

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Simon Aarhus

**Mobil** 918 86 234

**E-post** simon.aarhus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 640,-  
**Selger:** Jørgen Schau  
Kristin Nygård Schau

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 172/220 kvm  
**Tomtstr.:** 706.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 575, bnr. 81  
**Oppdragsnr.:** 1411260004

# Romslig enebolig med solrike uteområder i etterspurt område | 48 m<sup>2</sup> garasje | Familievennlig

Velkommen til Brennåsvegen 11 - en romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i et familievennlig og etterspurt område på Brennåsen. Boligen byr på en praktisk planløsning med 3 soverom, 2 bad og gode oppholdsrom tilpasset en aktiv familiehverdag.

Eiendommen har store og flotte uteområder i solrike omgivelser, perfekt for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her får man også gode parkeringsmuligheter med plass både i garasje og på egen gårds plass. En attraktiv bolig med nærhet til skole, barnehager, servicetilbud og flotte turområder – fra terrassen har man også utsyn mot Bjørnungen barnehage som ligger i nrområdet.

Verdt å merke seg:

- Solrike uteområder
- 48m<sup>2</sup> garasje
- Familievennlig beliggenhet
- Nærhet til skole/barnehage
- Gjennomgående god standard

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	132
Nabolagsprofil .....	137
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 220 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Entrè, vaskerom, bod og hall m/trapp.

BRA-e: 48 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Stue/kjøkken, stue 2, 1 bad og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm 3 soverom, 1 bod, 1 kott og trapperom.

### **Ikke målbare arealer**

Grunnet skråtak har loftsetasjen har et ALH areal (Ikke måleverdig areal) på 6m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Kommentar:

- Tegninger datert 1959, 1985 og 2008 legges til grunn for lovlighet.

- På loftet er det 3 godkjente soverom, boden som er etablert er opprinnelig deler av gangen.

- I boligens 1. etasje er det tatt bort veggen mellom stue og stue samt mot kjøkkenet, dette kan være søknadspliktig dersom det berører bærende konstruksjoner.

- I boligens kjeller er det opprinnelig godkjent bruk: Garasje, arbeidsrom og boder.

Dagens bruk er gang, hall med trapp, bod og

vaskerom. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold.

Terrasse- og balkongareal er ikke oppmålt på grunn av snø.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

706.7 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Romslig og solrik tomt med gode uteområder og flotte forhold for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser med gode solforhold gjennom store deler av dagen.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en flott beliggenhet på Brennåsen i et rolig, solrikt og familievennlig område med nærhet til både natur og hverdagsfasiliteter. Her bor man i hyggelige omgivelser med flere flotte turstier og rekreasjonsområder like i nærheten – perfekt for både små og store som setter pris på frisk luft og naturopplevelser rett utenfor døren.

Hverdagen blir enkel med kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og alt man trenger i det daglige. På Nodelandsheia finner man både skole og barnehager, noe som gjør området svært attraktivt for barnefamilier. Fra terrassen har man utsyn mot Bjørnungen barnehage, som ligger like i nærheten og bidrar til en svært praktisk hverdag for småbarnsfamilier. Samtidig er det kun få minutter til Nodeland sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker og øvrige fasiliteter.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til omkringliggende områder, med ca. 6 minutter til Tangvall og rundt 15 minutter til Kristiansand sentrum. Dette er et område mange setter stor pris på nettopp fordi det kombinerer rolige omgivelser, natur og en praktisk hverdag på en svært god måte.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

**Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

### UTVENDIG

- Taktekingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte få glass av eldre dato.
- Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
- Eldre port av tre.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda er snødekket og ikke vurdert

### INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn av nyere dato i 1. etasje.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i gangen.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

#### Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse og oppkant ved dør.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

#### KJØKKEN

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

- Eier opplyser at dreneringen er fra 2003.
- Bygningen har grunnmur i betongstein.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Tømrer Tom B Simonsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalreovering bad hovedplan og bad/vaskerom kjeller

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Kjeller, disponibelt rom: tørr råte i lokalt og begrenset område i vegg.

Garasje: ved mye nedbør er det fukt/vann i garasje.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Tømrer Tom B Simonsen

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av takstein, lekter og pipehatt. Bytte av kledning og de fleste vinduer.

Etterisolering. Fasadeendring: bytte av stort vindu til 2 små i stue. Utbygg på veranda

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja

Drenering:

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Frustøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Klargjorde til drenering og veiledet undertegnede ift resterende arbeid.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Tok på knotteplast+ dreneringsrør+ pukk og etterfylling

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Lite område med tørr råte i disponibel rom i kjeller

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Frustøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Drenering—se punkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: 3 sider av hus. siste del er garasje

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja

Viser til tidligere punk i disponibel rom kjeller og garasje

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført behandling. Ikke observert nye skjeggkre etter fullført behandling

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Varmesenteret

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vedovn

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning peis og installering av vedovn

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Sønnico

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hovedinntak

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Elektrotema

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Bernt Frustøl Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av sikringsskap, nytt skap bod i kjeller

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrotema

Beskrivelse av arbeidet: Renovering kjøkken. Nye kurser.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja

Nabo ønsker å bygge om garasje

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere? Ja

Garasje

Utbygg veranda og fasadeendring ( 2 vinduer)

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Garasje er bygd av tidligere eiere.

Utbygg veranda godkjent Songdalen Kommune 2008

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Tidligere garasje som lå i tilknytning til kjeller i huset, ble tettet. Kjeller inneholdt gang, vaskerom og kjellerstue.

Vaskerom ble utvidet.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

Kjelleretasje: Entrè, garderobe, hall m/trapp, stue og bad/vaskerom.

1.etasje: Gang, bod, bad, stue 1, stue 2 og kjøkken.

2.etasje: Gang, garderobe, kott og 3 soverom.

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

I kjeller er det i opprinnelige godkjente tegninger tegnet inn boder og arbeidsrom.

Rommene er ikke godkjent for varig opphold og er heller ikke omsøkt.

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på gode solforhold.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn, varmepumpe og elektriske varmekabler.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om 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

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

### Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 14 312 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon kommer i tillegg og faktureres etter antall tømminger. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 082 423 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 329 692 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 575, bruksnummer 81 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:

4204/575/81:

02.08.1958 - Dokumentnr: 2610 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:575 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 992972 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:75 Bnr:81

06.04.1959 - Dokumentnr: 301486 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:575 Bnr:20

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggetid i kommunens arkiv.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen. I henhold til disse er kjelleretasjen opprinnelig godkjent som boder og arbeidsrom. Deler av arealet er i dag innredet og benyttes som bad/vaskerom, stue, gang og garderobe. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger og følger plan nr. 19860312.

Det er opplyst hos Kristiansand kommune at nabo (Brennåsvegen 17) har fått godkjent søknad om oppføring av ny garasje.

### **Adgang til utleie**

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

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

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

### **Legalpant**

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

# Kontraktsgrunnlag

## Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Simon Aarhus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
simon.aarhus@aktiv.no  
Tlf: 918 86 234

**Oppdragstaker**

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

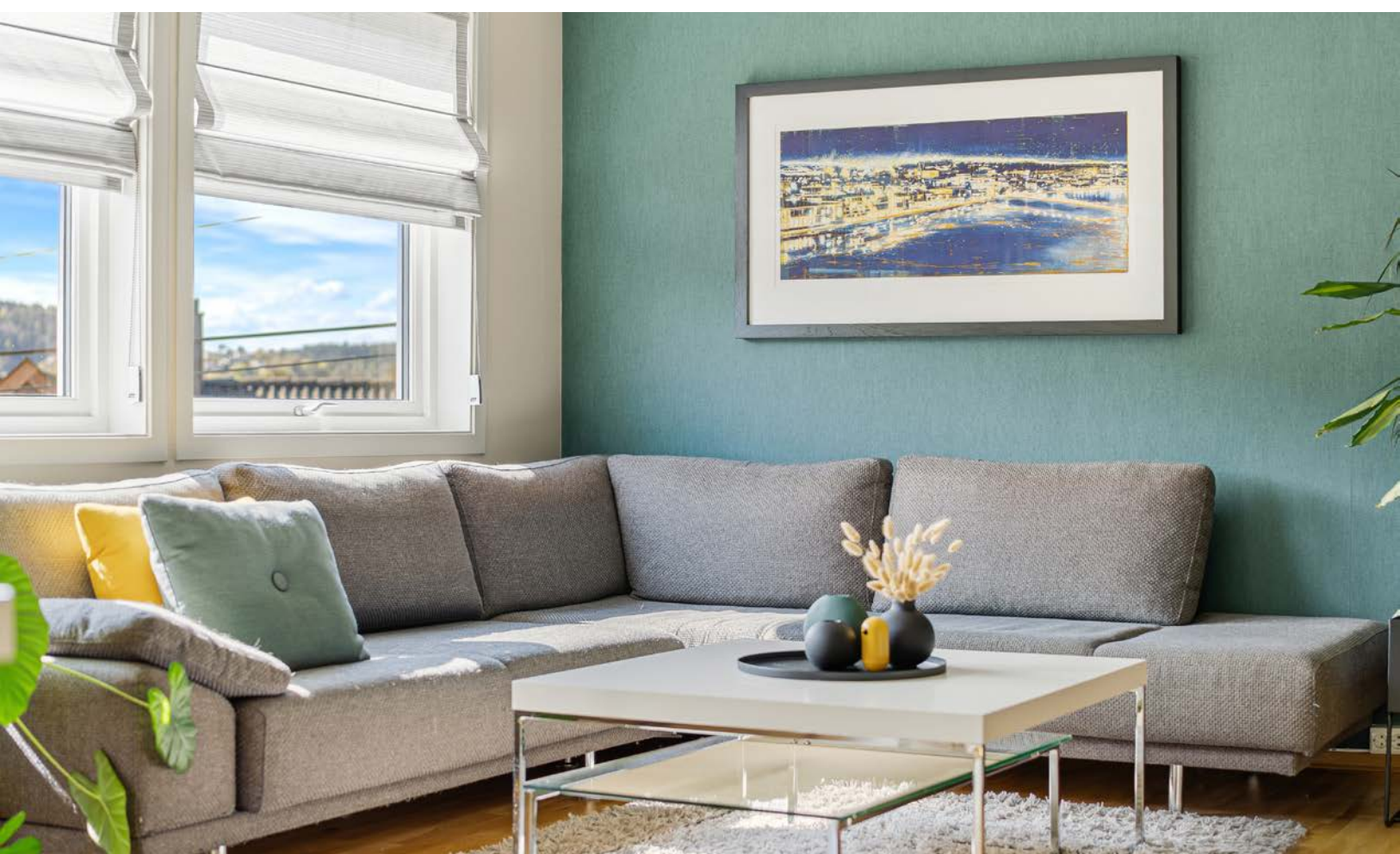
**Salgsoppgavedato**

22.05.2026













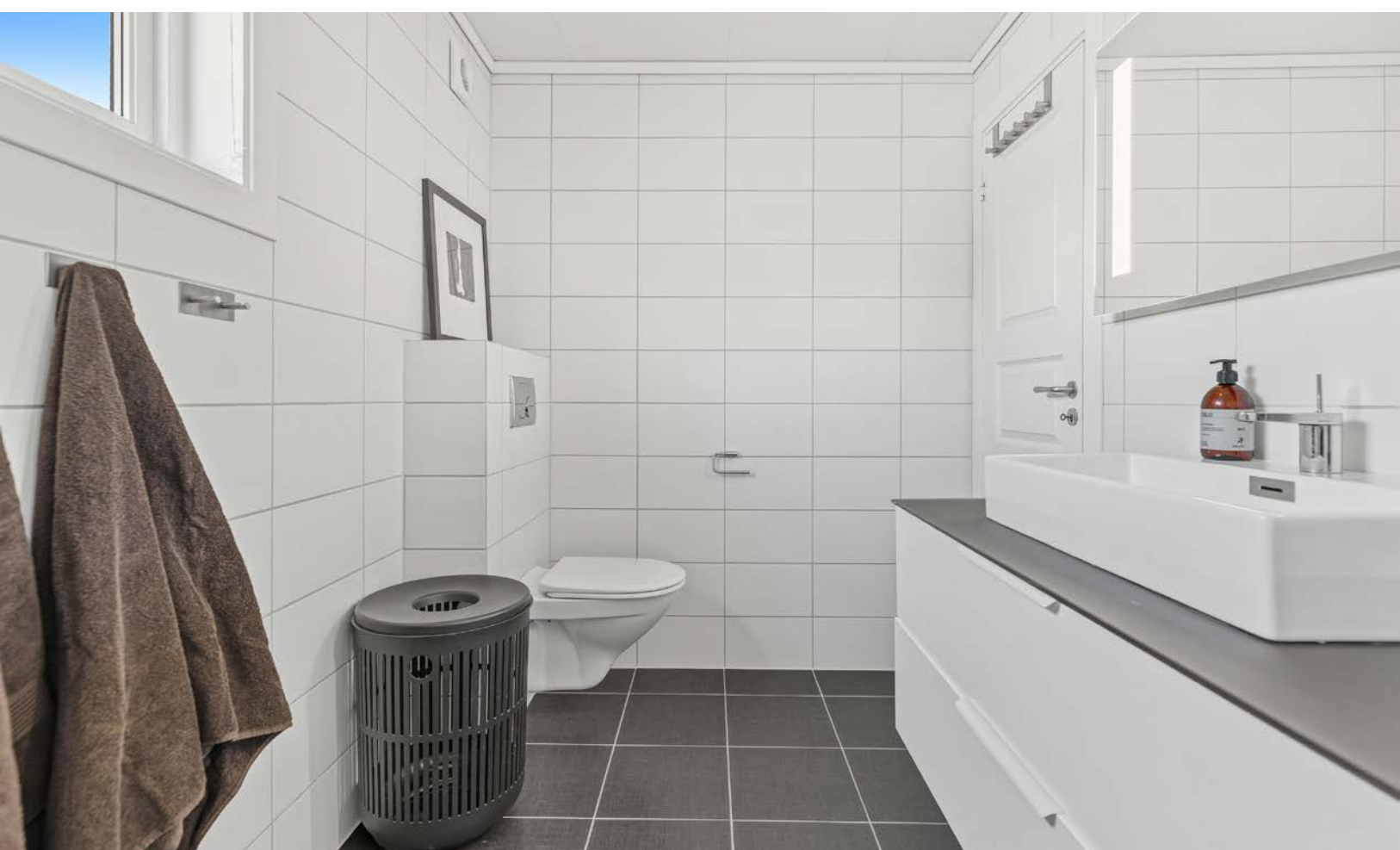






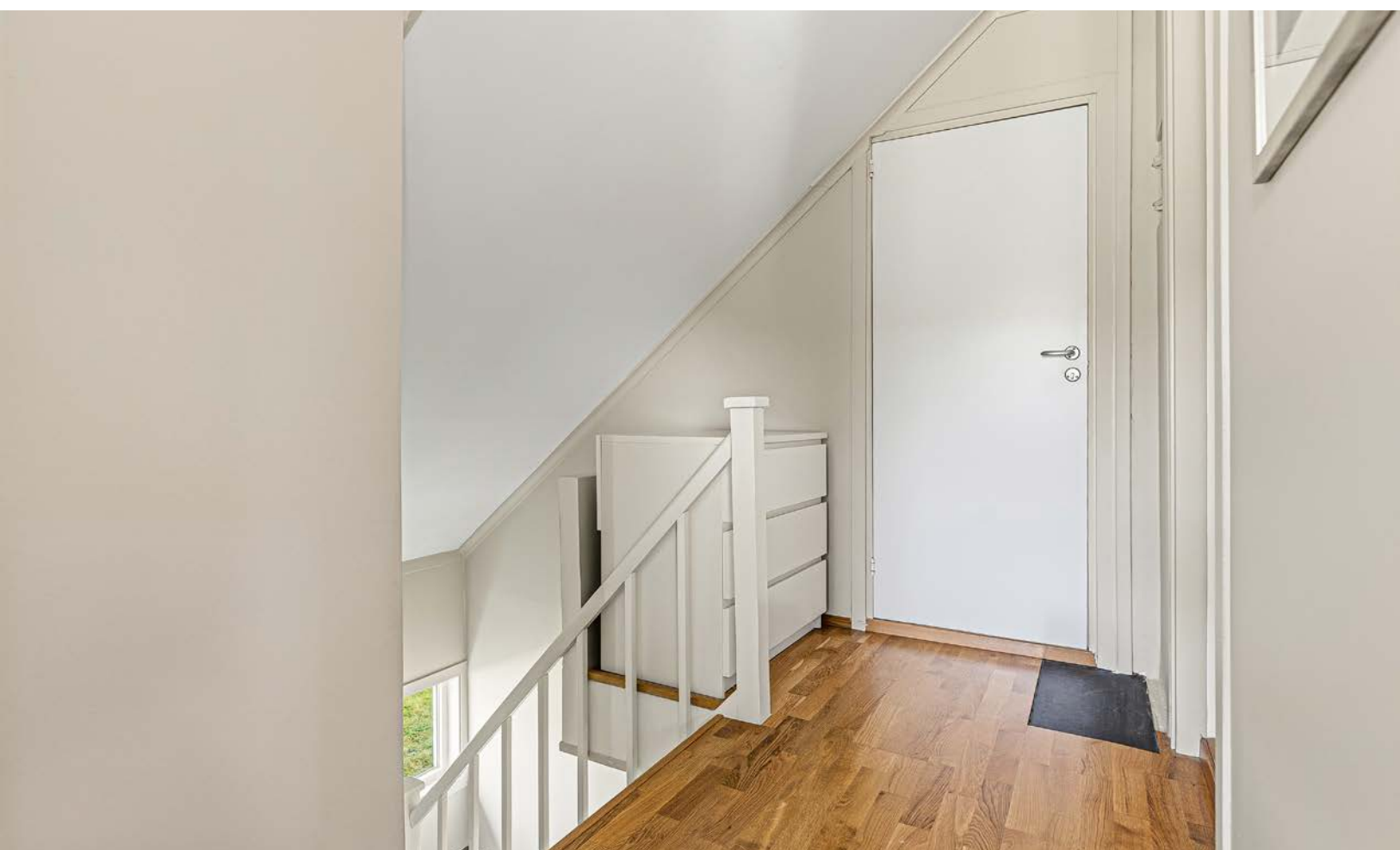

























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 575, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2723

Referansenummer: RQ2546

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## 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.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte få glass av eldre dato.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.  
Eldre port av tre.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Veranda er snødekket og ikke vurdert.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn av nyere dato i 1. etasje.  
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i gangen.  
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 malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse og oppkant ved dør.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at dreneringen er fra 2003.  
Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

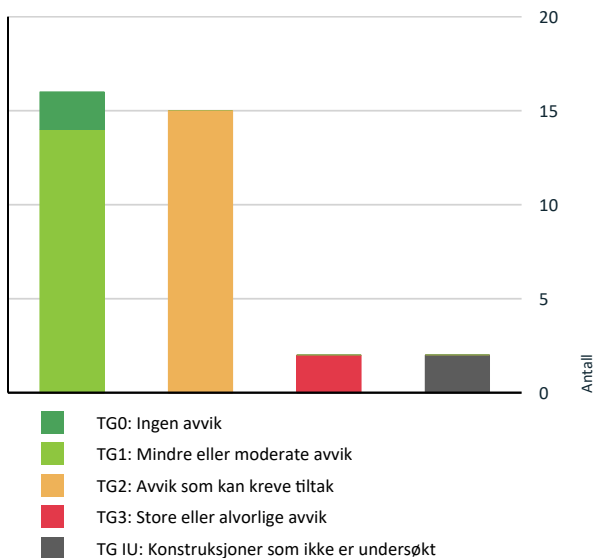
### Enebolig

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

Tegninger datert 1959, 1985 og 2008 legges til grunn for lovlighet.  
På loftet er det 3 godkjente soverom, boden som er etablert er opprinnelig deler av gangen.  
I boligens 1. etasje er det tatt bort vegg mellom stue og stue samt mot kjøkkenet, dette kan være søknadspliktig dersom det berører bærende konstruksjoner.  
I boligens kjeller er det opprinnelig godkjent bruk: Garasje, arbeidsrom og boder. Dagens bruk er gang, hall med trapp, bod og vaskerom. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold.

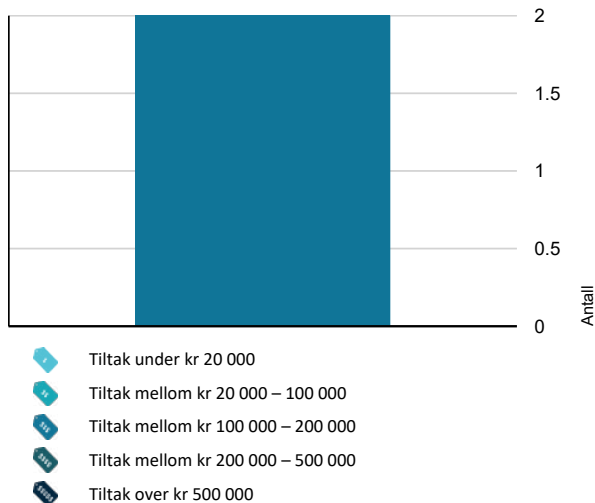
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 6.2.2026 Klokka 09.00

Det var skyer/snø og -6 grader.

Eiendommen og hele byttet var dekket av snø på befaringsdagen, delvis begrenset muligheter for vurderinger på bakgrunn av snø.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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


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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

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

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---



-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1959

### Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg stue
------	---------	--------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet store mengder snø er taket besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på tekkingen.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

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

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade. Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktagning på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurderingene er begrenset av snø rundt boligen på befaringsdagen. Det er ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er besiktiget fra luke på loftet, vurderingene er derfor noe begrenset.

### Vurdering av avvik:

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

Gavlveggene på bygget er kledd om med ny vindtetting og i denne forbindelsen er det ikke etablert egen lufting, dette gjør at det på befaringsdagen er noe fuktig (målt 17 vektprosent) i undertaket.

Det er registrert lite lufting i de deler av bygget som har skråtak på loftet, dette er ikke unormalt på eldre bygg, men bør holdes under oppsikt og dersom det kommer fuktmerker i taket på loftet bør luftingen økes slik at ikke ytterligere skader oppstår. Isdannelse på tekkingen indikerer varmetap som kan forringe levetiden på tekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kaldtloftet bør luftes med egne ventiler, samt etablere bedre lufting over innredet rom. Fare for kondens i konstruksjonen.

Lufting sammen med veggene vil gjøre at det vår og høst kommer varm fuktig luft fra baksiden av kledningen rett opp på kaldtloftet. Dette vil gjøre hele konstruksjonen fuktig.

# Tilstandsrapport



18 vektprosent i undertaket.



Lufting sammen med ytterveggene.

## 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte få glass av eldre dato. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Eldre port av tre. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes. Verandadører som er montert nær plattang bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.



Bør holdes fritt ved snø, foringer levetiden betraktelig.

## 1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er snødekket og ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

## Vurdering av avvik:

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

Avvik målt på loftet viser over 30 mm gjennom hele rommet, avviket skyldes sannsynligvis at deler av boligen er oppført på fjell mens andre deler står på sprengt masse.

## 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.

Kostnad er satt for lokal utbedring av enkelte rom. Det er på befaringsdagen ingen tegn på svikt i grunnforholdene eller murene som tilsier at det vil være nødvendig med oppretting annet enn lokalt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn av nyere dato i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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



## TG 3 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 i gangen.

### Vurdering av avvik:

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

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

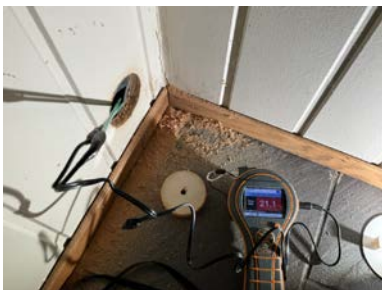
Ved hulltaking er det kun registrert avvik helt i hjørnet av bygget. Eier opplyser at det var vanskelig å få til en ordentlig utvendig fuktsikring rundt hjørnet. Dette er da sannsynligvis årsaken. Fuktighet i garasje må forventes.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
  - Anbefaler tiltak i rom under terreng og/eller på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket.
  - Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for ytterligere råteskader i veggen.
- Kostnad må sees i sammenheng med punkt drenering, da også denne må fikses for å få det 100% tørt i rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse og oppkant ved dør.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

TEK 2007:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

## Konsekvens/tiltak

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

- Det benyttes badekar og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

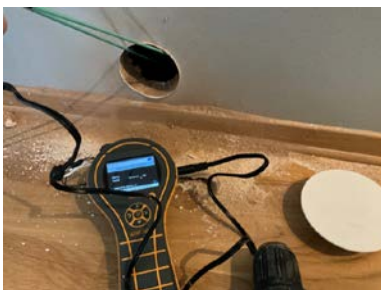
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen bak våtsone for badekaret og innredningen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

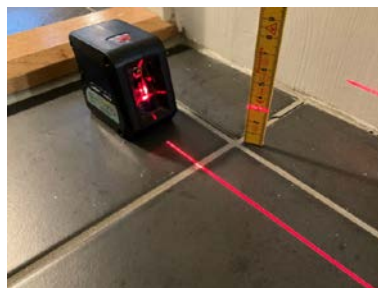
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

#### 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).

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang ved inspeksjons luke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

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

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

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

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden og på loftet.

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

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Det er utført store oppgraderinger på anlegget i senere tid.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Eier opplyser at dreneringen er fra 2003.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

# Tilstandsrapport

Det er ved hulltaking registrert en liten del råte i rom under terrenget.  
Tilstandsgrad 2 er satt da det kun er ca 2 m<sup>2</sup> av innsiden på bygget som er påvirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefaler å forsøke å grave bort massene på hjørnet, eventuelt må det "knekkes" noe fjell slik at dreneringen og fuktsikringen kommer dypt nok.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.

## TG 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

På bakgrunn av fukt på hjørnet av bygget anbefales det å forsøke å lede bort overvann.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.  
Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

Det er påvist fritt eksponert isopor i taket på garasjen.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Isopor skal som hovedregel dekkes inne med ubrennbar materialer.

# 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

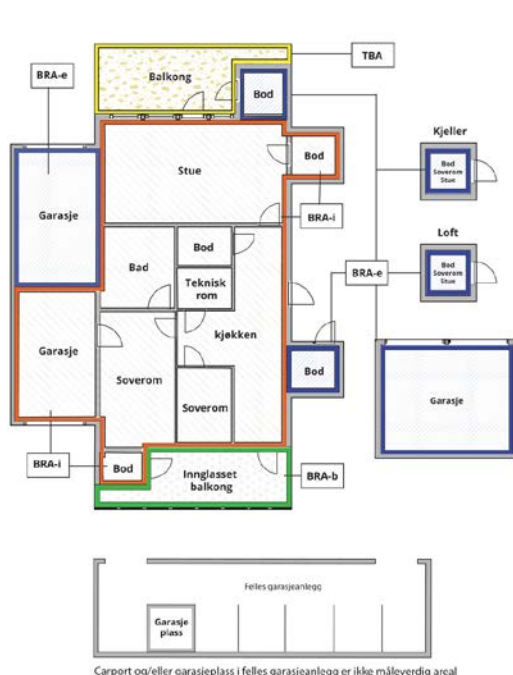
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		6	42
1. etasje	84			84			84
Kjeller	52	48		100			100
<b>SUM</b>	<b>172</b>	<b>48</b>				<b>6</b>	<b>226</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, kott, trapperom		
1. etasje	Stue/kjøkken, stue, bad, trapperom		
Kjeller	Vaskerom, bod, hall m/trapp, gang	Garasje	

## Kommentar

TBA ikke oppmålt på grunn av snø.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 1959, 1985 og 2008 legges til grunn for lovlighet.

På loftet er det 3 godkjente soverom, boden som er etablert er opprinnelig deler av gangen.

I boligens 1. etasje er det tatt bort veggen mellom stue og stue samt mot kjøkkenet, dette kan være søknadspliktig dersom det berører bærende konstruksjoner.

I boligens kjeller er det opprinnelig godkjent bruk: Garasje, arbeidsrom og boder. Dagens bruk er gang, hall med trapp, bod og vaskerom. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Jørgen Schau	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	575	81		0	706.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Brennåsvegen 11

#### Hjemmelshaver

Schau Jørgen, Schau Kristin Nygård

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	08.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Byggesak	09.02.2026		Gjennomgått	37	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jørgen Schau

Kristin Nygård Schau

---

## Boligen

Brennåsvegen 11

4647 Brennåsen

4204-575/81/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Tømrer Tom B Simonsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering bad hovedplan og bad/vaskerom kjeller

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Kjeller, disponibelt rom: tørr råte i lokalt og begrenset område i vegg.

Garasje: ved mye nedbør er det fukt/vann i garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Tømrer Tom B Simonsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av takstein, lekter og pipehatt. Bytte av kledning og de fleste vinduer. Etterisolering. Fasadeendring: bytte av stort vindu til 2 små i stue. Utbygg på veranda

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

2



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ Ja

Drenering

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** Frustøl AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Klargjorde til drenering og veiledet undertegnede ift resterende arbeid.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Beskrivelse av arbeidet:** Tok på knotteplast+ dreneringsrør+ pukk og etterfylling

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ Ja

Lite område med tørr råte i disponibel rom i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** Frustøl AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 9

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering—se punkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



3 sider av hus. Siste del er i garasje

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Viser til tidligere punk i disponibel rom kjeller og garasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført behandling. Ikke observert nye skjeggkre etter fullført behandling

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011  
**Firmanavn:** Varmesenteret  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vedovn
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004  
**Firmanavn:** Ukjent  
**Beskrivelse av arbeidet:** Fjerning peis og installering av vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002  
**Firmanavn:** Sønnico  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte hovedinntak
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004  
**Firmanavn:** Elektrotema  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av sikringsskap
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006  
**Firmanavn:** Bernt Frustøl Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av sikringsskap, nytt skap bod i kjeller
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** Elektrotema  
**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering kjøkken. Nye kurser.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Nabo ønsker å bygge om garasje

---



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasje  
Utbygg veranda og fasadeendring ( 2 vinduer)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasje er bygd av tidligere eiere.

Utbygg veranda godkjent Songdalen Kommune 2008

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere garasje som lå i tilknytning til kjeller i huset, ble tettet. Kjeller inneholdt gang, vaskerom og kjellerstue. Vaskerom ble utvidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501194937

Kundenr. 4049238  
Fakturadato 28.10.2025

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

**Belastet beløp 3716,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	45,00	m <sup>3</sup>	357,30	1/1	300925-311225		357,30	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011025-311025		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011125-301125		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011225-311225		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	45,00	m <sup>3</sup>	731,70	1/1	300925-311225		731,70	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1881600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		945,50	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	

Grunnlag MVA middel sats: 2110,02, MVA: 316,51

**Netto 3399,52**  
**MVA 316,51**  
**Øreavrunding -0,03**  
**Belastes avtalegiro 3716,00**

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501145648

Kundenr. 4049238  
Fakturadato 14.07.2025

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

**Belastet beløp 3372,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	45,00	m <sup>3</sup>	357,30	1/1	300625-300925		357,30	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	45,00	m <sup>3</sup>	731,70	1/1	300625-300925		731,70	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1881600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		945,50	
<b>Netto</b>							<b>3055,52</b>	
<b>MVA</b>							<b>316,51</b>	
<b>Øreavrunding</b>							<b>-0,03</b>	
<b>Belastes avtalegiro</b>							<b>3372,00</b>	

Grunnlag MVA middel sats: 2110,02, MVA: 316,51

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501095678

Kundenr. 4049238  
Fakturadato 02.05.2025

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

**Belastet beløp 3583,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	300425-310525		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	310325-300425		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	310525-300625		119,10	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	300425-310525		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	310325-300425		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	310525-300625		243,90	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1881600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		945,50	

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

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

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

Grunnlag MVA høy sats: 2110,02, MVA: 527,55

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## **FAKTURA - AVTALEGIRO**

Fakturanr. 501095678

Kundenr. 4049238

Fakturadato 02.05.2025

**Forfallsdato 20.05.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 3583,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

**Netto 3055,52**

**MVA 527,55**

**Øreavrundning -0,07**

**Belastes avtalegiro 3583,00**

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

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

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501046525

Kundenr. 4049238  
Fakturadato 06.03.2025

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

**Belastet beløp 3641,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	-15,00	m3	-111,15	1/1	301124-311224		-111,15	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	81,51	1/1	091224-311224		81,51	25%
FORBRUK VANN	7,00	m3	51,87	1/1	301124-091224		51,87	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	280225-310325		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	311224-310125		119,10	25%
FORBRUK VANN	14,00	m3	111,16	1/1	310125-280225		111,16	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	-15,00	m3	-244,80	1/1	301124-311224		-244,80	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

SCHAU JØRGEN  
BRENNÅSVEGEN 11  
4647 BRENNÅSEN

Eiendom 575/81/0/0/1 - BRENNÅSVEGEN 11  
Eier SCHAU JØRGEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501046525

Kundenr. 4049238  
Fakturadato 06.03.2025

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

**Belastet beløp 3641,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	179,52	1/1	091224-311224		179,52	25%
FORBRUK AVLØP	7,00	m3	114,24	1/1	301124-091224		114,24	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	280225-310325		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	311224-310125		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	14,00	m3	227,64	1/1	310125-280225		227,64	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1881600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		945,50	
			<b>Netto</b>				<b>3102,51</b>	
			<b>MVA</b>				<b>539,29</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,80</b>	
			<b>Belastes avtalegiro</b>				<b>3641,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 2157,01, MVA: 539,29

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

**Resultat etter  
brannforebyggende 05.10.2023  
tiltak**

Til SCHAU JØRGEN,  
SCHAU KRISTIN  
NYGÅRD

Gjelder Brennåsvegen Ref. saksnr:  
11-H0101 2023/25514

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

**Følgende ble registrert**

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

---

Greipstad, 25. februar 1959.

Herr John Nygård  
Hortemo

Privatbolig i Brennåsen.

Greipstad bygningsråd godkjente på møte i går tegning og byggmelding til Deres enebolig i Brennåsen, men med følgende forbehold:

1. Byggherren bør konferere med husstellkonsulenten om kjøkkeninnredningen.
2. Det må sørges for avtrekk over tak fra kjøkken, bad og WC.
3. Det bør lages nødvendig skaplass for oppbevaring av klær i alle soverommene. (Bygningslovens § 108).
4. For attrinnene i trappene ikke skal bli for høge (over 20 cm) bør det minst være 14 opptrinn mellom 1. og 2. etasje og minst 11 trinn mellom kjeller og 1. etasje. Inntrinnene må minst være 20 cm dype.
5. Det vil bli trang pasasje inn til husholdningsrommet i kjelleren.
6. Garasjen skal være godt ventilert ved golv og tak. (Bygningsforskriftenes kapitel 36, § 7). Ventilasjonsåpningen ved golvet må ikke være stengbar.
7. Garasjens vegger og tak skal være av brannfast materiale eller skal ha innvendig brannherdig kledning. Over innkjørselsporten til garasjen skal det settes opp en skjerm av flammefast materiale av nødvendig størrelse. (Bygningsforskriftenes kapitel 36, § 1)
8. Minst en dør i garasjen skal slå ut. Garasjen skal ikke ha døråpning til andre rom (uten brannstyrets og helserådets samtykke). (Bygningsforskriftenes kapitel 36, § 6)
9. Det bør sørges for utvendig adkomst til kjeller, men ikke gjennom garasjen.
10. Garasjen bør være 6 m lang.

11. Bygningsrådet tar forbehold om at det er i orden med vann og kloakk og forutsetter at bygget føres opp i samsvar med byggeforskriftene.
12. Byggearbeidet kan ikke settes i gang før det foreligger tillatelse fra rasjoneringsmyndighetene.
13. Bygningsrådet forutsetter at plasseringen av huset også godkjennes skriftlig av Vest Agder Vegvesen hvis ikke huset står 7.5 m fra vegen.

Greipstad bygningsråd

*Thorleif K. Skaar*  
Thorleif K. Skaar  
ordfører

*Ove Gedde Myrre*  
Ove Gedde Myrre  
sekretær

Huset ble kontrollert 1/3 1961.  
Der manglet vintilag m fra  
kjøkken, bad og W.C.  
2 etage ikke helt ferdig.  
Mellom garage og kjeller innsatt  
en bestilt selvlyttende dør.  
Der manglet en vintel i garasjen  
(den nedre vintel).  
Kjeller ikke ferdig.  
Fra Nygaard var kl. 8.00 og  
ble påvist manglene.  
*G. Valle*

Gjeldende servitutter:

Tomten den 14-2 19 59

Yngve Heggård  
vedtatt

anmelder.

Adresse: Tomten Heggård Adresse: \_\_\_\_\_

anværelse.

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

Skjema for byggesøknader  
vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørens Forening  
(Eftertrykk forbudt.)  
(Norsk register nr. 5824.)

Rich. Andvord, Bl. nr. 672, 9-57

J. nr. \_\_\_\_\_

## Byggesøknad

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

Anmeldelsen som skal utfærdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligbet, 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 tilkjem det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningssjefen

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gade nr. \_\_\_\_\_ aktes utført følgende arbeider:

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

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

Den kalkuleerte verdi av byggesarbeidet?) 50000,-

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

Tomtenes størrelse ..... 750 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>  
Eldre bebyggelse areal ..... m<sup>2</sup>  
Areal av nybygg ..... 68 m<sup>2</sup>  
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft?) ..... m<sup>2</sup>

!) Stryk under det som passer.

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

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelse og arbeidsson.

§ 132, passus 1 b. 1 Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. 1 Byggegrunnens beskaffenhet, (den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering)  
*Sjellhorn*

§ 132, passus 1 d. 1 Drenering, hovedkloakk og vannliførelse:  
*Drening Gullblag*  
*Kloakk går ned til byen sammen med mineralstein, her*  
*Vann fra Brunndalen vannverk*

§ 132, passus 1 e. 1 Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. 1 Særlige konstruksjoner: *Stellan blir oppdelt av klinker*  
*1 etasje de tre*

§ 132, passus 3. 1 Naboforhold:  
(Attent om at alle inngang er varslat og på hvilken måte ml angis. Oppgave over de inngang er varslat vedlegges.)

§ 132, passus 5. 1 Bygningens forhold til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstøyets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidsrettsloven skal vedlegges byggesøknaden.)

§ 43 og 62. 1 Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
*For sukket bruistad*  
*spisse og skrått til kvadrant i søne og bruistad*

§ 63. 1 Helsefarlige og sunnhetfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)

§ 66, passus 2. 1 Franspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. 1 Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. 1 Balkonger, baldekener og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. 1 Utvendige trapper, kjellermedganger, lys og luftgravos:

*1 utvendig trappe*  
*huv. utvendig til stusse. 1 kjeller trappe.*

§ 73. 1 Arter og andre oppbygg over hovedgullins:

§§ 65, 75 og 115. 1 Avstand fra nabogrene og annen belyggelse:

*2 x 6*  
*2 x 6*  
*Byggekrag 1 etasje 2,5 x 7*  
*Risverk 4 x 4 - 2 x 4*

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:  
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)

*he med glassvattmåte. hvit konitt*  
*pappe.*

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

§ 87. 1 Taktekning:  
(Se dept. forskrifter kap. 22.) *Semenstein og pappe.*

§§ 89 og 92. 1 Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.) *90 cm - 18 cm - 20 cm*

Piper, trukene rør, oppvarming, ventilasjon og søppelkass:  
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

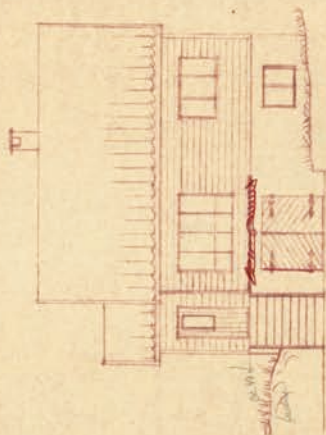
§§ 104, 105, 106 og 117. 1 Elsjeskyder, rommenes gulvflate og lysareal:  
*2,40*  
*68 m<sup>2</sup>*

§ 108. 1 Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvare og brensel:

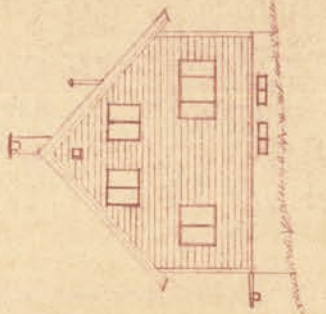
§ 109. 1 Klosetter: *1*

§ 148. 1 Innhegning:

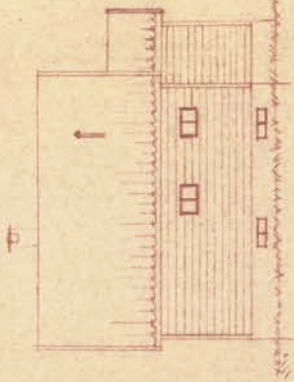
Ytterligere opplysninger:



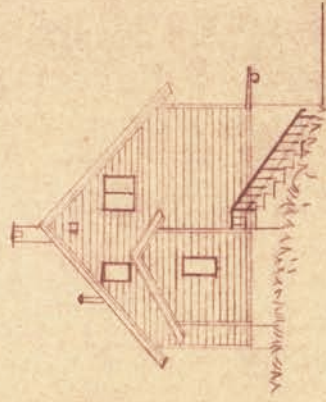
Syd



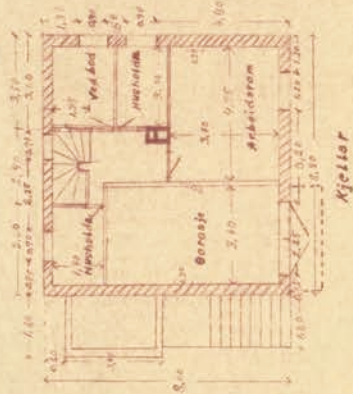
Öst



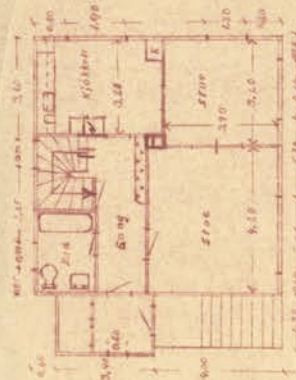
Nord



Väst



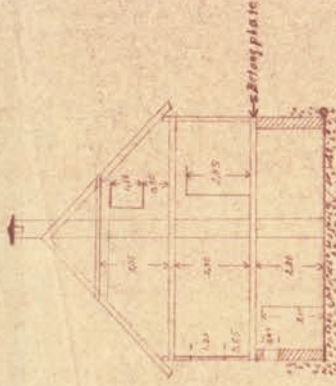
Kjeller



1:a



Loft



Snitt

Tegning godkänd av  
**Greipstad Byggnadsråd**  
 med förbehåll, som nedan  
 i bör av 24/3 1957

**Boligbyggnad**  
 för  
**John Mygård, Greipstad.**  
 M = 1:100  
 Zonen Skogsgård

11/6-71

SONGDALEN BYGNINGSRÅD

Møte 3. juni 1971.

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 117/71.

Endring av bislag fra mønetak til flatt tak på eiendommen "Fredly", gnr. 75, bnr. 81.

Byggherre : John Nygård, Brennåsen.

Det foreligger: Nabovarsel i henhold til bygningslovens § 94, pkt. 3, datert 12. mai 1971.

Vedrak:

Søknaden godkjennes.

Bygningsrådet forutsetter at endringen av bislaget blir utført i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

*Bygget ser ut til å  
være ferdig*

*5/6-71  
A.P.*

Nodeland, 4. juni 1971



Thorleif K. Skaar  
formann



Finn M. Røed  
bygningssjef

Sendes til:

Herr John Nygård, Brennåsen.

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Undertegnede har i dag forelagt tegning og byggemelding for de planlagte bygg på eiendommen \_\_\_\_\_ gnr. bnr.

Bremåsen 12/5 71  
....., den .....

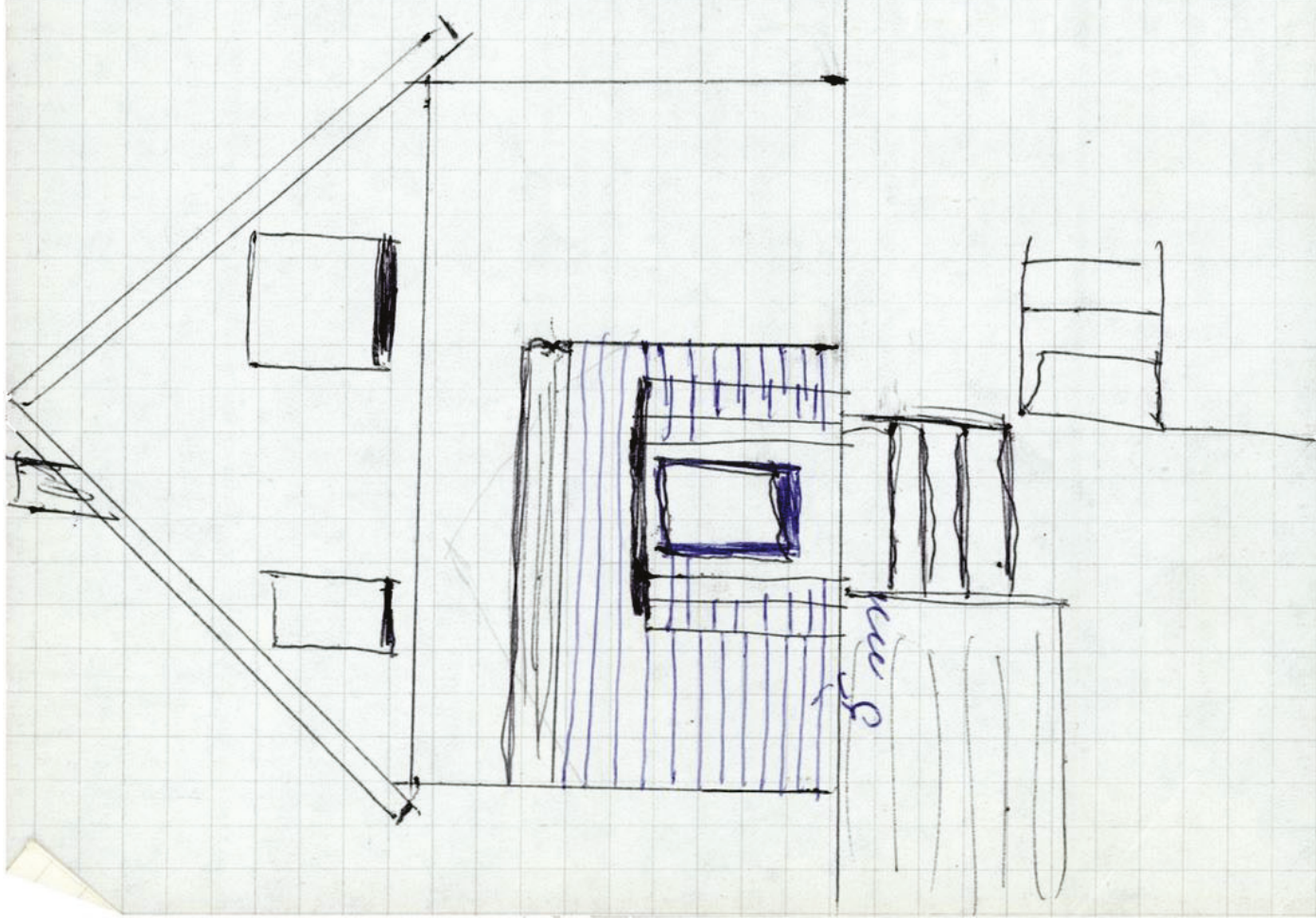
Jen Nygård,  
byggemelder

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 94, pkt. 3 er jeg blitt forelagt tegning og byggemelding på ovennevnte eiendom, og har intet å bemerke til de nevnte planer.

Naboenes kvittering for mottatt varsel:

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens nav , gnr. bnr.
Johannes Kjør	12/5 71	
Ola Karlsen		
Gudmund Waage		

SONGDALEN KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR  
Mottatt: 13/5-71 Arkiv:



47-85

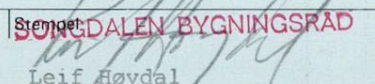
**BYGGETILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Brennåsen		gnr. 75 bnr. 81		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	23/4-85	6/5-85	
Byggherre	Adresse		Tif.	
Jon Nygård	4647 Brennåsen			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvrshavende		Adresse		Tif.
Jon Nygård		4647 Brennåsen		

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føies løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stemmet	
Nodeland	28/6 1985	 <b>SONGDALEN BYGNINGSRÅD</b> Leif Høydal bygningssjef
		Underskrift

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvrshavende  
  Byggeløyvemyndighet

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 10-83

Bygningssjefen har behandlet  
ref. i bygn. råd 14/5-85

GJENPART  
Nodeland, 6.mai 1985 sak. 46/85

GN

GNR 75 BNR 91 - BRENNÅSEN - SØKNAD OM OPPFØRELSE AV GARASJE

Søker: Jon Nygård, 4647 Brennåsen

Garasjen skal oppføres i sementblokker med støpt armert dekke.  
Dekket skal tjene som veranda. I byggemeldingen er avstand til  
nabogrense oppgitt til 3 - 4 m.

Jon Nygård søker om ansvarsrett.

Det foreligger:

Nabovarsel i henhold til bygningslovens  
§ 94 pkt. 3,

Vedtak:

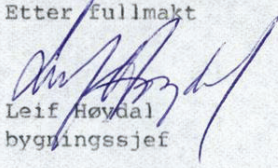
Søknad om oppføring av garasje og  
godkjenning av ansvarshavende god-  
kjennes på følgende vilkår:

1. Avstand til nabogrense må ikke  
være mindre enn 4 m uten naboens  
godkjennelse.
2. Garasjen må ventileres i henhold  
til byggeforskriftenes kap. 38:532.

godkjent 3,15 m.  
Erkløring mottatt 2/6-85

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar  
med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

SONGDALEN BYGNINGSRÅD  
Etter fullmakt

  
Leif Høydal  
bygningssjef

Sendes:  
Jon Nygård

Gjenpart:  
Songdalen bygningsråd

GARASJE PÅ EIENDOMMEN.....GNR. 75 BNR. 81..

Undertegnede søker bygningsrådet om tillatelse til å føre opp en garasje som vist på vedlagt 2 sett med tegninger og situasjonsplan.

- X) Garasjen skal oppføres som trebygning  
som ildsikker bygning
- X) Golv : 20 cm. kult + 10 cm. stålglattet betong  
10 cm. grus
- X) Vegger : Lett bindingsverk med 7/8" kledning  
1/2 steins tegl, pusses, fuges  
Sementblokker, pusses, fuges  
Betong, pusses  
Tennvernende kledning minst klasse A 10.
- X) Himling : Åpent til takbord  
3/4" panel  
Tennvernende kledning minst klasse A 10  
med 4 mm asbest under skjøtene  
Pusses på betong
- X) Takkon-  
struksjon : Sperrer eller åser med bordtak  
Støpt armert plate
- X) Takteking : Takstein  
Eternittplater eller skifer  
Takpapp,

Minste avstander fra den planlagte garasje :  
Til nabogrensen 3-4.....m Til midte av veg. ca 7.....m  
Til annen bygning på samme tomt.....m

Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over eller i nærheten av tomten ? JA/NEI  
I tilfelle JA, hvor stor avstand fra garasjen til senter av høyspent.....m

Garasjen ventileres med ikke stengbar ventil i forkant med golv og med høytsittende ventil i bakkant. Hver ventil skal ha et areal på minst 10 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> golvflate.

Bunnås..... den 23/4.85.....

Te ryg. a. S.  
.....  
Søkerens underskrift

- X) strek under det som passer

Undertegnede har idag forelagt tegning og byggemelding for de planlagte bygg på eiendommen \_\_\_\_\_

Bremåsen..... den 13.04.85

Jan Nygård  
byggemelder

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 94, pkt. 3, er jeg blitt forelagt tegning og byggemelding på ovennevnte eiendom. Som nabo/gjenboer erklærer jeg å ha gjennomgått planene og har ikke noe å merke til søknaden

Naboenes kvittering:

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn	
		gnr.	bnr.
		75	81.
Tarald Taraldsen		75/8	
Johannes Kjer		75/50	
Oskar Spiland		75/55	
Lidmunn Knutsen		25/326	
Erik Frøstøl		25/328	

OBS!

Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.





**SONGDALEN KOMMUNE**  
**RÅDMANNEN**

Jørgen Schau  
Brennåsvegen 11  
4647 BRENNÅSEN

**Vår ref.**  
08/1326-6/GBR-75/81/DBJ

**Deres ref.**

**Dato:**  
29.09.2008

## Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	29.09.2008	220/08	DBJ

<b>Avgjort av:</b> Saksansv.: Rådmannen	<b>Arkiv:</b> GBR-75/81 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr:</b> 08/1326 -4
--	---	----------------------------------

## Dispensasjon - Tilbygg - Gnr. 75 bnr. 81 Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau

### Saksopplysninger:

Byggeplass: Brennåsvegen 11	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/81/ /
Tiltakshaver: Jørgen Schau	Adresse: Brennåsvegen 11 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype: § 7 - Dispensasjon	Bruksareal: 19 m <sup>2</sup>

### Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	19.08.2008	Jørgen Schau	Dispensasjonssøknad rive eksisterende utbygg og bygge nytt tilbygg- Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau
5	U	25.09.2008	Diddi Bjoraa	Uttalelse fra ingeniøravdelingen - Dispensasjonssøknad rive eksisterende utbygg og bygge nytt tilbygg- Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau

Besøksadresse:  
Songdalsvn. 53

Postadresse:  
Postboks 63  
4685 NODELAND

Foretaksnummer: 938091900

Tlf: 38 18 33 33  
Faks: 38 18 33 99  
E-post: teknisk@songdalen.kommune.no

Side 1 av 4

## **Saksutredning**

Det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i vegloven for riving og oppføring av nytt tilbygg i regulert område uten byggegrense mot kommunal veg. Det søkes om å plassere tilbygget 10 meter fra midten av veien. Eksisterende tilbygg som ønskes revet har et bruksareal på 14 m<sup>2</sup>, og nytt tilbygg har et bruksareal på 19 m<sup>2</sup>.

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for Brennåsen R50 vedtatt 12.03.1986. Området er avsatt som byggeområde boliger. Det er veglovens avstandsbestemmelser som gjelder da det i planen ikke er avsatt byggegrenser.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med veglovens § 29 som omhandler bygningers avstand fra vegmidte. Det var krav om 12,5 meters avstand fra kommunal vegmidte i 1986 da planen ble godkjent. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne få byggetillatelse.

For søknad om dispensasjon i medhold av § 7 skrives følgende:

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret ”særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Som særlige grunner oppgis av tiltakshaver at eksisterende tilbygg ikke passer estetisk til huset og at det er lite praktisk pga lengde og bredde. Tiltakshaver skriver at nytt tilbygg vil være estetisk penere for omgivelsene og mer brukervennlig. Han skriver også at det nye tilbygget kommer lengre fra veien enn det eksisterende. Tilbygget ligger over garasjen og er ingen hindring for tilstøtende tomter.

Dispensasjonssøknaden ble sendt på intern høring den 21.08.2008.

Ingeniøravdelingen har i brev av 25.09.2008 sagt at de ikke har innvendinger mot at det gis dispensasjon.

Kommuneplanlegger har den 29.09.2008 muntlig gitt beskjed om at han ikke har merknader til søknaden.

Uttrykket særlige grunner må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretaes gjennom planleggingen. Dersom tiltaket umiddelbart strider mot disse hensyn, foreligger det ikke særlige grunner, og det er ikke tilgang til å gi dispensasjon.

Er det imidlertid overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav til særlige grunner være oppfylt, og Rådmannen må da foreta en skjønnmessig vurdering av om dispensasjon bør gis.

### **Rådmannens vurdering:**

Rådmann har gjort en skjønnsmessig vurdering av de forhold som er fremkommet.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brennåsen R50, vedtatt 12.03.1986.

På reguleringsplanen er det for den aktuelle eiendommen ikke avsatt byggegrense mot den kommunale vegen. Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av en reguleringsplan der denne ikke setter egne grenser. I 1986 var avstandskravet 12,5 meter i fra vegmidte.

Den kommunale vegen er lite trafikkert. Etter en trafikkfaglig vurdering har kommunen i tilfeller hvor det ligger til rette for det, gitt tillatelse til oppføring av tiltak nærmere vegmidte enn veglovens bestemmelser.

Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafiksikkerhet, vegvedlikehold og miljøet i området. Rådmann mener tilbyggets plasseringen ikke kommer i strid med disse hensyn så lenge det plasseres oppå eksisterende garasje og på samme sted som det eksisterende.

Ingeniøravdelingen og kommuneplanlegger har ingen merknader til søknaden.

De forhold som er fremkommet må sies å være av en slik karakter at det er overvekt av hensyn som taler for at det kan gis dispensasjon. De forhold som bestemmelsen om avstand fra bygning til vegmidte skal ivareta vil ikke bli skadelidende ved en dispensasjon. Rådmann konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

---

## DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 7.

---

**Det søkes om dispensasjon for riving og oppføring av tilbygg nærmere vegmidte kommunel veg enn veglovens krav om 12,5 meter. Nytt tilbygg har et bruksareal på 19 m<sup>2</sup>.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) slik at byggverket kan plasseres med avstand 10 meter fra vegmidte kommunal veg slik det fremgår av situasjonskart datert 11.08.2008.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Vedtaket begrunnes med at hensynet til trafiksikkerhet og vegvedlikehold som avstandsbestemmelsen skal ivareta, ikke blir skadelidende.**

---

Rådmannen behandler denne sak ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

### **Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
08-9c	Dispensasjon fra reg.-plan	4000	4000	Jørgen Schau	Brennåsvegen 11	4647	Brennåsen

Regning sendes i eget brev.

Vidar Skaaland  
Rådmann

Harald Hinna  
Avdelingsleder

Saksbehandler: avdelingsingeniør Diddi Bjoraa  
Tlf sentralbord: 38 18 33 33  
E-mail: teknisk@songdalen.kommune.no

**Kopi til:**

Inger Marie Nesland Møll

4645 NODELAND

SONGDALEN KOMMUNE		
SENTRALARKIVET		
MOTTATT:	ARKIVKODE:	REG.NR.:
20/8-08	75/81	08/1326-1
ENHET:	SAKSBEHANDLER:	
BOE	DBJ	

## Søknad om dispensasjon

Søker om dispensasjon om å kunne rive eksisterende utbygg, samt og bygge nytt tilbygg ( Vinterhage).

Eksisterende utbygg passer ikke estetisk til huset, dette er også lite praktisk pga lengde og bredde.

Nytt tilbygg vil være estetisk penere for omgivelsene og mer brukervennlig for oss.

Nytt tilbygg vil også være lengre fra vei.

Dette vil som eksisterende tilbygg ligge oppe på garasjen, dvs. ingen hindring for tilstøtende tomter.

Håper på en rask saksbehandling da kommunen ikke informerte meg om reguleringsplanen fra 1986 da jeg var opp for å hente papirer.

Mvh

Jørgen

-

# SITUASJONSKART

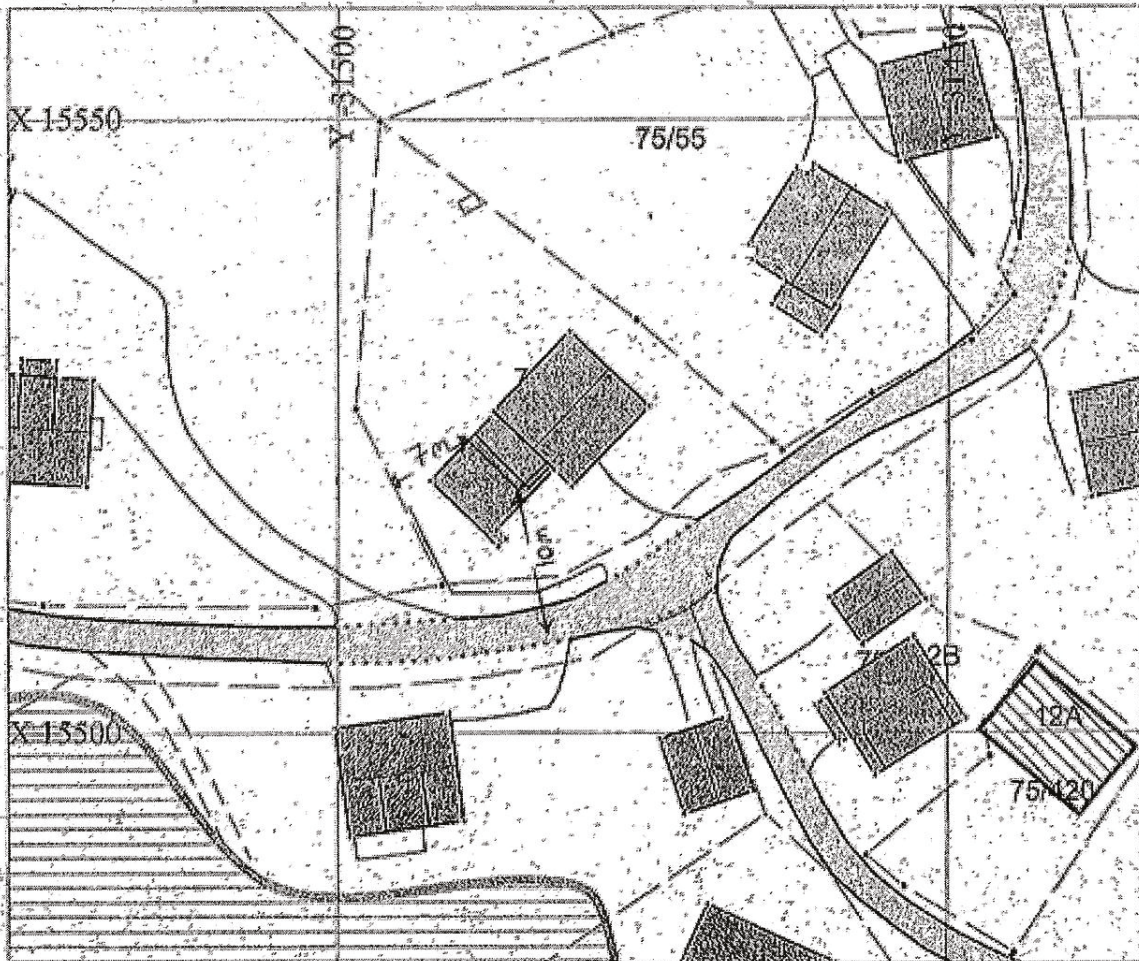
Tiltak: Tilbygg  
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: Gnr.75 bnr. 81  
 Byggested: Brennåsvegen 11  
 Tiltakshaver: Jørgen Schau  
 Ansvarlig søker:

SONGDALEN  
KOMMUNE










Grensene er ikke rettsgyldige

Målestokk: 1:500  
 Dato: 11/08/08



Bygg- og sløtteravdelingen må kontaktes dersom spesiell kartinformasjon ønskes. Tlf: 36 18 33 33, faks: 36 18 33 99  
 e-mail: teknisk@songdalen.kommune.no

Kartet er laget av: dlf

- |  |   |
|--|---|
|  Bygning, bolig |  Terrenklinje, pkt |
|  Garasje        |  Ekkofangstense    |
|  Andre bygg     |  Annet gjende      |
|  Godkjent bygg  |  Støttemur         |
|  Vann           |  Bakk / lilan etc  |
|  Annen veggrunn |  Stolpe            |
|  |  Grensepkt         |

Situasjonsplan er utarbeidet av:

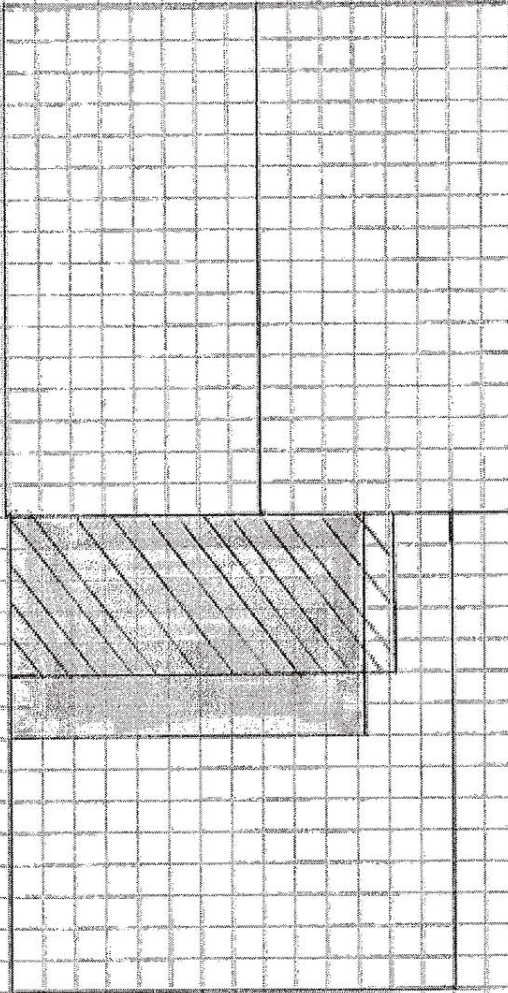
Dato:  
 Omsett til:



Kartet er laget av: dlf

Car 75 Bar 81

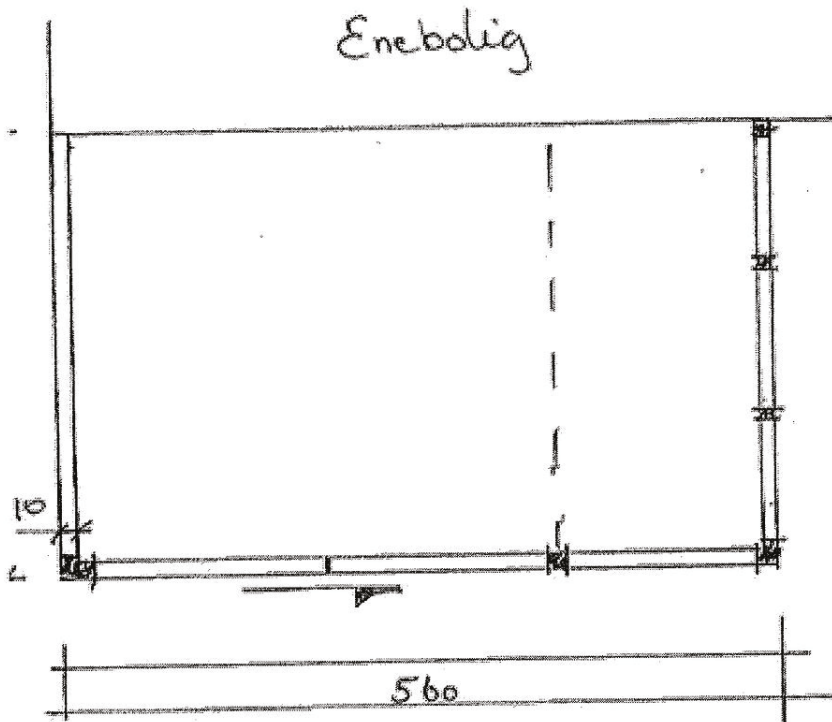
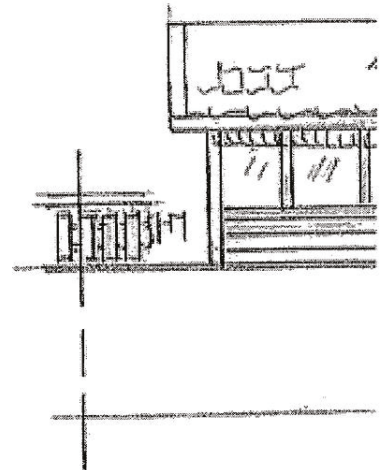
BRANDSON II  
4647 BREMISE



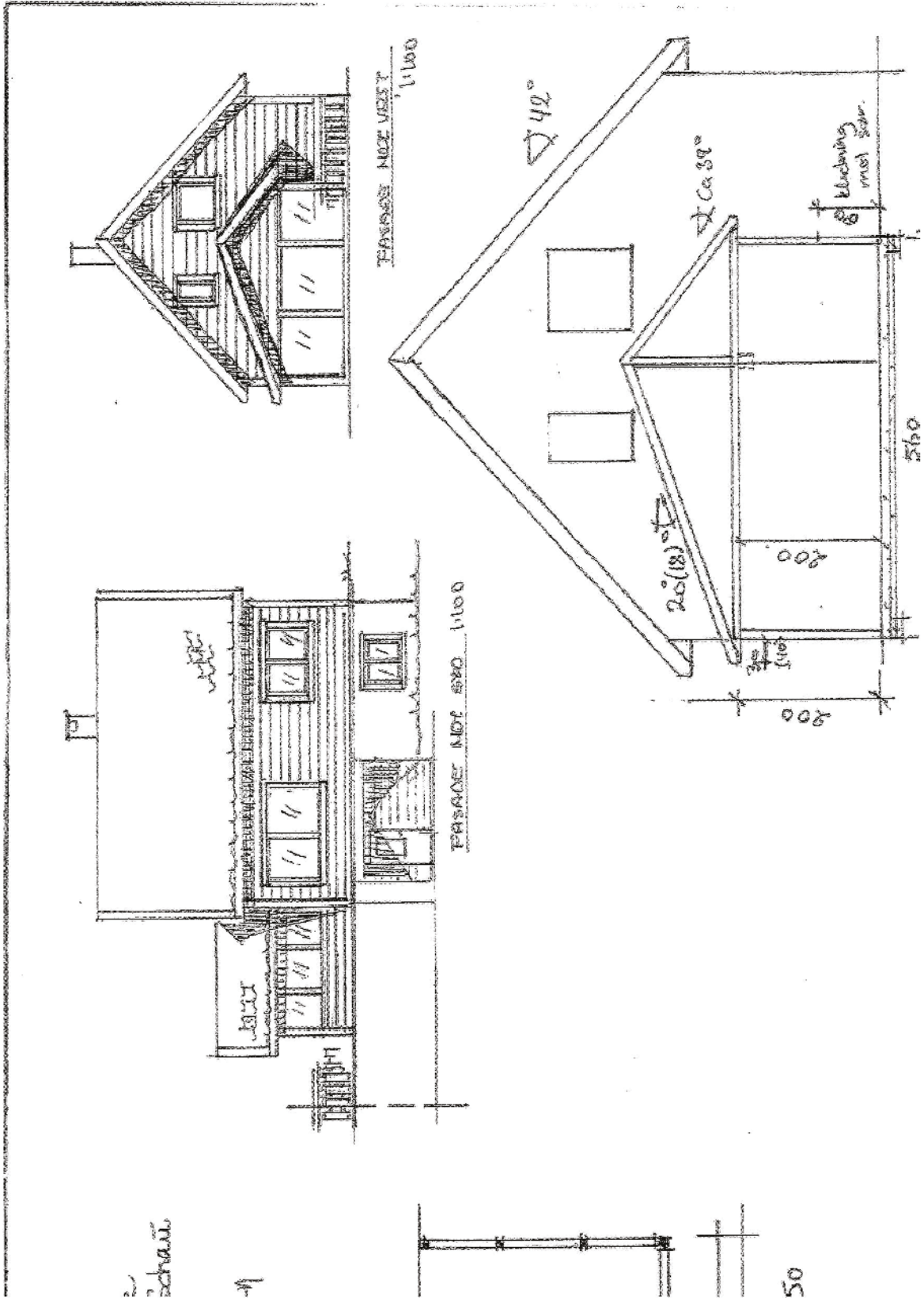
Big 1000 skel. rings  
Eksperimente HBS / Gørnsje  
Nytt tillegg

18100

Tilbygg - vinterhage  
Tegn. for Jergen Schau  
MÅL 1:50 / 1:100  
Tegn. Lisbeth Systerhøy  
18.08.08



Plan av vinterhage 1:50





**SONGDALEN KOMMUNE**  
**TEKNISK ENHET**

6/10-08

Jørgen Schau  
Brennåsvegen 11

4647 BRENNÅSEN

Vår ref.  
08/1255-8/GBR-75/81/DBJ

Deres ref.

Dato:  
03.10.2008

## Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	03.10.2008	230/08	DBJ

Avgjort av: Saksansv.: Diddi Bjoraa	Arkiv: GBR-75/81 Objekt:	Arkivsaknr: 08/1255 -7
--	-----------------------------	---------------------------

## Godtatt melding - Tilbygg - Gnr. 75 bnr. 81 Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau

### Saksopplysninger:

Byggeplass: Brennåsvegen 11	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/81/ /
Tiltakshaver: Jørgen Schau	Adresse: Brennåsvegen 11 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype: § 86 a. - Tilbygg	Bruksareal: 18,3 m <sup>2</sup>
Saken er komplett: 29.09.2008	Antall dager saken er behandlet: 10

### Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dat	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	31.07.2008	Jørgen Schau	Melding om tiltak - Riving av eksisterende utbygg på veranda og oppføring av hagestue gnr. 75 bnr. 81 Jørgen Schau
4	U	07.08.2008	Jørgen Schau	Vedr. Tiltak - gnr. 75 bnr. 81 Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau

Besøksadresse:  
Songdalsvn. 53

Postadresse:  
Postboks 63  
4685 NODELAND

Tlf: 38 18 33 33  
Faks: 38 18 33 99  
E-post: teknisk@songdalen.kommune.no

Side 1 av 3

Foretaksnummer: 938091900

## Saksutredning

### Meldingen:

Meldingen gjelder riving av eksisterende tilbygg med bruksareal 14,5 m<sup>2</sup> og oppføring av nytt tilbygg med bruksareal 18,3 m<sup>2</sup>.

Gjeldende plangrunnlag er definert i reguleringsplan for Brennåsen R50 vedtatt 12.03.1986. Området er avsatt som byggeområde boliger.

Det er den 29.09.2008 i sak 220/08 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) for tiltakets plassering som omsøkt.

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med §74 i Plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Tiltaket medfører ingen endring vedrørende bebygd areal på tomten.

Tiltaket er søkt plassert mer enn 4 meter fra nabogrense, mer enn 8 meter fra annen bygning og 10 meter fra midt av veg. Tiltakshaver må gi tilbakemelding på at plassering er i samsvar med situasjonskart. Nøyaktig målsatt situasjonskart med utmål fra bygninger, nabogrense og vegmidte må innsendes ihht. skjema "Melding om at tiltaket er tatt i bruk/ferdig".

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Aktuelle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket. Det er ikke fremkommet bemerkninger til tiltaket innen 2- ukers fristen.

Tiltaket er vurdert og funnet i tråd med gjeldende planbestemmelser.

---

## GODTATT MELDING

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

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a. godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt 01.08.2008.**

**Det foreligger ikke protester til meldingen.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

### Ansvar:

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Bygg- og eiendomsavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gebyrer:**

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr	Sted:
08-1k	§ 86 a. Mindre tiltak på bebyggelse eiendom 0-50 m2	2500	2500	Jorgen Schau	Brennåsvegen 11	4647	Brennåsen

Regning sendes i eget brev.

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette skriv kommer fram til den påførte adresse.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

  
Svein Henriksen  
Teknisk sjef

  
Harald Hinna  
Avdelingsleder

Saksbehandler: avdelingsingeniør Diddi Bjoraa  
Tlf sentralbord: 38 18 33 33  
E-mail: teknisk@songdalen.kommune.no

**Kopi til:**

Eyvind Danielsen 4645 NODELAND  
Inger Marie Nesland Møll 4645 NODELAND

## Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	03.10.2008	230/08	DBJ

<b>Avgjort av:</b> <b>Saksansv.:</b> Diddi Bjoraa	<b>Arkiv:</b> GBR-75/81 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr:</b> 08/1255 -7
--	---	----------------------------------

### Godtatt melding - Tilbygg - Gnr. 75 bnr. 81 Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau

#### Saksopplysninger:

Byggeplass: Brennåsvegen 11	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/81//
Tiltakshaver: Jørgen Schau	Adresse: Brennåsvegen 11 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype: § 86 a. - Tilbygg	Bruksareal: 18,3 m <sup>2</sup>
Saken er komplett: 29.09.2008	Antall dager saken er behandlet: 10

#### Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	31.07.2008	Jørgen Schau	Melding om tiltak - Riving av eksisterende utbygg på veranda og oppføring av hagestue gnr. 75 bnr. 81 Jørgen Schau
4	U	07.08.2008	Jørgen Schau	Vedr. Tiltak - gnr. 75 bnr. 81 Brennåsvegen 11 - Jørgen Schau
5	I	18.08.2008	Jørgen Schau	VS: Brennåsveien 11 Jørgen Schau

## Saksutredning

#### Meldingen:

Meldingen gjelder riving av eksisterende tilbygg med bruksareal 14,5 m<sup>2</sup> og oppføring av nytt tilbygg med bruksareal 18,3 m<sup>2</sup>.

Gjeldende plangrunnlag er definert i reguleringsplan for Brennåsen R50 vedtatt 12.03.1986. Området er avsatt som byggeområde boliger.

Det er den 29.09.2008 i sak 220/08 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen (avstandsbestemmelsene i vegloven) for tiltakets plassering som omsøkt.

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med §74 i Plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Tiltaket medfører ingen endring vedrørende bebygd areal på tomten.

Tiltaket er søkt plassert mer enn 4 meter fra nabogrense, mer enn 8 meter fra annen bygning og 10 meter fra midt av veg. Tiltakshaver må gi tilbakemelding på at plassering er i samsvar med situasjonskart. Nøyaktig målsatt situasjonskart med utmål fra bygninger, nabogrense og vegmidte må innsendes ihht. skjema "Melding om at tiltaket er tatt i bruk/ferdig".

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Aktuelle naboer/gjenboere er varslet om tiltaket. Det er ikke fremkommet bemerkninger til tiltaket innen 2- ukers fristen.

Tiltaket er vurdert og funnet i tråd med gjeldende planbestemmelser.

---

### **GODTATT MELDING**

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

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a. godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt 01.08.2008.**

**Det foreligger ikke protester til meldingen.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

#### **Ansvar:**

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Bygg- og eiendomsavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
08-1k	§86a Mindre tiltak på bebygd eiendom 0-50 m2	2500	2500	Jørgen Schau	Brennåsvegen 11	4647	Brennåsen

Regning sendes i eget brev.

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette skriv kommer fram til den påførte adresse.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

Forenklet Bygge melding

<b>Melding om tiltak</b> etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel <b>SONGDALEN KOMMUNE</b> <b>SENTRALARKIVET</b>	Kommunens saksnr. <b>08/1255-1</b>
	MOTTATT: <b>1/8-08</b> ENHET: <b>BOE</b>	ARKIVKODE: <b>75/81</b>
Til kommune: <b>Songdalen Kommune</b>	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal byggblankett 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	

**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. <b>75</b>   Bnr. <b>81</b>   Festenr. <b>-</b>   Seksjonsnr. <b>-</b>   Bygningsnr. <b>-</b>   Bolignr. <b>3</b>
	Adresse <b>Brennåsvæien 11</b>   Postnr. <b>4697</b>   Poststed <b>Brennåsen</b>
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid
	Spesifiser kort tiltakets art <b>Riving av eksisterende utbygg på Veranda ca 14m<sup>2</sup></b> <b>+ oppføring av nytt (Hage stue) 19m<sup>2</sup></b>

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. <b>E -</b>
------------	---	----------------------------	------------------------

**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr. <b>E -</b>
-------------------	---	------------------------

**Arealdisponering**

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tillatt grad av utnytting
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomtutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tomteareal

**Byggelsen; størrelse og grad av utnytting**

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 6-7 m	Vegmidte ca 10 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes, om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere.		

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til:		
	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng	

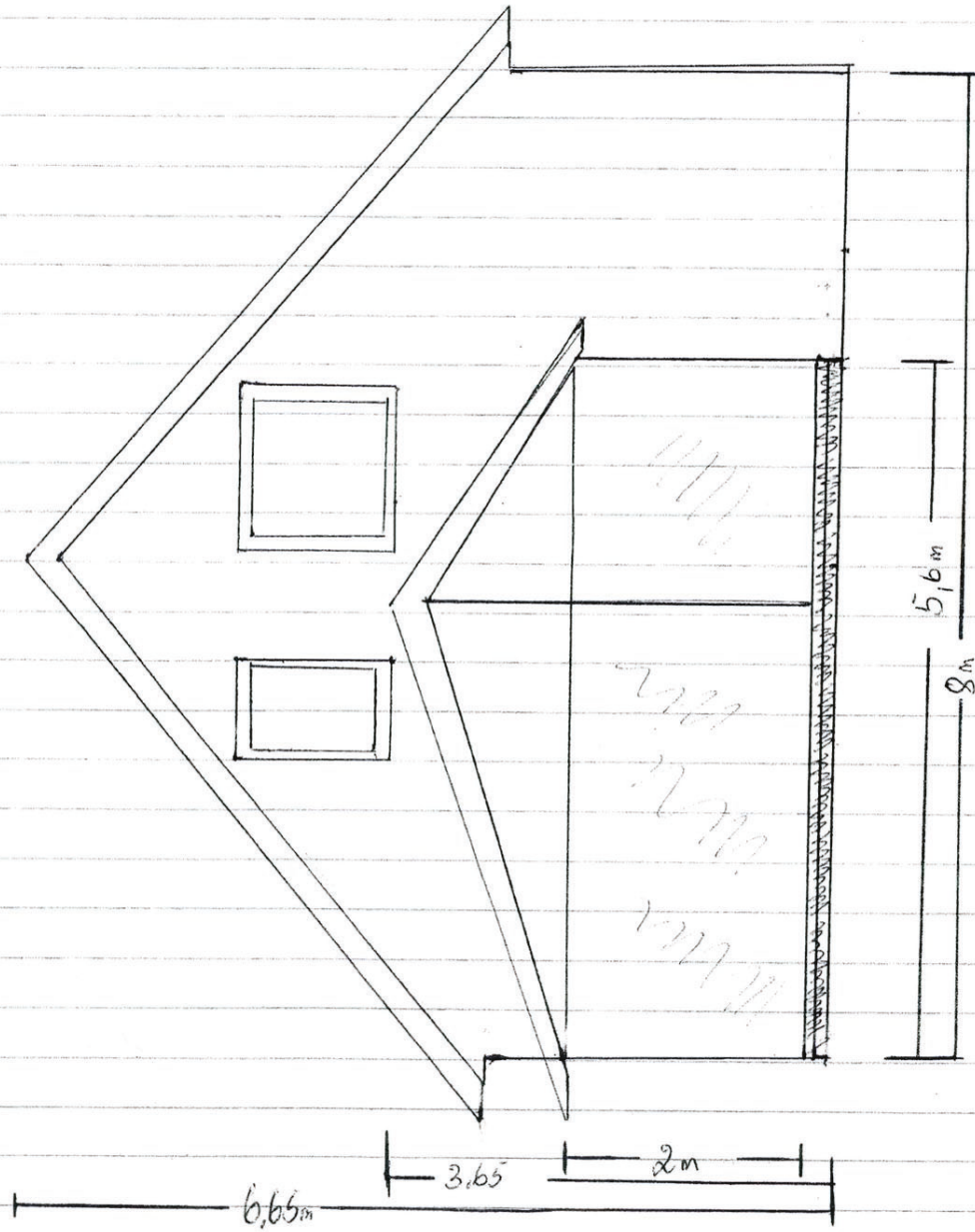
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat:   Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

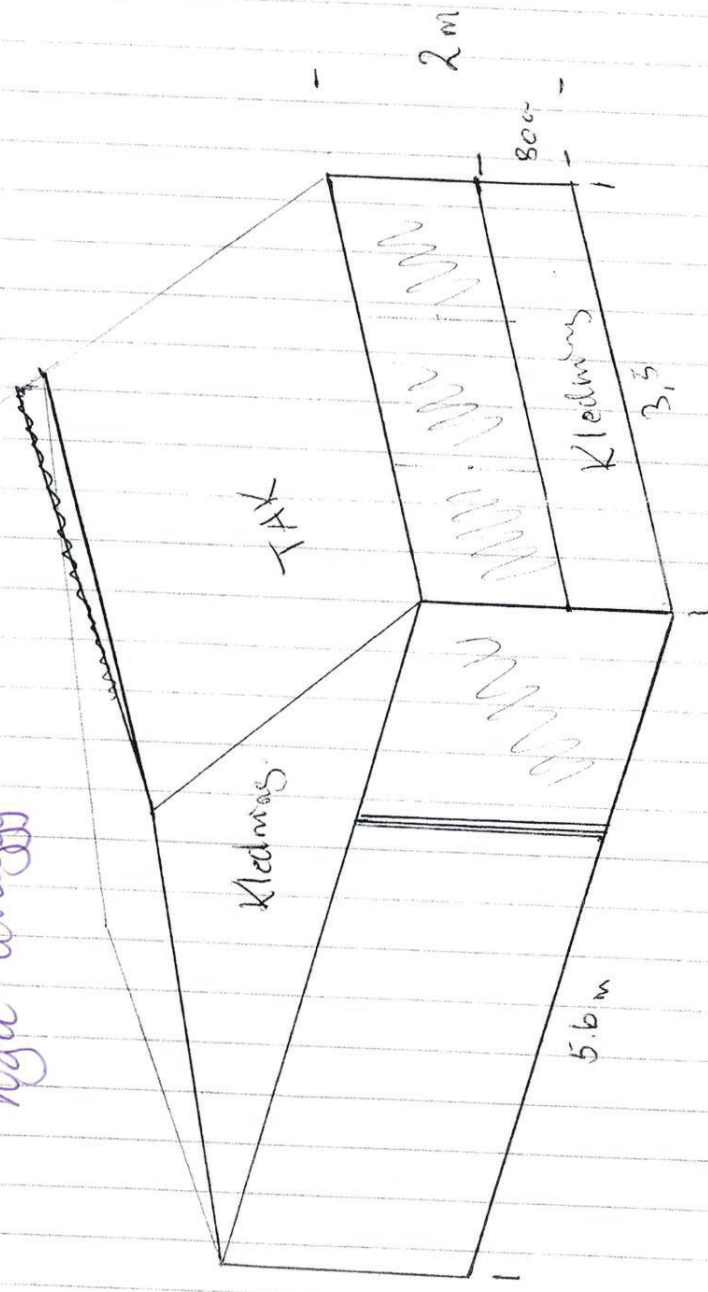
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr.
Jørgen Schau	40417003		-
Adresse	Postnr.	Poststed	
Brennåsveien 11	4047	Brennåsen	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeiperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
	Jørgen Schau	JØRGEN SCHAU	

Ca  
1:50

Nytt utbygg



Rygtt utbygg

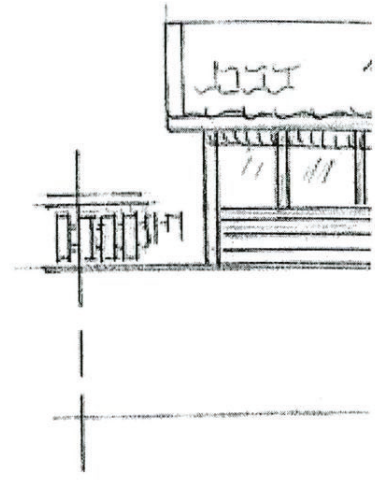


Tilbygg - vinterhage  
Tegn. for Jørgen Schau

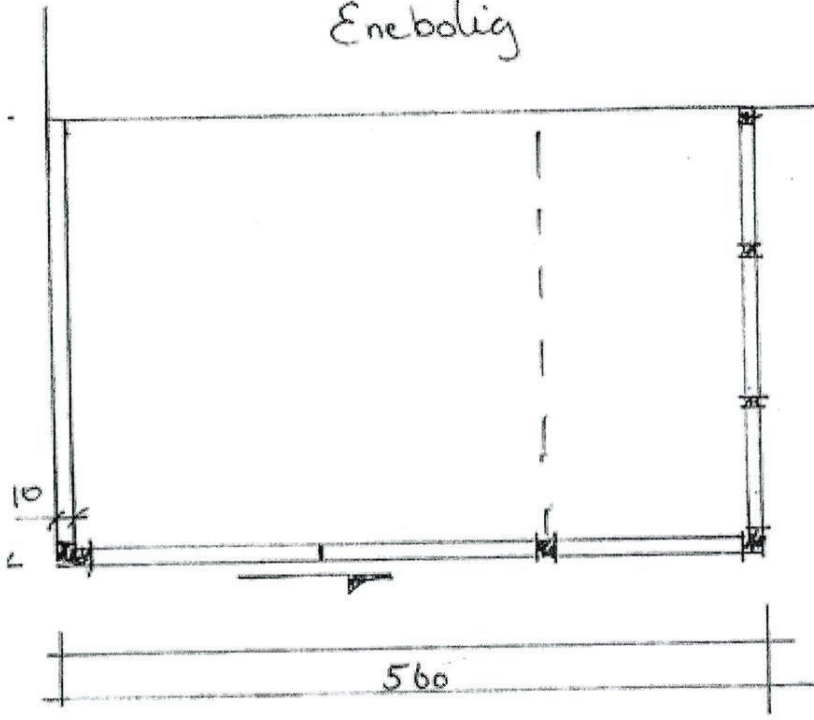
MÅL 1:50 / 1:100

Tegn. Lisbeth Sørensen

18.08.08



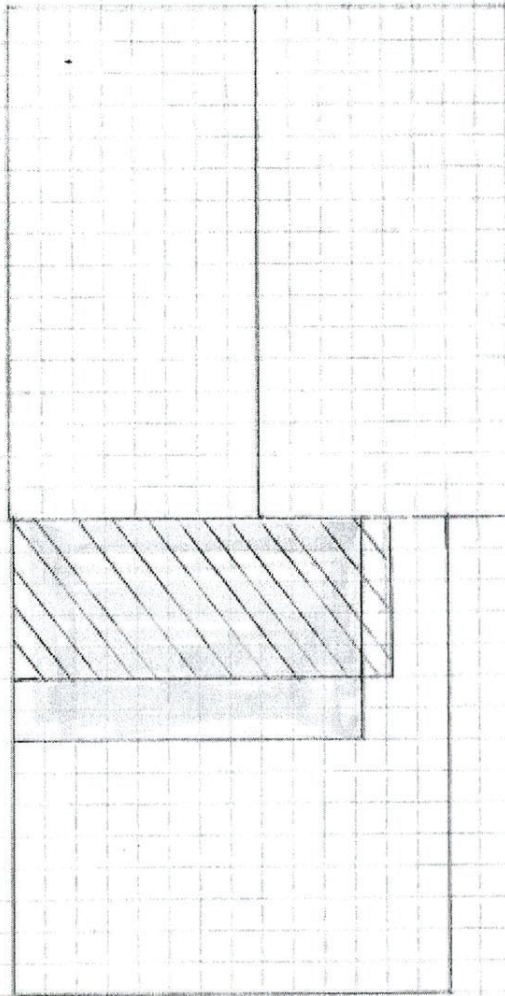
Enebolig



Plan av vinterhage 1:50

Gen 75 Bar 81

Dimension II  
4647 Bismarck



300 500 steel pipes  
ERSSBRENDE 145 / 150 mm  
Nyd Füllung

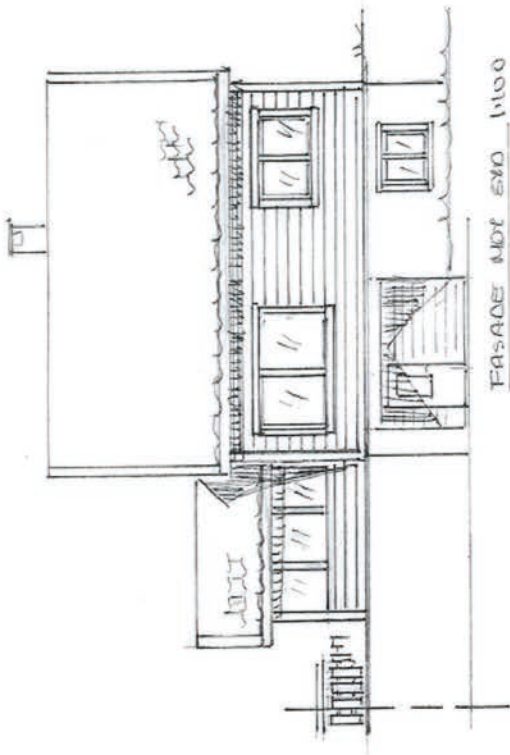
1:100

2. schau

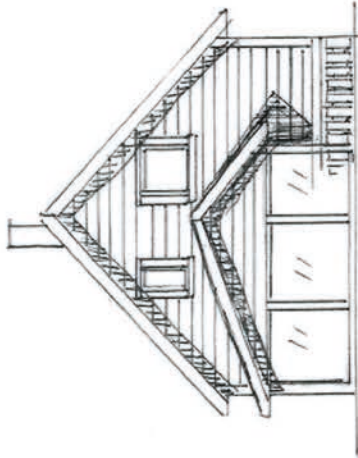
-1-



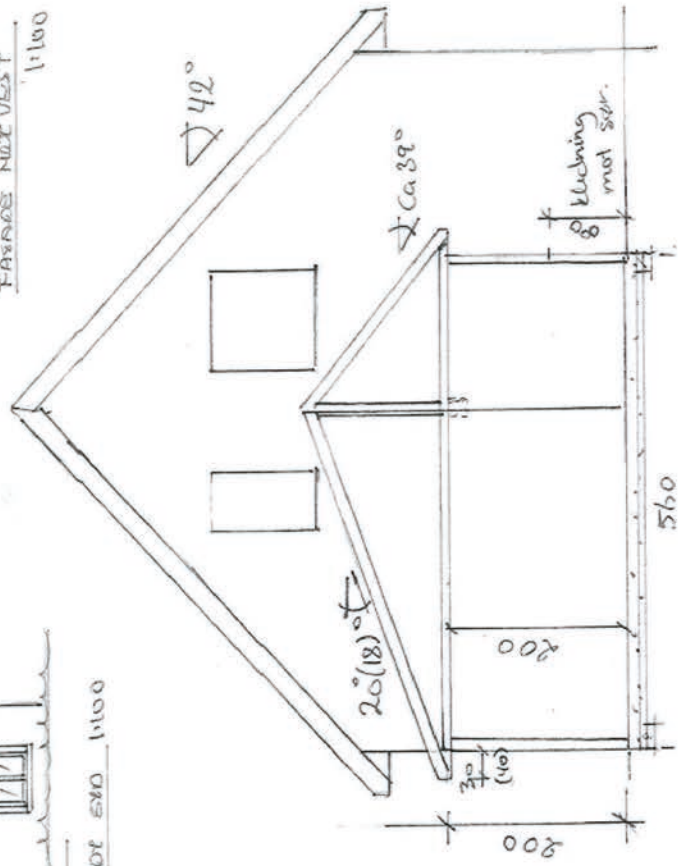
50



FASADE NUT SWO 1:100



FASADE NUT WEST 1:100



# SITUASJONSKART

Tiltak: Tilbygg  
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: Gnr.75 bnr. 81  
Byggested: Brennåsvegen 11  
Tiltakshaver: Jørgen Schau  
Ansvarlig søker:

SONGDALEN  
KOMMUNE



Grensene er ikke rettsgyldige

Målestokk: 1:500  
Dato: 27/06/08



Bygg- og eiendomsavdelingen må kontaktes dersom spesifikk kartinformasjon ønskes. Tlf: 38 18 33 33, faks: 38 18 33 99  
mail: teknisk@songdalen.kommune.no

■ Bygning, bolig  
■ Garasjer  
■ Andre bygg  
▨ Godkjente bygg  
■ Vann  
■ Annen veggrunn

• Terrenglinje, pkt  
- - - Eiendomsgrense  
- - - Annet gjerde  
- - - Støttemur  
— Bekk / liten elv  
● Stolpe  
• Grensepkt

Kartet er laget av: dbj

Situasjonsplan er utarbeidet av:

Dato:

Omsøkt tiltak:



Kartdata fra GEOVEKST © Det tas forbehold om eventuelle feil i kartgrunnlaget

# SITUASJONSKART

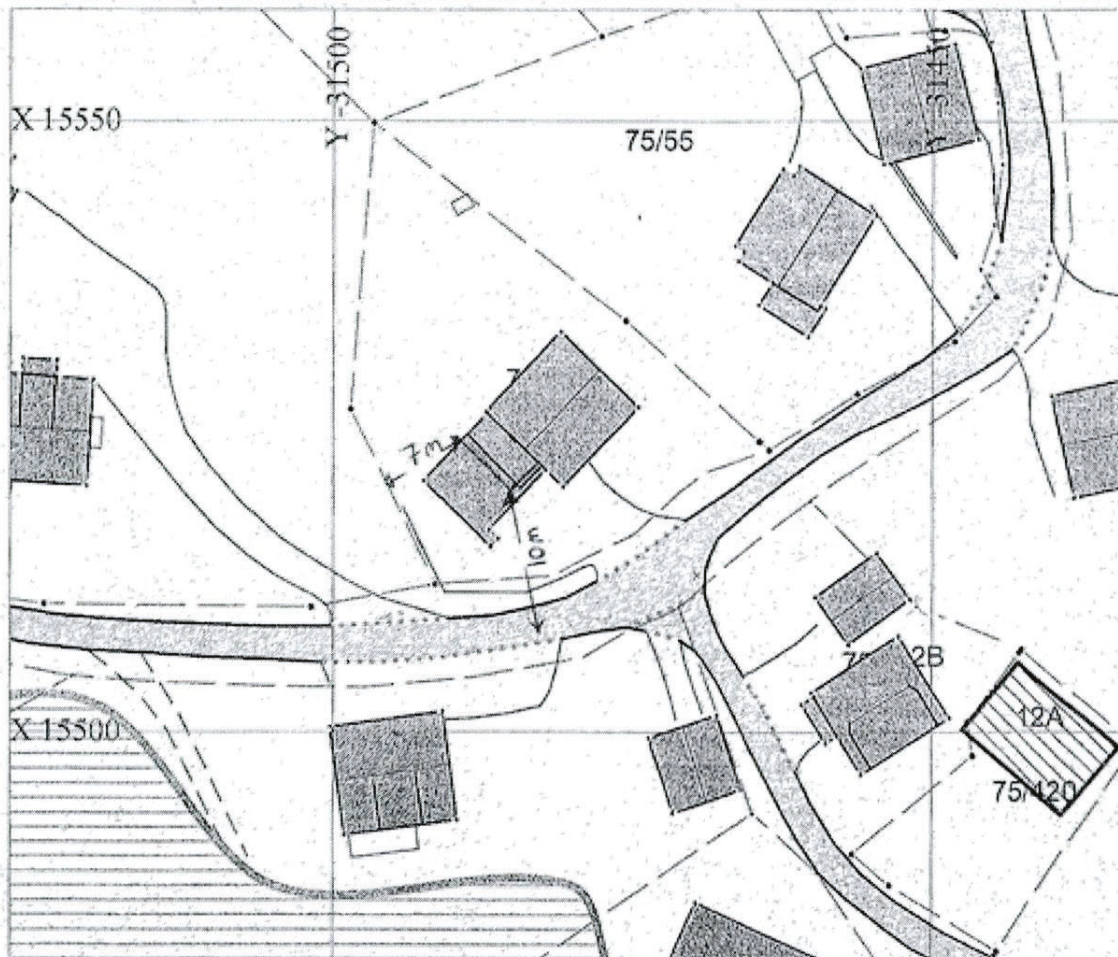
Tiltak: Tilbygg  
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: Gnr.75 bnr. 81  
Byggested: Brennåsvegen 11  
Tiltakshaver: Jørgen Schau  
Ansvarlig søker:

SONGDALEN  
KOMMUNE



Grensene er ikke rettsgyldige

Målestokk: 1:500  
Dato: 11/08/08



Bygg- og eiendomsavdelingen må kontaktes dersom spesifikk kartinformasjon ønskes. Tlf: 38 18 33 33, faks: 38 18 33 99  
mail: teknisk@songdalen.kommune.no

Kartet er laget av: dbj

- Bygning, bolig
- Garasjer
- Andre bygg
- Godkjente bygg
- Vann
- Annen vogngrunn

- Terranglinje, pkt
- Eiendomsgrense
- Annen gjerd
- Støttmur
- Bekk / liten elv
- Stolpe
- Grensepkt

Situasjonsplan er utarbeidet av:

Dato:

Omsøkt tiltak:



Kartdata fra GEOVERKST © Det lres forbehold om eventuelle feil i kartgrunnlaget



## Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4204 **Gårdsnr.:** 575 **Bruksnr.:** 81

**Adresse:** Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN

**Referanse:** 1411260004

<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
<b>Kommentar</b>	
Slamavskiller: nei.	

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



## Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.02.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kristiansand kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4204 **Gårdsnr.:** 575 **Bruksnr.:** 81

**Adresse:** Brennåsvengen 11, 4647 BRENNÅSEN

**Referanse:** 1411260004

#### Kommentar

Foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggetid i kommunens arkiv.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4204 **Gårdsnr.:** 575 **Bruksnr.:** 81

**Adresse:** Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN

**Referanse:** 1411260004

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 575, Bruksnr 81	<b>Kommune:</b>	4204 Kristiansand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	2501 Brennåsen
Veiadresse:	Brennåsvegen 11, gatenr 51160	<b>Valgkrets:</b>	14 Nodeland
	4647 Brennåsen	<b>Kirkesogn:</b>	5010901 Greipstad
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4055 Nodeland-Brennåsen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Fredly	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	02.08.1958	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	706,7 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vegkant				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4204/575/81	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.10.2017 Matrikkelført: 24.10.2017	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4204/324/1	0,0
		Berørt	4204/575/15	0,0
		Berørt	4204/575/55	0,0
		Berørt	4204/575/81	0,0
		Berørt	4204/575/312	0,0
		Berørt	4204/575/326	0,0
		Berørt	4204/575/329	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.10.2017 Matrikkelført: 24.10.2017	Avgiver	4204/575/55	-556,0
		Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4204/324/1	0,0
		Berørt	4204/575/15	0,0
		Berørt	4204/575/81	0,0
		Berørt	4204/575/312	0,0
		Berørt	4204/575/326	0,0
		Berørt	4204/575/329	0,0
		Mottaker	4204/575/540	556,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.10.2011 Matrikkelført: 09.05.2012	Berørt	4204/324/1	0,0
		Berørt	4204/575/55	0,0
		Berørt	4204/575/81	0,0
		Berørt	4204/575/312	0,0
		Berørt	4204/575/326	0,0
		Berørt	4204/575/328	0,0
		Berørt	4204/575/329	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 05.02.2010 Matrikkelført: 05.02.2010	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4204/324/1	0,0
		Berørt	4204/575/15	0,0
		Berørt	4204/575/20	0,0
		Berørt	4204/575/50	0,0
		Berørt	4204/575/55	0,0
		Berørt	4204/575/81	0,0
		Berørt	4204/575/83	0,0
		Berørt	4204/575/90	0,0
		Berørt	4204/575/326	0,0
		Berørt	4204/575/336	0,0
Skylddeling	Forretning: 02.08.1958 Matrikkelført:	Avgiver	4204/575/20	-712,0
		Mottaker	4204/575/81	712,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brennåsvegen 11	Bolig	212,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	212,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	212,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9012168			Antall etasjer:	3

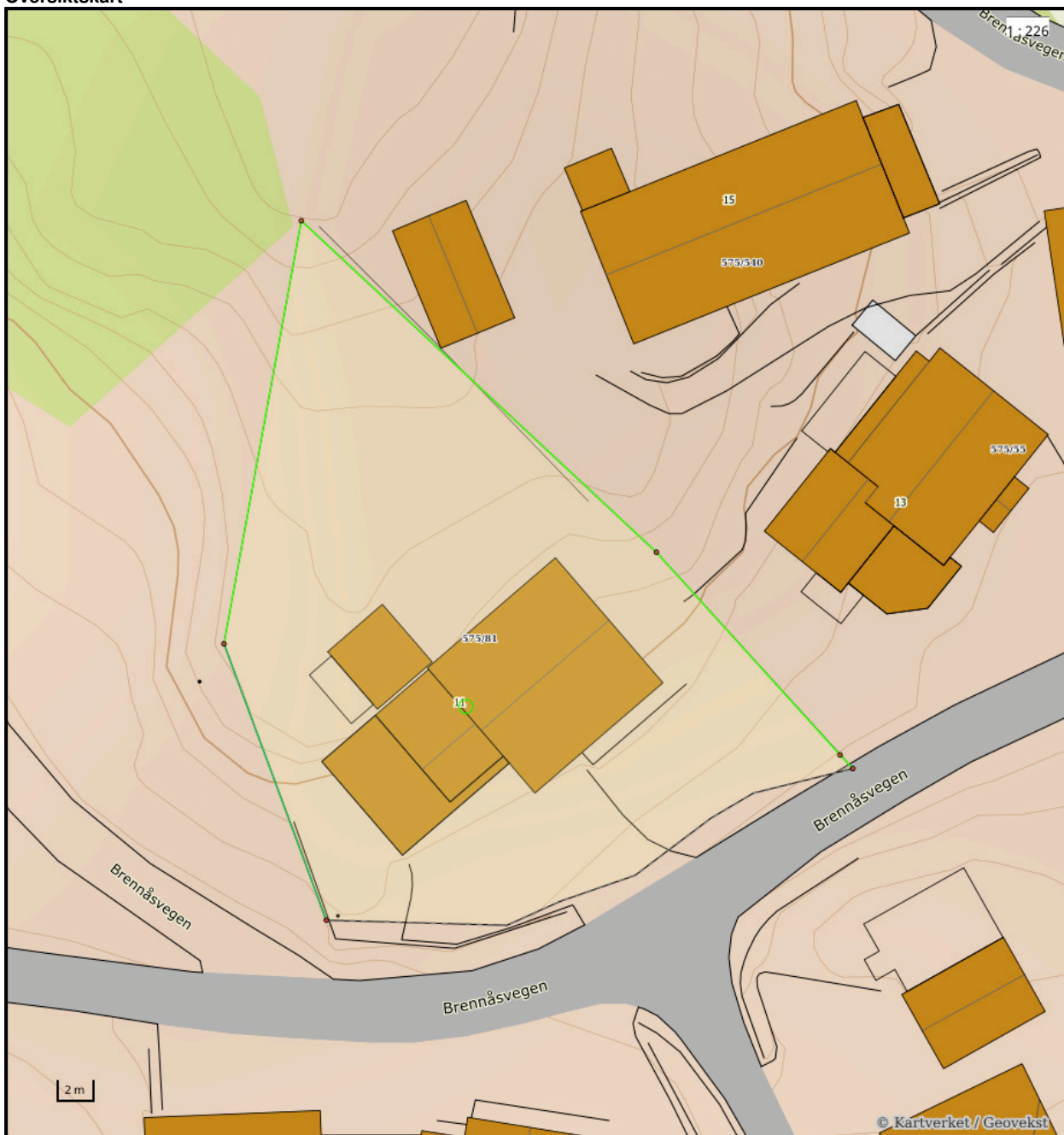
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			107,0		107,0				
H01	1		71,0		71,0				
H02			34,0		34,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

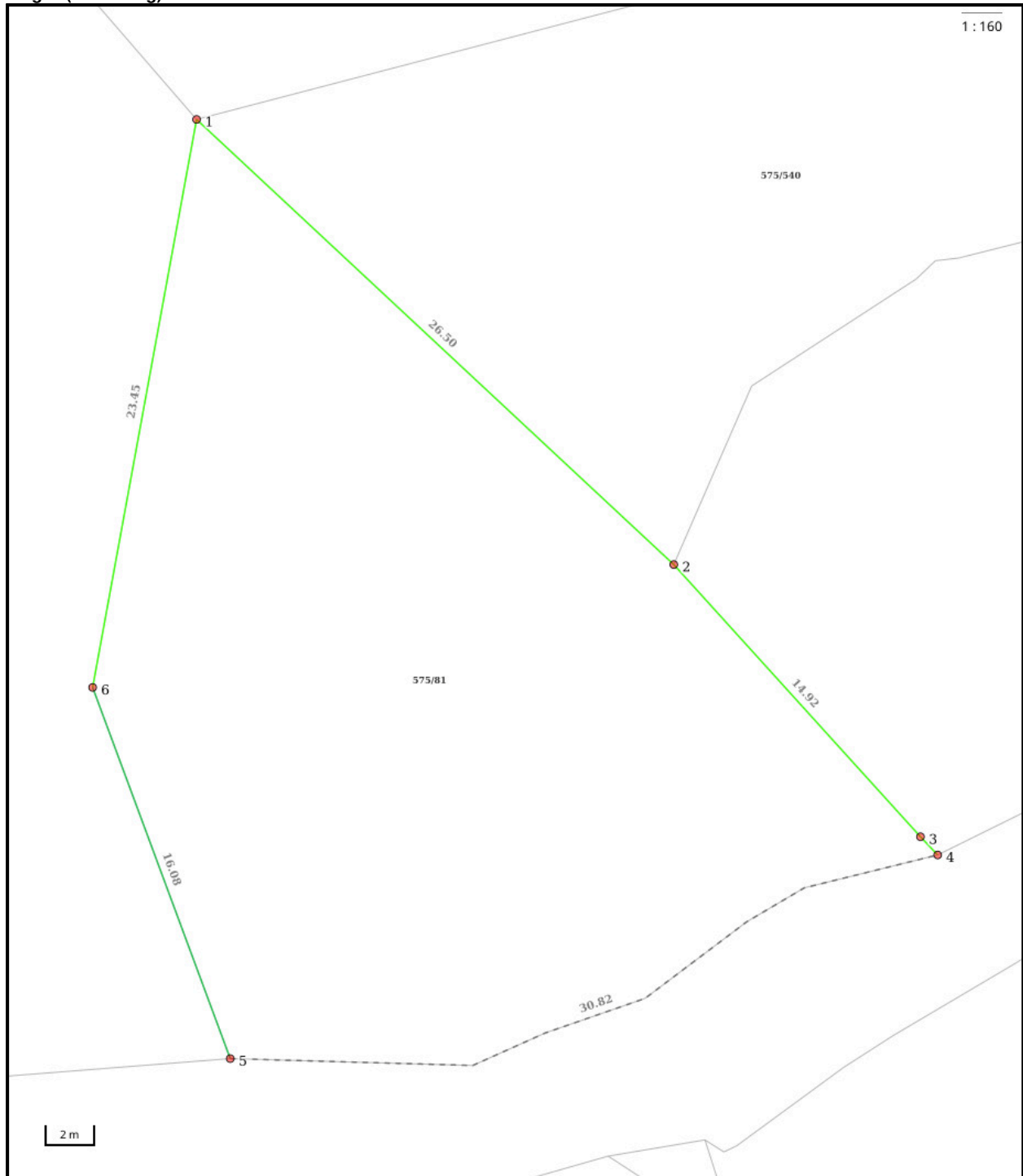
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 706,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 804,59	432 313,70	26,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 444 788,31	432 334,61	14,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Gjerdestolpe
3	6 444 778,19	432 345,57	1,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
4	6 444 777,51	432 346,33	30,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 444 766,72	432 318,46	16,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 444 781,24	432 311,55	23,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Brennåsvegen 11

Dato: 06.02.2026

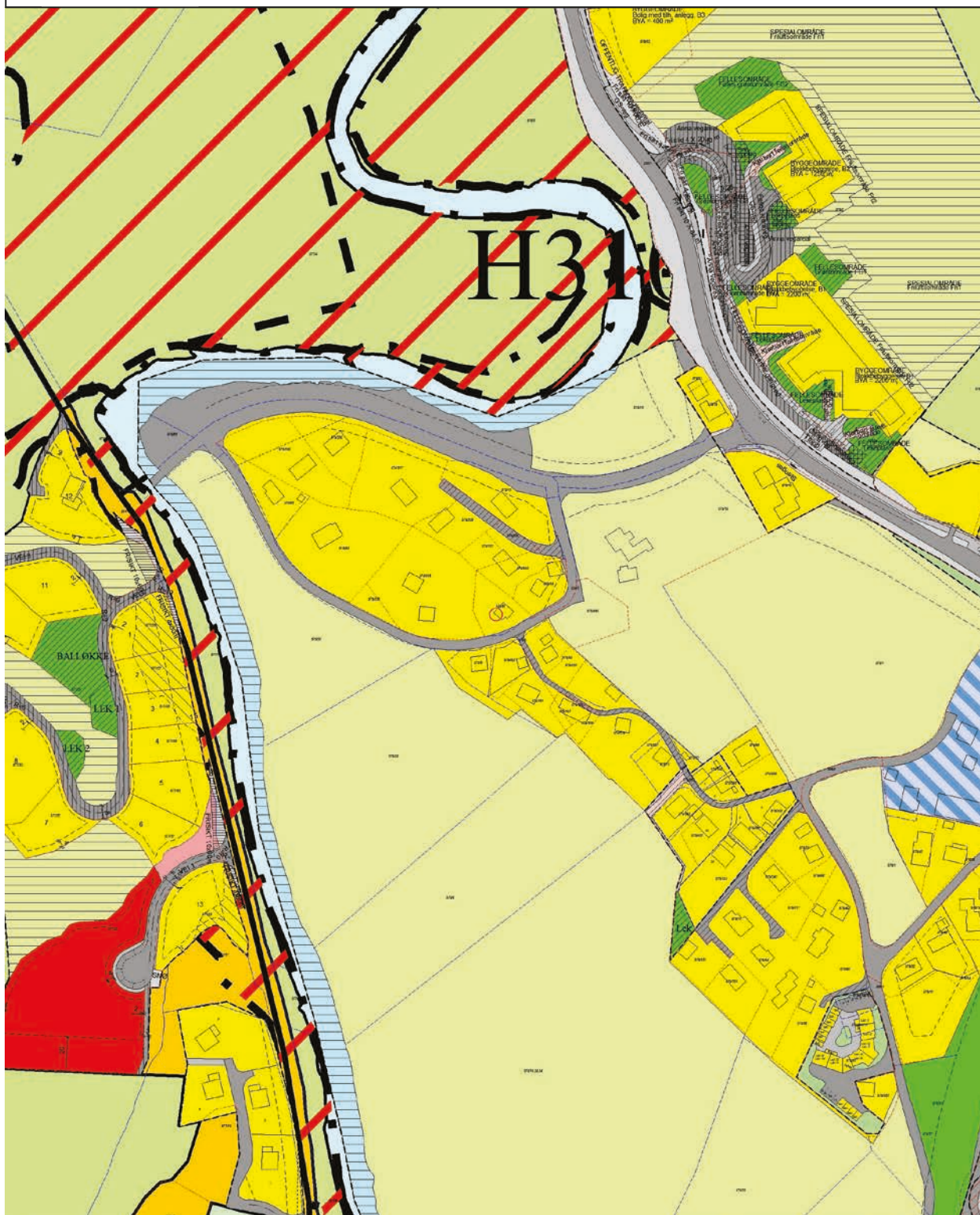
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



100

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
BRENNÅSEN I SONGDALEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre forskyvninger av bygningens plassering kan tillates av bygningsrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

§ 2.

Byggeområde for bolig

På boligtomtene kan oppføres våningshus inntil 2 etg. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

I felt D kan oppføres boligbygg eller boliger for eldre innenfor byggelinjer i planen. Bebyggelsen kan oppføres i 2 et. Bolig må oppføres uten åpninger mot E-18 og skjermes mot støy.

I spesielle tilfeller kan bygningsrådet dispensere fra denne bestemmelse og godkjenne bruk av 3 lags glass i vinduer mot E-18, om eier av bolig skriftlig påtar seg problemene med støy.

Før bygging finner sted, må det for vedkommende eiendom utarbeides bebyggelsesplan for feltet som viser bebyggelsens plassering og parkeringsplasser.

Nødvendig vegadkomst må etableres innen 2 år etter at byggene er ferdig, hvis det er mulig i mellomtiden å etablere annen godkjent adkomst.

§ 3.

Byggeområde for merkantile formål

Bygg kan oppføres i 2 etg. og plasseres som vist i plan med heltrukket strek. Mindre avvik kan godkjennes innenfor byggelinjer. I underetg. mot E-18 kan det etableres virksomheter og innredes mindre verksteder. Virksomhet som antas å medføre særlige ulemper for senteret og omliggende boligstrøk må ikke godkjennes. Forretnings- og kontorbygg skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager tillates ikke anlagt.

§ 4

Bygningsrådet skal påse at bygninger tilpasses terrenget og får en innbyrdes harmonisk utforming.

§ 5.

Landbruk

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas oppføring av bygninger til formål som ikke er direkte knyttet til tradisjonell jordbruksdrift.

§ 6.

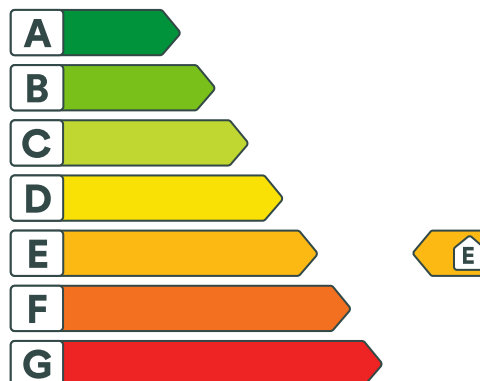
Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Nodeland, 12/8 1985.





Adresse <b>Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN</b>	
Dato for energimerking <b>19.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297826</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>9012168</b>
Gårdsnummer <b>575</b>	Bruksnummer <b>81</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1959</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>177,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>155,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**238,79 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**201,13 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**33 468 kWh**



## Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Brennåsvegen 11, 4647 BRENNÅSEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøl - 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 varmeelementer 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 9: 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 10: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## 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: 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 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Brennåsvegen 11

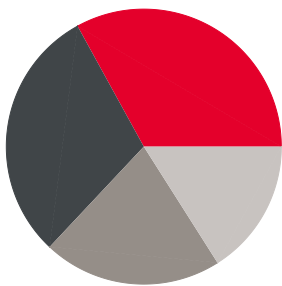
## Offentlig transport

🚏 Brennåsvegen Linje 46	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Nodeland stasjon Linje F5	5 min 🚶 2.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	31 min 🚶

## Skoler

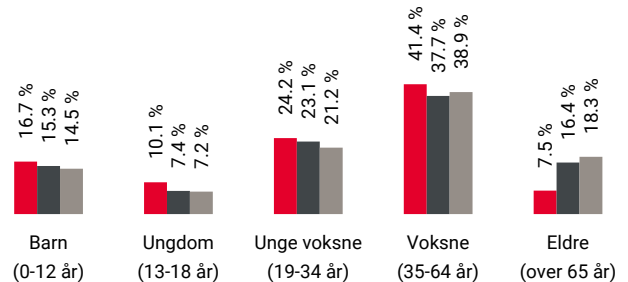
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	21 min 🚶 2 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	5 min 🚶 3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	9 min 🚶 6.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 🚶 7.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Brennåsen	229	93
■ Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

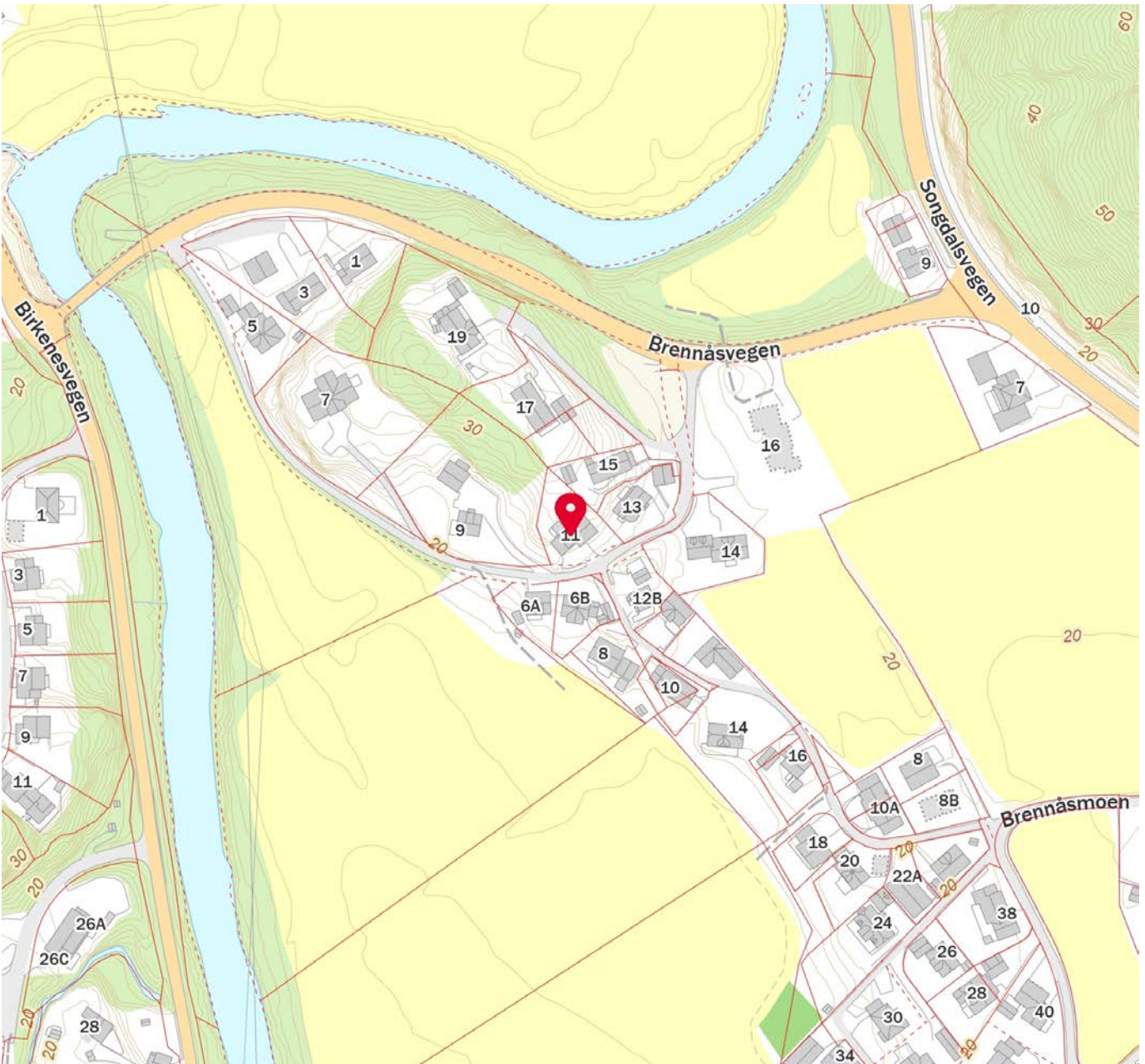
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 🚶 0.6 km
Birkelid barnehage (0-5 år) 54 barn	19 min 🚶 1.8 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 🚶 4.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Brennåsen PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Brennåsen Post i butikk, søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 km

## Sport

⚽ Rosseland barneskole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Ballbinge på Kolekniben Ballspill	20 min 🚶 1.7 km
🏊 Shapes Brennåsen	4 min 🚶
🏊 PDL Center i Kristiansand	8 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



## 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Brennåsvegen 11  
4647 BRENNÅSEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Simon Aarhus

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 918 86 234  
**E-post:** simon.aarhus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre