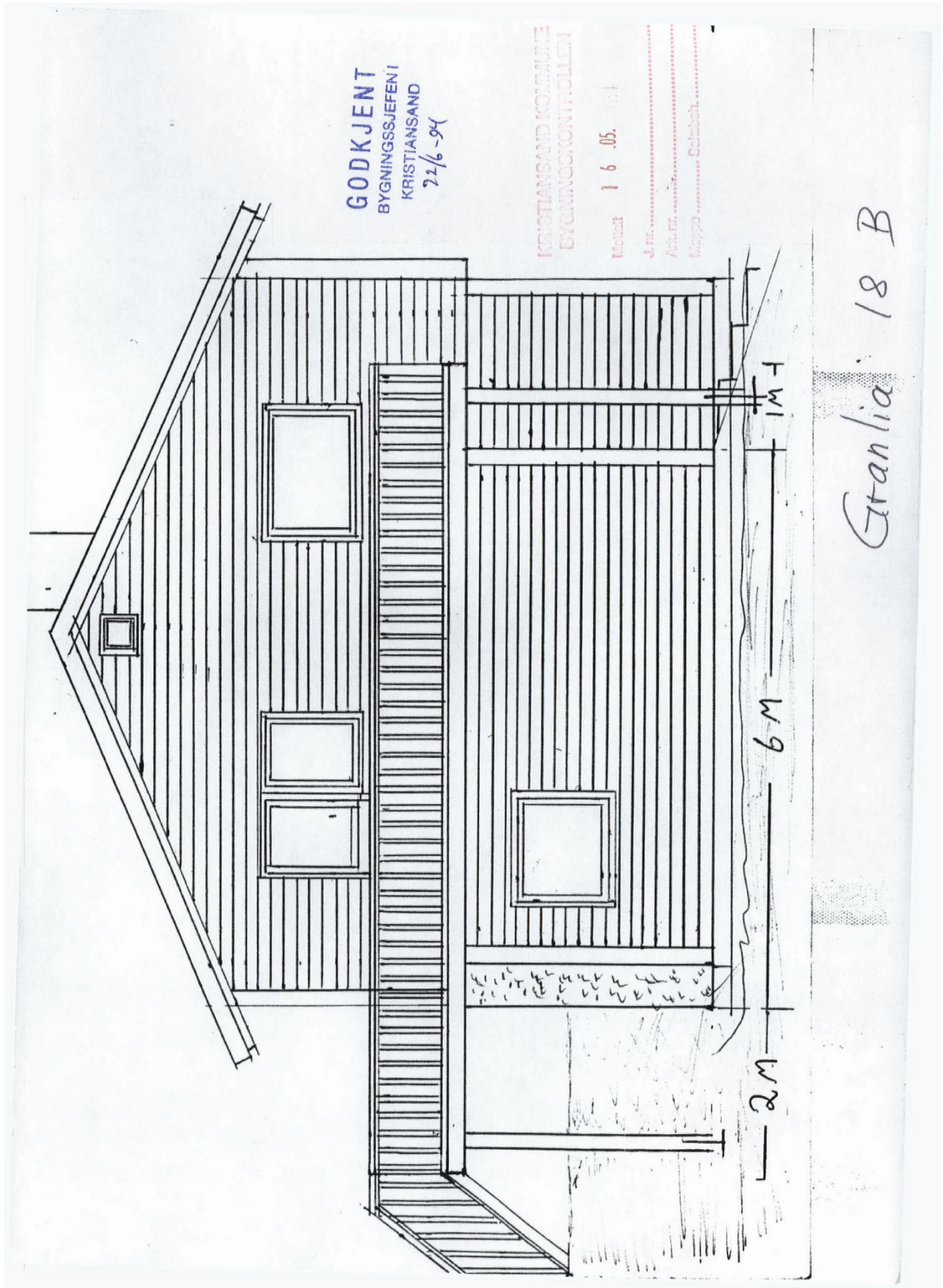
GODKJENT  
BYGNINGSJEFEN  
KRISTIANSAND  
22/6-94



Granlia 18 B

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

Dansk Scanning AS

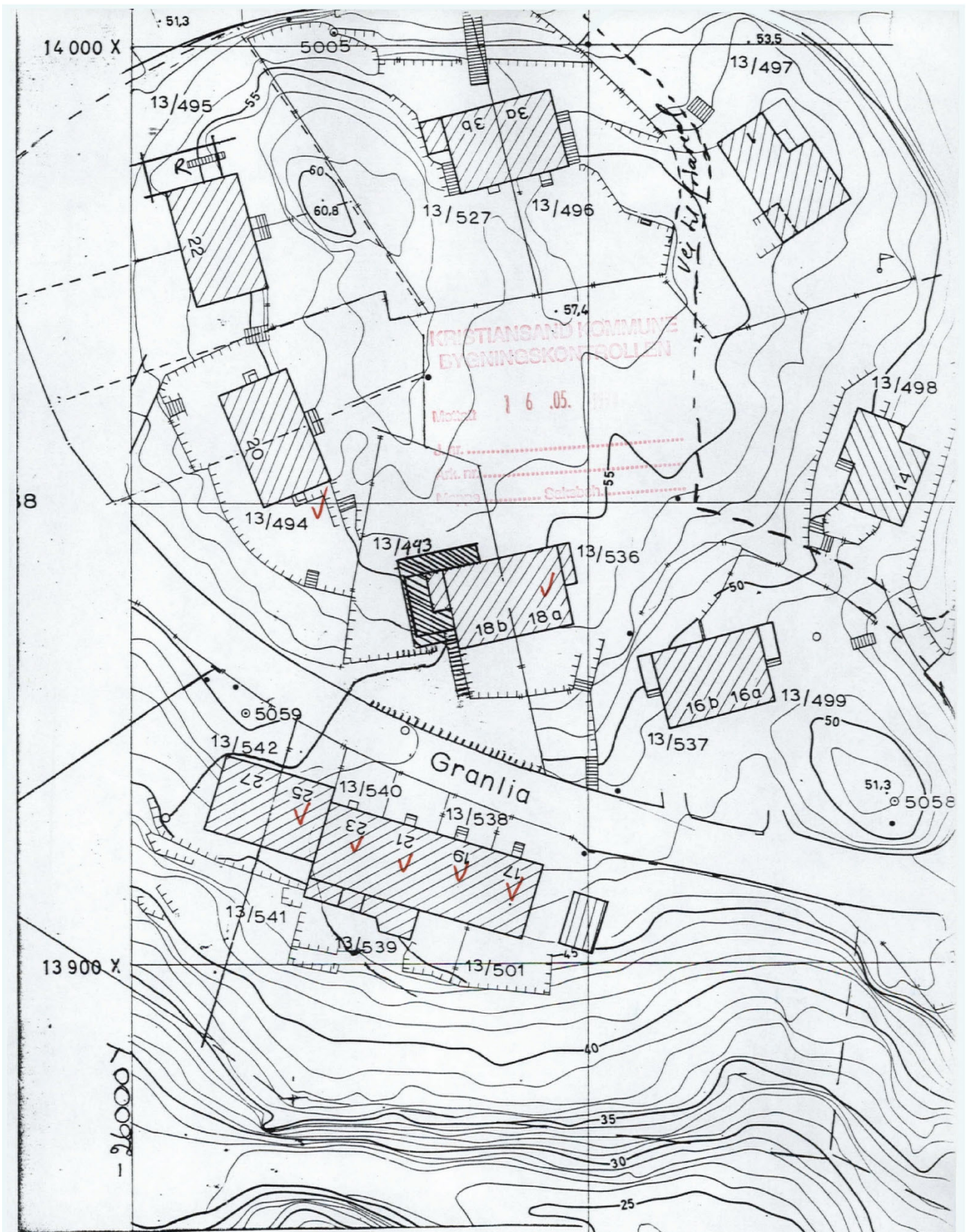


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

50

0

Dansk Scanning A/S



Kartblad - 256 / 138  
 Målestokk 1:500





Svenn Ivar Rønning  
Grania 18B  
4620 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200702776-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato:17042007

### VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	GRANLIA 18B	Eiendom:	13/493
Tiltakshaver:	Svenn Ivar Rønning	Adresse:	Grania 18B, 4620 KRISTIANSAND S
Søker:	Svenn Ivar Rønning	Adresse:	
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

Det vises til melding om arbeid mottatt 03.04.2007

Meldingen omfatter påbygg av kjøkken med bruksareal på 24 m2.

Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

**Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.**

Gebyr kr.2900,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg  
Saksbehandler

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

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

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### **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- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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



**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE-SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 13 Bnr.: 493 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Granlia 18B  
Sokkelhøyde:

*Vedlegg D.1.*

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

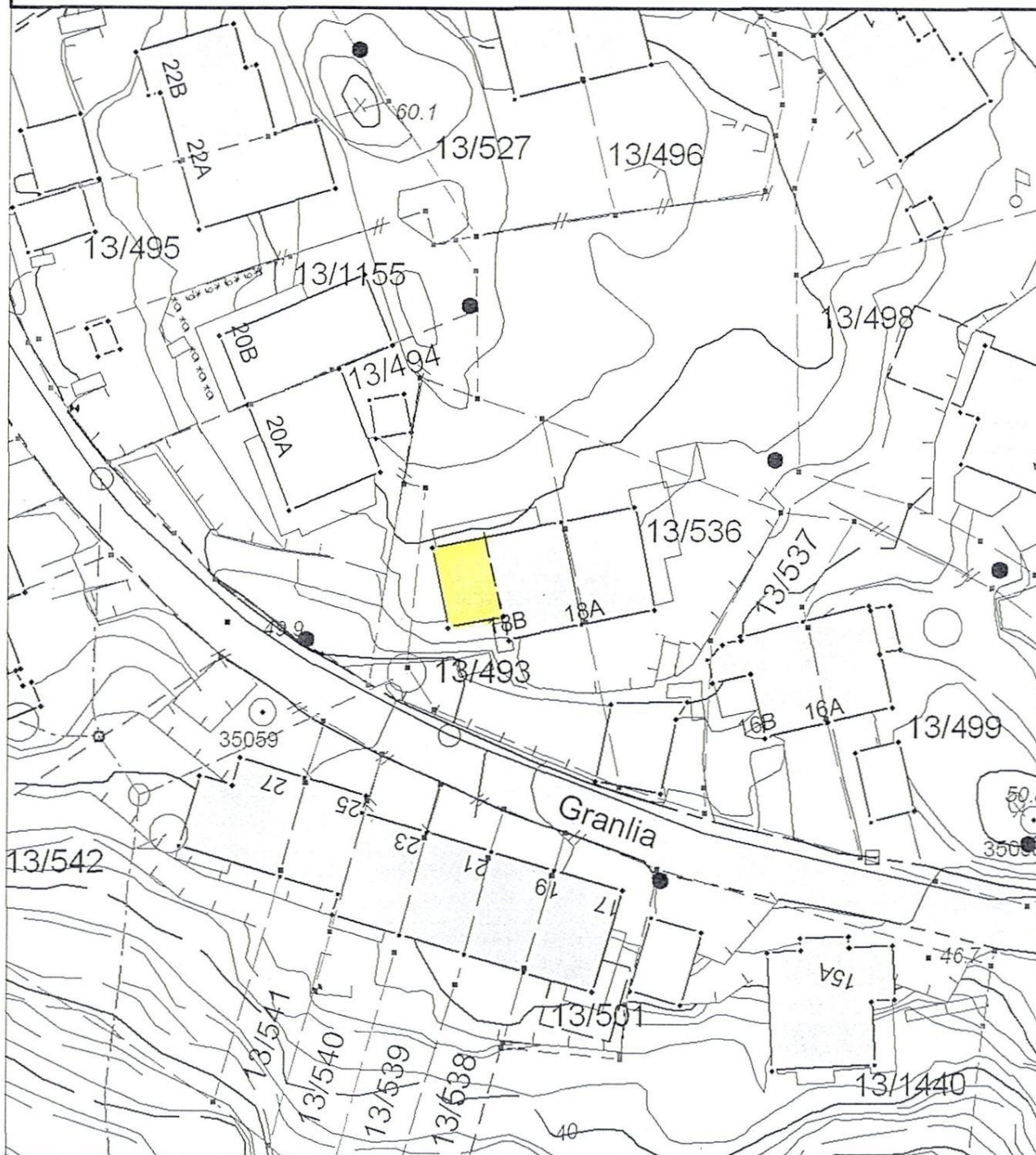
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

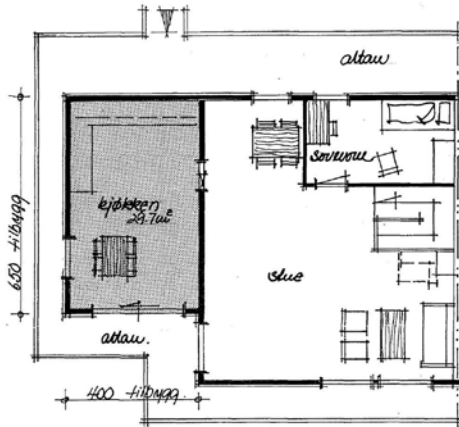
Målestokk: 1:500



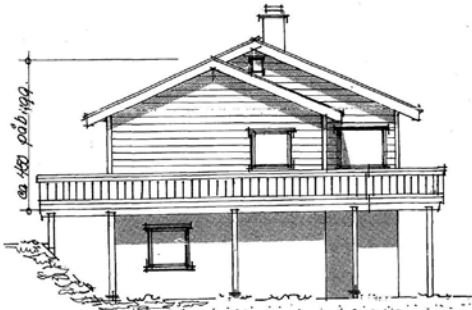
Dato: 24.11.2006

Sign.: sl *SC*

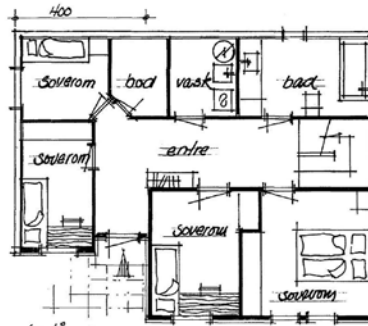




Planløsning av teltstje.



fasade mot vest

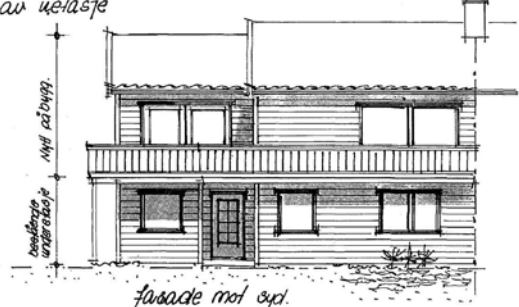


bestående planløsning av teltstje

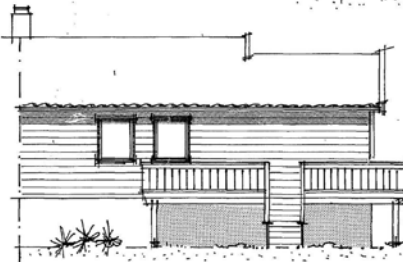
Elastevidde i påbygg  
- sølv i hovedbygg 240.

Bygge meldingen omfatter  
påbygg av kjøkken, over  
bestående underetasje.

påbygg



fasade mot øst



fasade mot nord

Vestlegg E.1.

Gnr. 13, Brn. 493, Granlia 18B.  
Påbygg av kjøkken i teltstje.  
Svenn Juar Rønning. Mål 1:100.  
Kristiansand den 1. november 2006. amw.

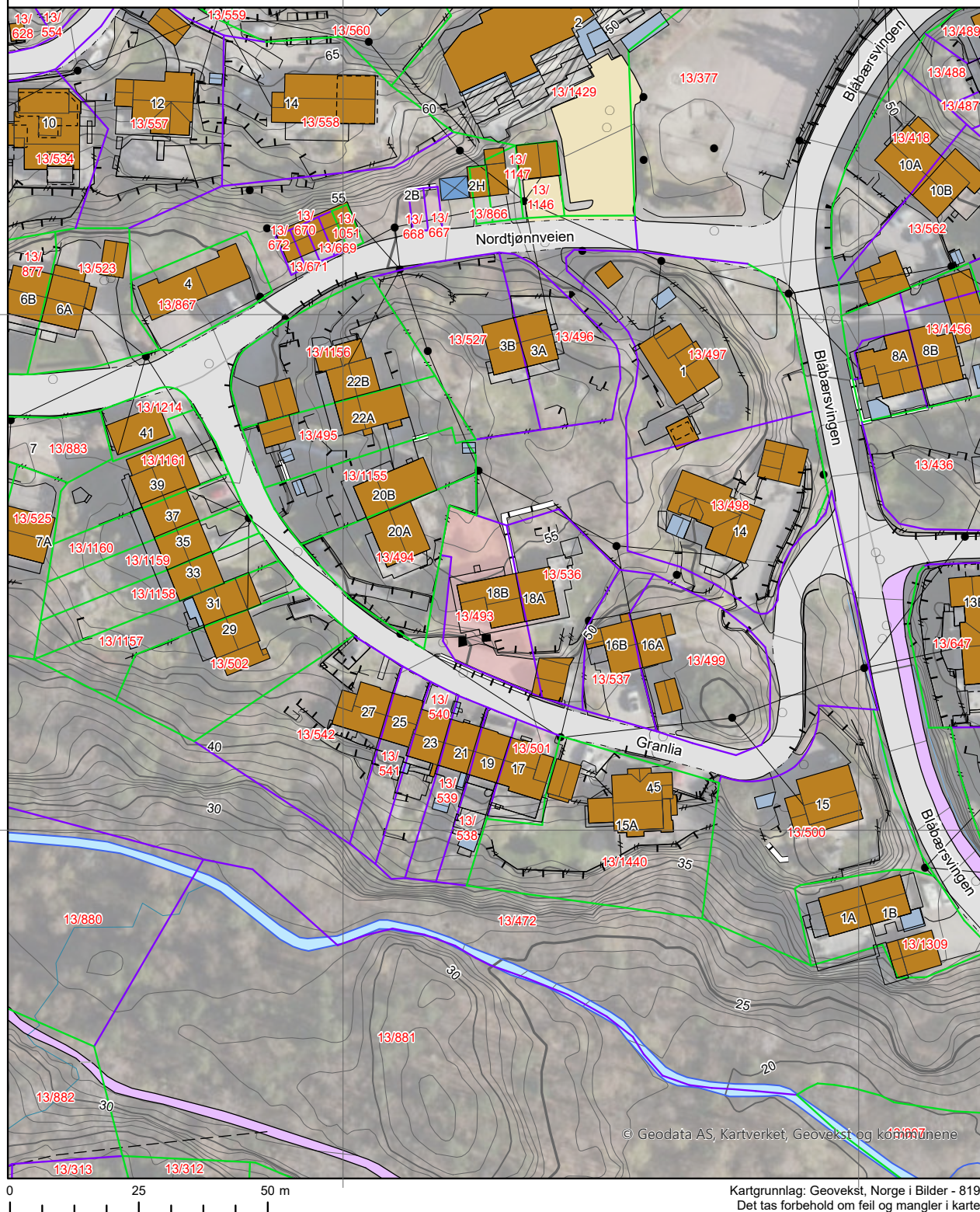
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/13/493/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 4.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Kommune: 4204 Kristiansand

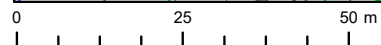
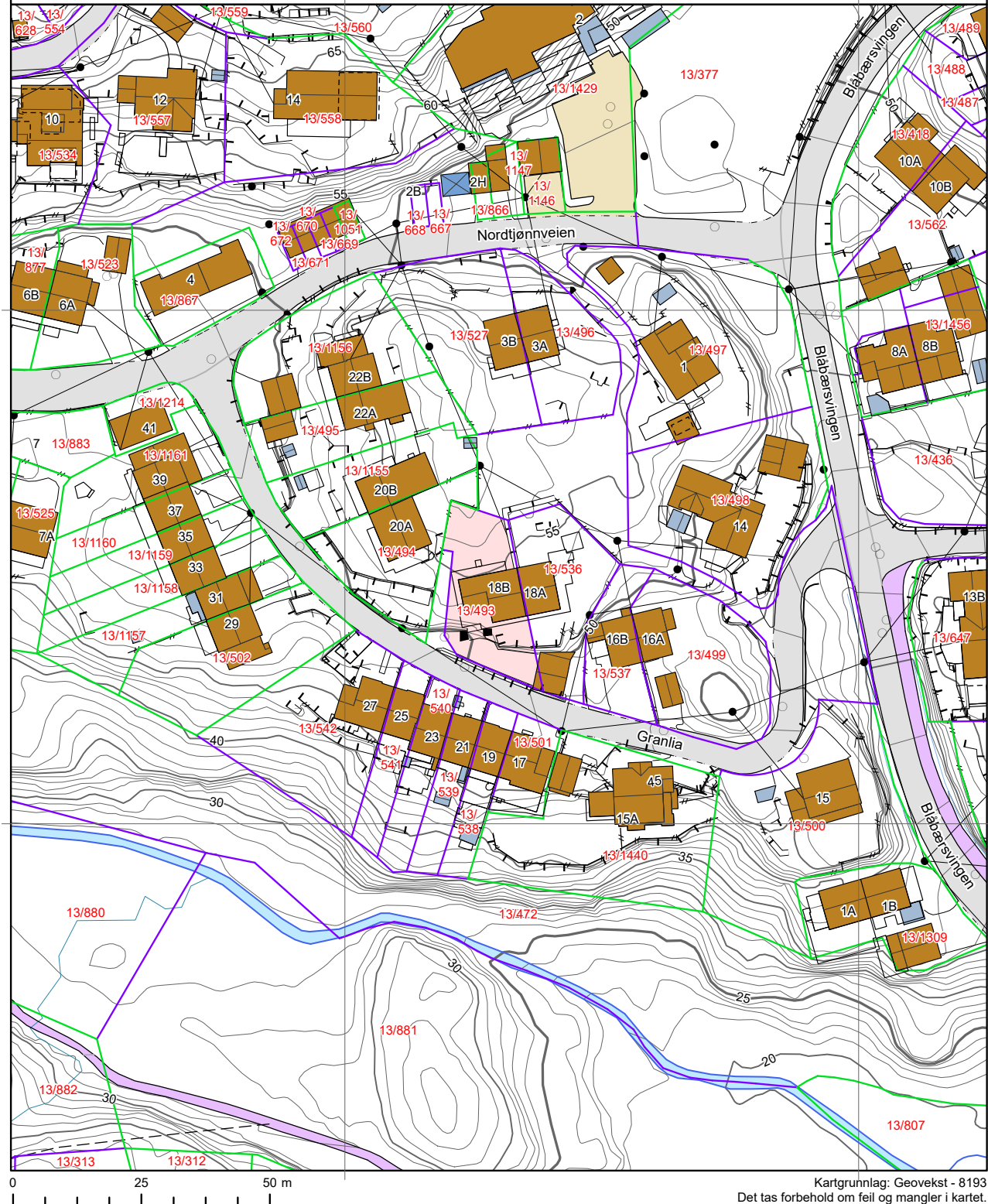
Eiendom: 4204/13/493/0/0

## Eiendomsgrenser

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



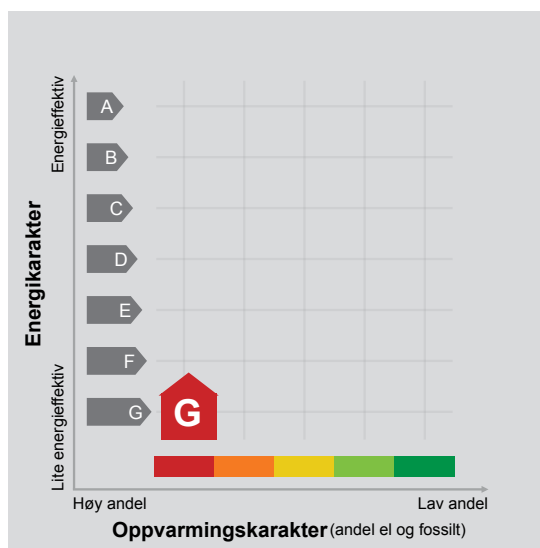
Målestokk 1:1000  
Dato: 4.3.2025



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Granlia 18B
Postnummer	4620
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15305088
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88076
Dato	05.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	157
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Granlia 18B

Dato: 04.03.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Forslag til vedtekter til  
reguleringsplan for Blåbærheia 7. mai 1957. Augland Terrasse (vestre del).

**Stadfestet 12. O4. 1958**  
-----**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegger og nabo-grenser som vist på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.

**§ 2.**

På tomtene Tverrvegen 1 og 3 skal husene oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde på max. 7 m og mønehøyde på max. 9 m. Hvor terrenget ligger til rette for en utnyttelse av del av kjeller til beboelsesrom kan bygningsmyndighetene kreve en lavere gesimshøyde enn 7 m. Garasjebygg skal ha en maksimalt gesimshøyde på 2,2 m. Bygningsmyndighetene fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor høydene skal måles.

**§ 3.**

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel på 27 grader og plasseres med møneretning som vist på planen.

**§ 4.**

Rekkehusene kan oppføres i tre med branngavl for minst hver 150 m<sup>2</sup> grunnflate. På tomtene Nordtjønneveien 8, Hasselbakken 16, 18, 22, Tverrveien 1 og 3 skal oppføres eneboliger evt. tomannsboliger hvor dette faller naturlig.

**§ 5.**

På tomt 11 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje og en dobbelt garasje.

**§ 6.**

På tomtene Nordtjønneveien 2, 4 og 13 kan oppføres fellesgarasjer. Beboere i det regulerte området skal ha fortrinnsrett til disse garasjer når det ikke er vist plass for garasje på beboernes egen tomt.

**§ 7.**

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Innhegning og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

**§ 8.**

Før det eventuelle tomteareal for 4 eneboliger i nordøstre del av området tillates bebygget, skal utparselleringsplan for området godkjennes av bygningsrådet.

**§ 9.**

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

**§ 10.**

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

**§ 11.**

Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

-----



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FOR

# AUGLAND TERRASSE II

FOR HR. JAN LANGFELDT 13906.

MÅL 1:1000.

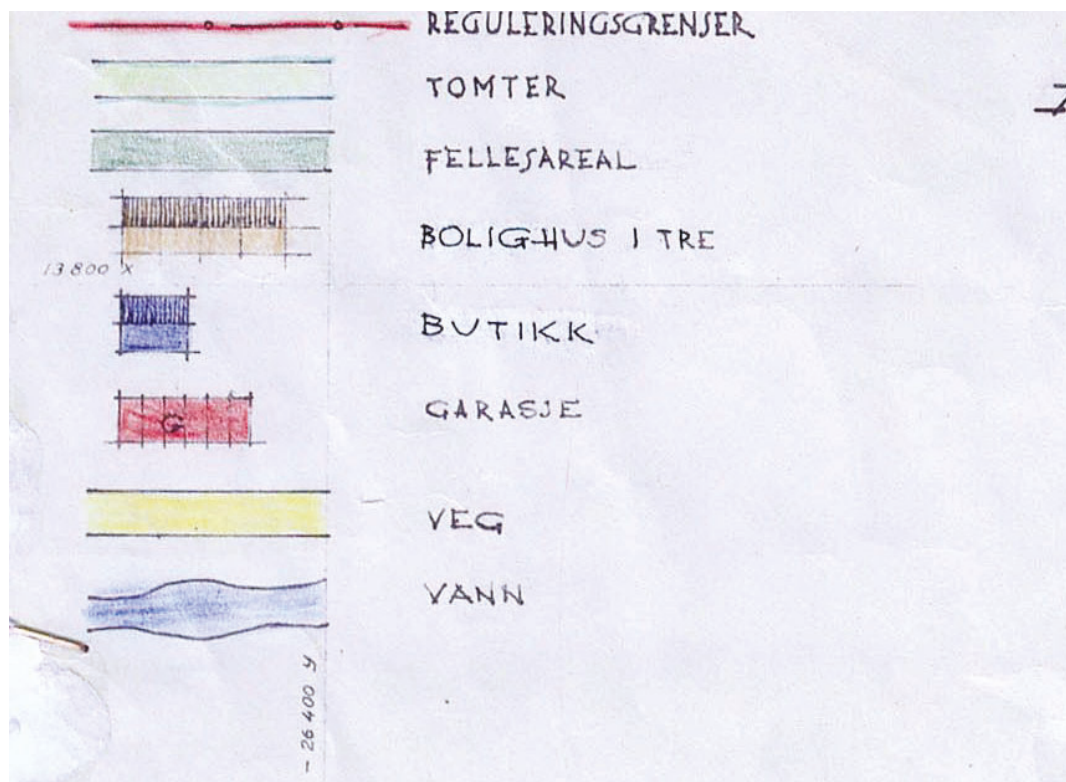
7/5-57.

Wencke Bøckman Postfjord, m.n.a.

KORRIGERT: 27-7-58.

TEGNFORKLARING:

KOMM. DEP. T
00684   22. FEB
D. 3



# Nabolagsprofil

Granlia 18B - Nabolaget Augland terrasse/Nordtjønnåsen - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tverrveien Linje 12	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 4.7 km
Kristiansand Kjevik	25 min

## Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	10 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	11 min 1 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	5 min 2.1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	12 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 6.1 km

## Ladepunkt for el-bil

AMFI Vågsbygd Normallader	8 min
AMFI Vågsbygd	10 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

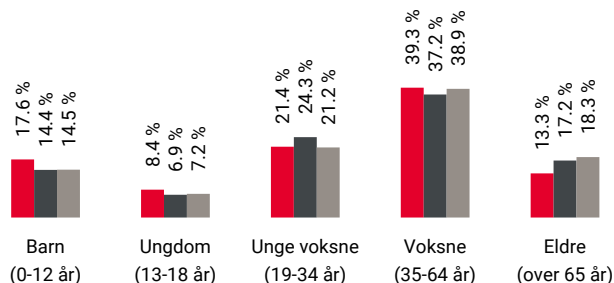
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Augland terrasse/Nordtjønnåsen	1 379	571
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.7 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	19 min 1.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	10 min 0.8 km
Kiwi Vågsbygd Senter	10 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

	Nordtjønneveien 2 balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Blåbærtjønna balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
	Bear Cave Treningssenter	15 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	16 min	

## Boligmasse



■ 34% enebolig  
■ 38% rekkehus  
■ 6% blokk  
■ 21% annet

«Sentralt i forhold til butikk, apotek, bibliotek, butikker, skoler, turterreng, buss og taxi.»

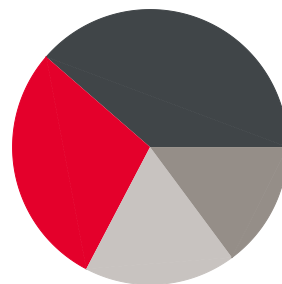
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	8 min
	Apotek 1 Vågsbygd	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



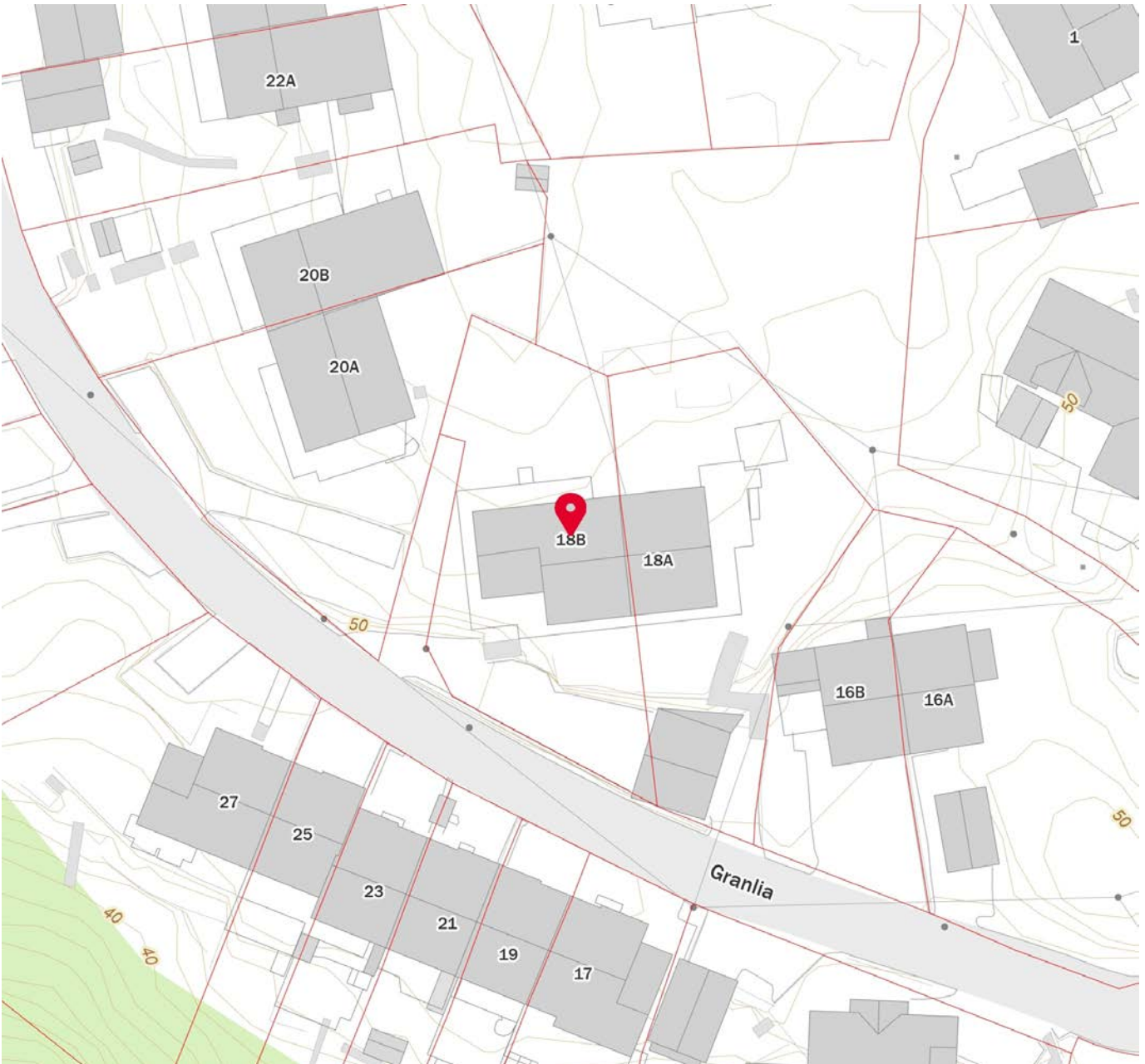
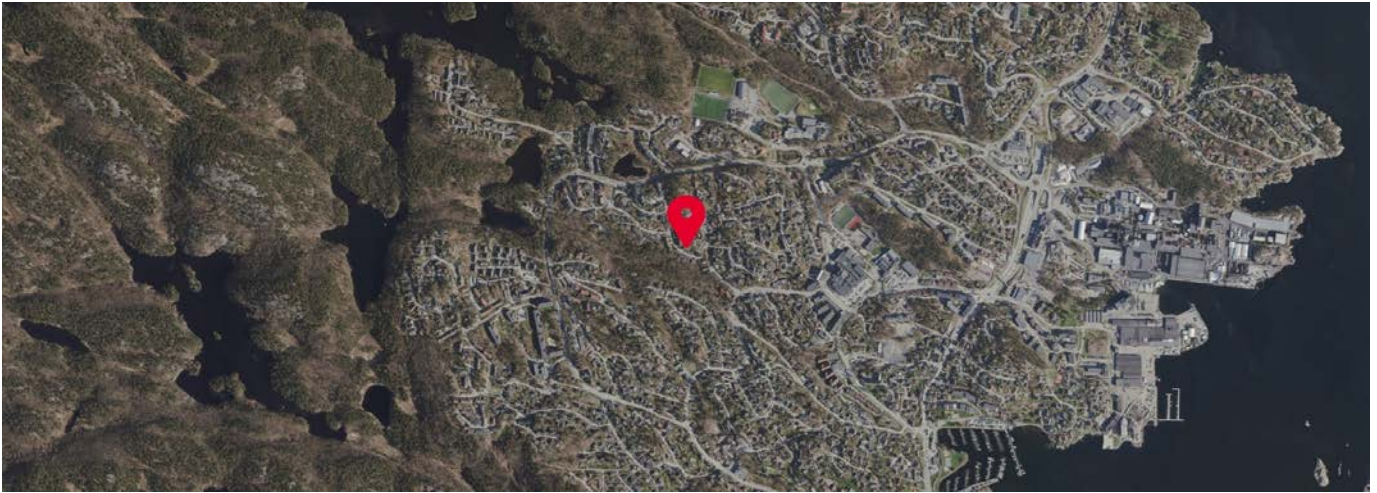
0% 45%

■ Augland terrasse/Nordtjønneåsen  
■ Kristiansand  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Granlia 18B  
4620 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Altin Balaj**Telefon:** 478 49 882  
**E-post:** altin.balaj@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre