

aktiv.

Oddernesveien 9, 4630 KRISTIANSAND S

**Horisontaldelt tomannsbolig|
Innholdsrik| Solrik uteplass|
Populær beliggenhet**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Dominic Gagne
Daorueang Gagne

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 140/140 kvm
Tomtstr.: 349 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr.: Gnr. 152, bnr. 1072
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411250049

Horisontaldelt tomannsbolig| Innholdsrik| Solrik uteplass| Populær beliggenhet

Velkommen til Oddernesveien 9!

Her har du mulighet til å sikre deg en innholdsrik tomannsbolig med nydelig beliggenhet. Lys og luftig med solrik terrasse og hage. Boligen går over 1. etasje og en underetasje. Boligen fremstår trivelig med en effektiv og god planløsning. Her er det bare en kort spasertur unna Kvadraturen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Kjeller: Kjellerstue, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Det er flere endringer i innvendig planløsninger.

Kjelleren er innredet og i bruk som soverom, stue og bad. Det er etablert trapp fra stuen og ned i kjelleren.

I 1. etasje er det fjernet flere vegger i forhold til opprinnelig godkjente tegninger.

Tiltakene som er gjort er søknadspliktige.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? JA
Kommentar: Ingen rom i kjelleren er godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

349 m²

Tomtebeskrivelse

Totalt 349 kvm eiertomt. Hagen er felles, men er fysisk inndelt for bruk til hver seksjon. Muntlig avtale mellom eierne. Tomten grenser går noe innenfor gjerdet og ytterste del avplenen er på offentlig grunn. Se vedlagte eiendomskart. Ut fra stuen er det utgang til solrik terrasse med tak og trapp ned til hagen.

Beliggenhet

Meget populær beliggenhet i veletablert bomiljø meget sentralt beliggende på Nedre Lund med kort vei til butikk, alle typer skoler, universitetet, buss og gåavstand til sentrum.

Flotte turområder både i Jegersberg, langs elva og over brua til Baneheia. Her er det solrikt og barnevennlig i rolig gate.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i tre

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? JA, kun av faglært

Beskrivelse: Renovation of the upstairs bathroom. Redo entire plumbing

Arbeid utført av: RorLegger Paulsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? JA

Beskrivelse: Previous concrete floor removed and replaced by new concrete and membrane

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

Beskrivelse: There's sign of previous water or salt ingress on the basement wall (the paint has bubble). "Bubbles" were monitored during the ownership of the house with no further/new observations.

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

Beskrivelse: Small crack on the basement wall beside the vasker room windows.

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

Beskrivelse: During the last 11 yrs, we had once or twice the visit of small ants in the dinner room which was successfully stopped using ant poison.

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

Beskrivelse: Changed electrical panel, redo upstairs toilet, entrance and overhauled the kitchen electrical.

Arbeid utført av: Stokkeland Elektro

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

Beskrivelse: I don't have any documentation for the basement toilet which was done before owning the house.

Innhold

1.etasje.: Felles yttergang.

Leiligheten: Entré, stue med utgang terrasse med trapp ned til hage, spisestue/kjøkken, soverom og bad/wc. Trapp fra stue til underetasjen.

Underetasjen er innredet, men ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Underetasjen inneholder kjellerstue, 2 innredede rom og stort bad med garderoberom innenfor. Vaskerom, bodrom. Rommene i underetasjen er betegnet som bodrom hos kommunen og ikke godkjent for varig opphold. Utebod på tomten.

Standard

Når du entrer boligen, møtes du av en lys og innbydende gang. Gangen har god plass

til garderobemøblement, og gir et behagelig førsteinntrykk av boligen.

Flott kjøkken/spisestue med stort kjøkken fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har rikelig med benkeplass og skap, som gir god mulighet for oppbevaring. Spisestuen, som ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, kan enkelt gjøres om til et soverom og er godkjent for varig opphold. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig atmosfære i rommet. Det er også god plass til både spisebord og annet møblement, noe som gjør dette området både funksjonelt og fleksibelt.

En hyggelig og lys stue med peisovn som skaper en koselig atmosfære. Stuen har også utgang til en solrik balkong, hvor solen står fra morgenen og frem til cirka kl. 19, noe som gir et behagelig lys gjennom hele dagen. I tillegg er det installert en varmepumpe i stuen fra ca. 2021, som bidrar til et behagelig inneklima året rundt.

Et pent fliselagt bad fra ca. 2015, med flislagt gulv og elektriske varmekabler for ekstra komfort. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også installert en elektrisk styrt vifte for god ventilasjon.

Soverommet er romslig og lyst, med god plass til dobbeltseng samt garderobeskap. Underetasjen er innredet med er ikke godkjent for varig opphold.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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 integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Parkering på gårds plass.

Solforhold

Gode solforhold med sol til ca kl. 19.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn, peis og varmepumpe. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 17 836

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Inkludert i kommunale avgiftene er eiendomsskatt som pr 2024 var kr. 4.290,-. Renovasjon kommer i tillegg og avhenger av antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 290

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 659 742

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 638 967

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 152, bruksnummer 1072, seksjonsnummer 1 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:

4204/152/1072/1:

23.10.1981 - Dokumentnr: 12819 - Erklæring/avtale

vedr. støyskjerm m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1072

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1999 - Dokumentnr: 9148 - Skjønn

SAK 97-2224B/05 E18

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 235989 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

22.11.1988 - Dokumentnr: 17320 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men ikke foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Kristiansand kommune utsteder ikke lenger ferdigattest på tiltak før 1998.

Det foreligger ferdigattest fra 2015 om endring av veranda. se byggesak i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Plan om sykkeleक्सpressvei i område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 032 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
7 990 Markedspakke 16990 - åpningskampanje
9 990 Oppgjørshonorar
1 990 Stylingtips
14 990 Tilretteleggingsgebyr
1 900 Visninger totalt
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
540 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)
Totalt kr: 105 685

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

14.03.2025

























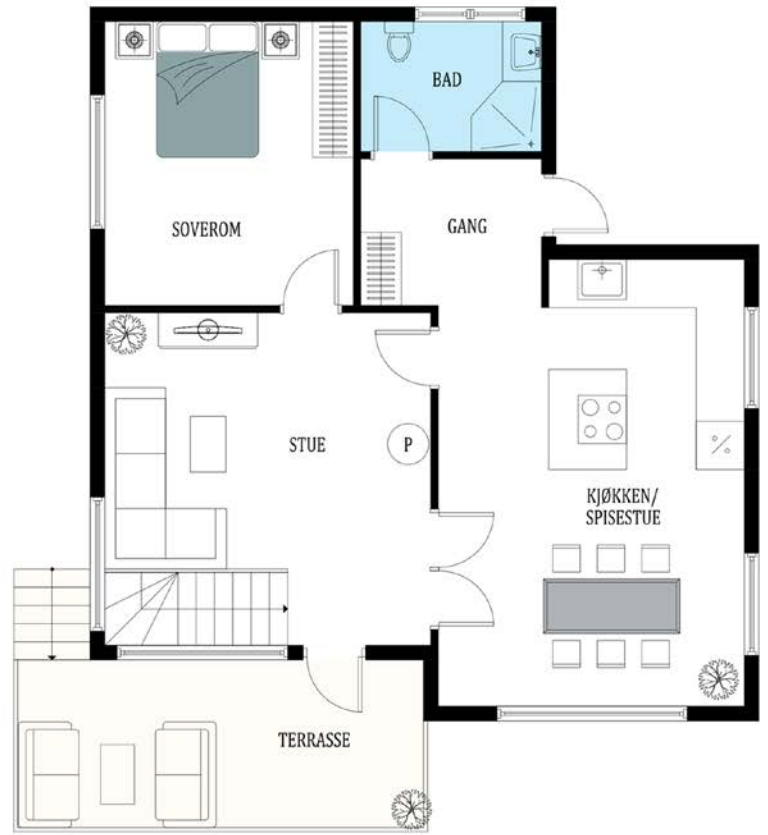













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Oddernesveien 9, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 152, bnr. 1072, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2071

Referansenummer: QP3595

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovner. Store deler av kjelleren ligger under terrenget. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i stue. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte flater. I taket er det malte flater. Gulvet har malte overflater. Det er sluk av støpejern og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er avløpsrør av soil og plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnmursplast ikke kan konstateres. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring. Bygningen har betonggrunnmur. Bygget er oppført på en flate i terrenget. Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er flere endringer i innvendig planløsninger.

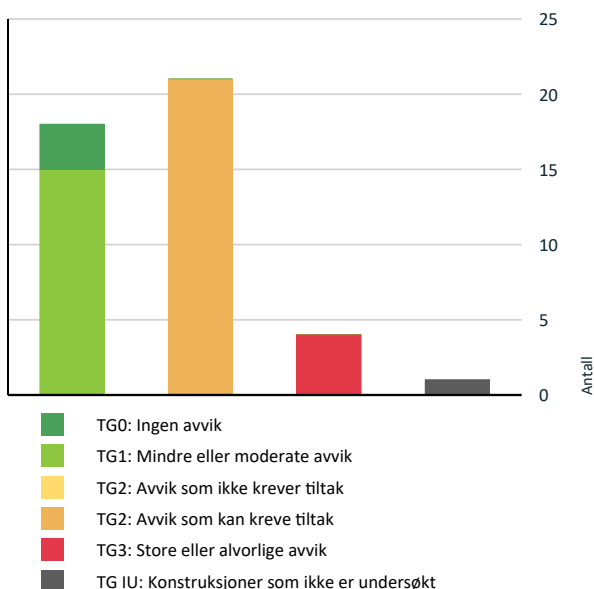
Kjelleren er innredet og i bruk som soverom, stue og bad. Det er etablert trapp fra stuen og ned i kjelleren.

I 1. etasje er det fjernet flere vegger i forhold til opprinnelig godkjente tegninger.

Tiltakene som er gjort er søknadspiktlige.

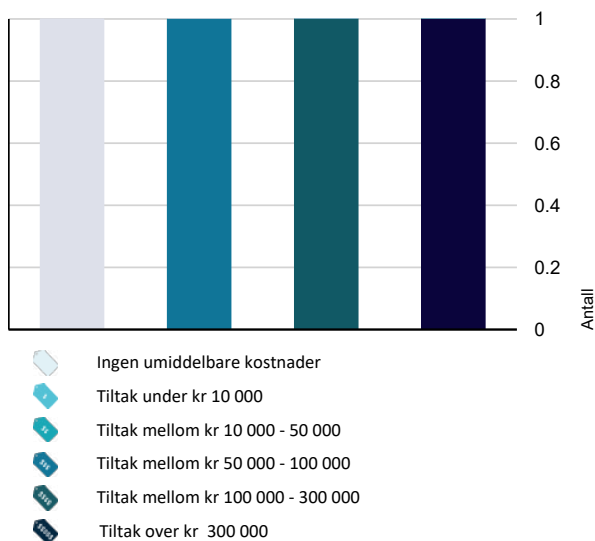
Sammendrag av boligens tilstand

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 25.2.2025 Klokka 09.00

Det var skyer og 5 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

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.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

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

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

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

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

- ! **Våtrom > Kjeller > 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 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1939

Anvendelse

Del av tomannsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking og takkonstruksjonen er ikke inspisert da det ikke er tilgjengelig for kontroll. På grunn av stor høyde og manglende tilgang i byggets 2. etasje og loft er ikke dette punktet vurdert.

Denne seksjonene ligger i 1. etasje og kjelleren.

Se også punkt: Andre utvendig forhold.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

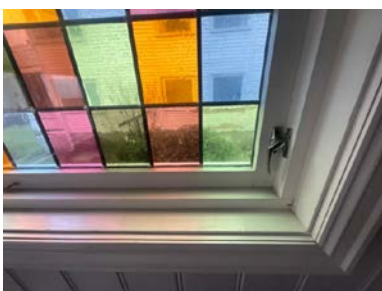
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.



Vinduer

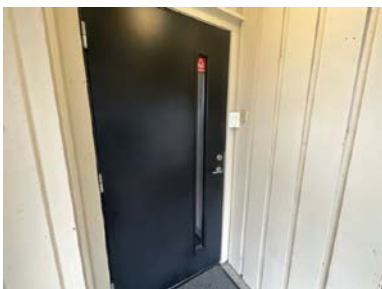
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er stort sett av nyere dato.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avviket gjelder kun de delene av verandaen som bare har rekkverk av tre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
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 bruk bolig/leilighet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i stue og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

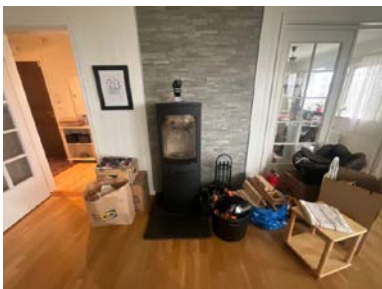
Boligen har mursteinspipe. Det er montert vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av kjelleren ligger under terrenget.
Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i stue.

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

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 påvist indikasjoner på noe fuktjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det er ved søk etter fukt på vaskerommet høy verdier i deler av gulvet og veggene.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med de andre avvikene i kjelleren.

Tiltakene som anbefales vil være naturlig at hele sameiet er med å bestemmer og eventuelt betaler.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollklæringer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

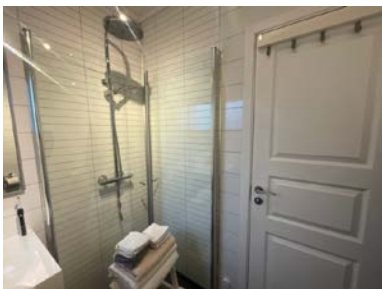
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (dør i våtsone) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 10 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

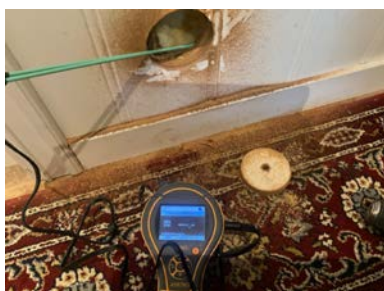
Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsonen for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

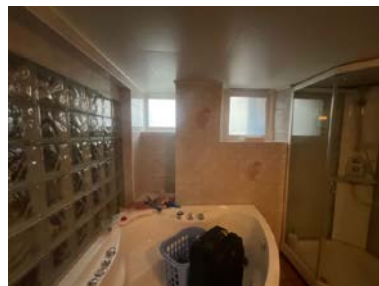
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sprekker i fuger/fliser kan indikere bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Avviket bør fikses, dersom det sprekker igjen må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes/byttes.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

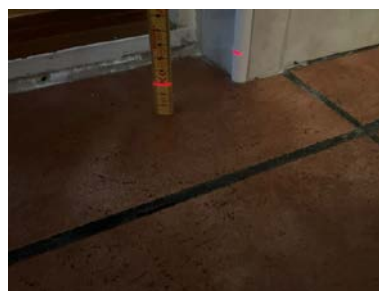
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet eller badekaret. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på badekar og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Høy alder på en eventuell membran gir risiko for fukt i tilstøtende rom.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone for badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte flater. I taket er det malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner og vinduet eller våtsonen må flyttes. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malte overflater. Det er fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

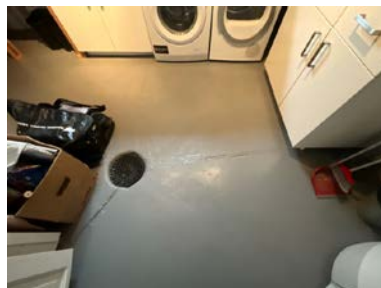
Det er flere sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Den valgte løsningen gir fare for fukt da vann vil kunne renne ned i grunnen og forårsake fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Anbefaler å renovere rommet, det bør da i den forbindelsen også gjøres tiltak på drenering og utvendig fuktsikring.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av støpejern og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Eldre sluker uten membran eller klemring gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er satt for ny sluk og membran på gulvet og ikke helt nytt våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er svært høye fuktverdier i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Avviket må sees i sammenheng med de andre avvikene i kjelleren. For å få et tørt vaskerom må det gjøres tiltak utenfor dette rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

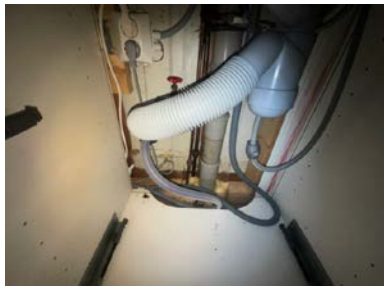
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Vannledninger - plast

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av soil og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent, det foreligger kun delvis dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. 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?

Tilstandsrapport

10. **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger bare delvis dokumentasjon.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast ikke kan konstateres. Det er ingen synlig utvendig fuksikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ved hulltaking i underetasjen svært vått. Ved søk etter fukt på murveggene som er under terrenget er det økende mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med de andre avvikene i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spenningssprekker finner du ofte i forbindelse med dører og vinduer. Lange og gjennomgående, for det meste loddrette. Her er det ofte bygningsmaterialene som har beveget seg, og slik forårsaket sprekkenes.

TG 2 Terrengforhold

Bygget er oppført på en flate i terrenget.

Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av den påviste fuktigheten i kjelleren anbefales det å gjøre tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72			72	16		72
Kjeller	68			68		2	70
SUM	140				16	2	142
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er flere endringer i innvendig planløsninger.

Kjelleren er innredet og i bruk som soverom, stue og bad. Det er etablert trapp fra stuen og ned i kjelleren.

I 1. etasje er det fjernet flere vegger i forhold til opprinnelig godkjente tegninger.

Tiltakene som er gjort er søknadspliktige.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Kjelleren er innredet som bolig, det er etablert egen nedgang fra leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ingen rom i kjelleren er godkjent for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	132	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1072		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oddernesveien 9

Hjemmelshaver

Gagne Daorueang, Gagne Dominic

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	10.03.2025		Gjennomgått	50	Nei



Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP3595>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250049	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daorueang Gagne	Dominic Gagne
Gateadresse	
Oddernesveien 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	FrendeForsikring
Polise/avtalnr.	681503

Document reference: 1411250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DG, DG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovation of the upstairs bathroom. Redo entire plumbing
Arbeid utført av	RorLegger Paulsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Previous concrete floor removed and replaced by new concrete and membrane
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	There's sign of previous water or salt ingress on the basement wall (the paint has bubble). "Bubbles" were monitored during the ownership of the house with no further/new observations.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Small crack on the basement wall beside the vasker room windows.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	During the last 11 yrs, we had once or twice the visit of small ants in the dinner room which was successfully stopped using ant poison.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Changed electrical panel, redo upstairs toilet, entrance and overhauled the kitchen electrical.
Arbeid utført av	Stokkeland Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

I don't have any documentation for the basement toilet which was done before owning the house.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1411250049

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1411250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daorueang Gagne	4a6ddccd627d9844097b04 c76622bbea9682d0e9	06.03.2025 13:19:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dominic Gagne	bbdb5b9925f31b82576e0a dc83108cc6ba103172	07.03.2025 10:23:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250049

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

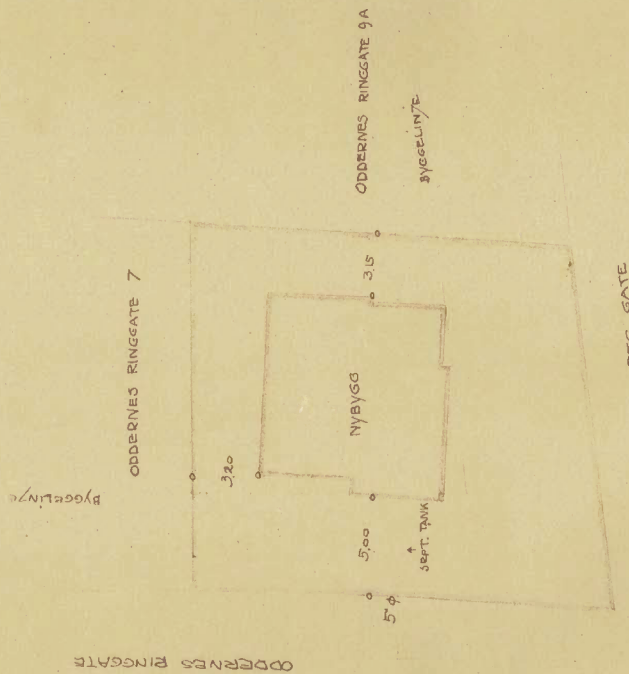
ODDERNES RINGGATE 9.

1:200.

KRISTIANSD 19-9-1938.

L. BYGGE. A.M.H. JNR. 477-1938

Jens Andersen



1. RETTET 12-10-38

0

50

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

2. MANDS BOLIG.

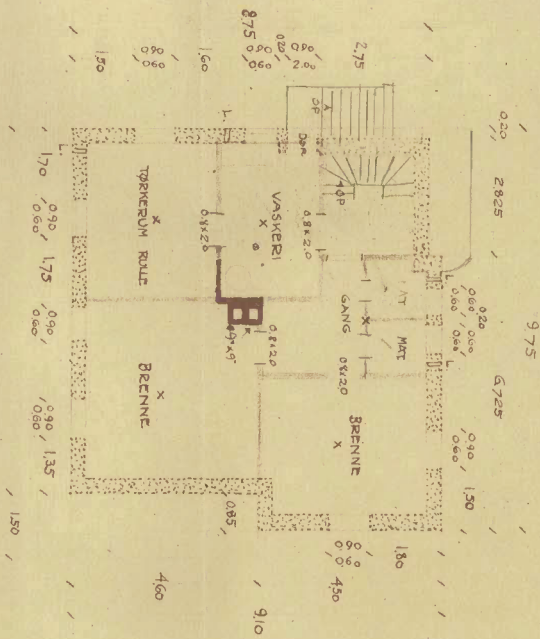
1:100

L. BUCH. AUM. JNR. 497 TO 38

KRISTIANJAND 19-9-1938

Jens Andersen

NOT ØST.



2. RETTET 12-10-38

KJELLER

0

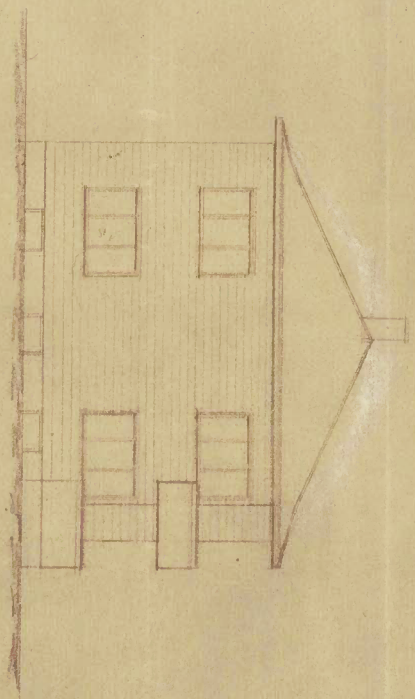
50

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

2. MANDS BOLLIG.
1:100.

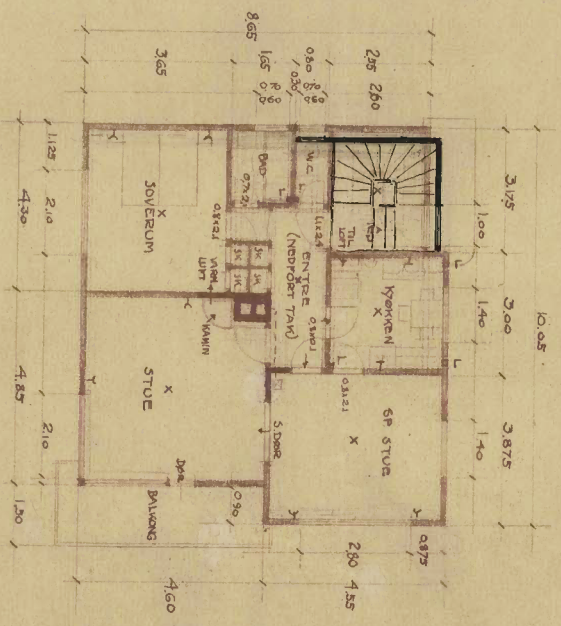
BOLIG PÅ TRODDEBOULEVARD
8. APR. 1912. 38

KÆSTENJÅRD 19-9-1938.
Jens Laurits
Pedersen



3

1. OG 2. ETAGE



0

50

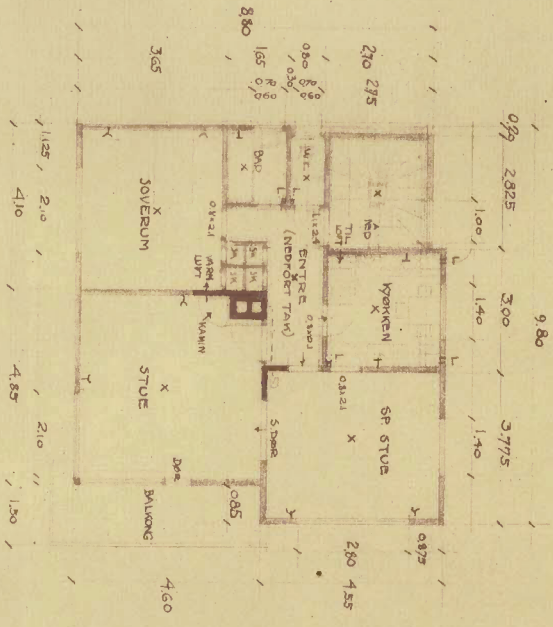
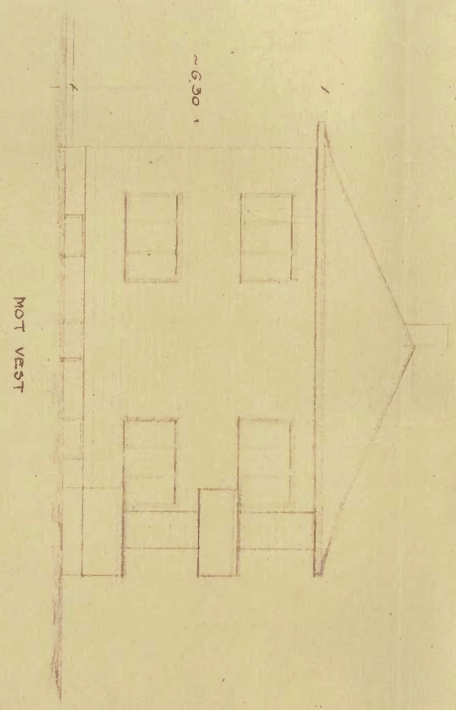
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

2. MANDS BOLIG.
1:100

K. PETERSEN 182 4977 38

KASTANDE 19-9-1938

Jens Andersen



3. ROTTET 12-10-33

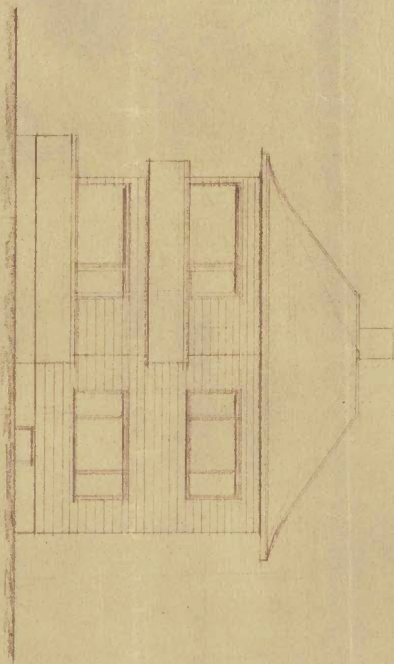
1. OG 2. ETAGE.

2-MANDS BOLIG.
1:100.

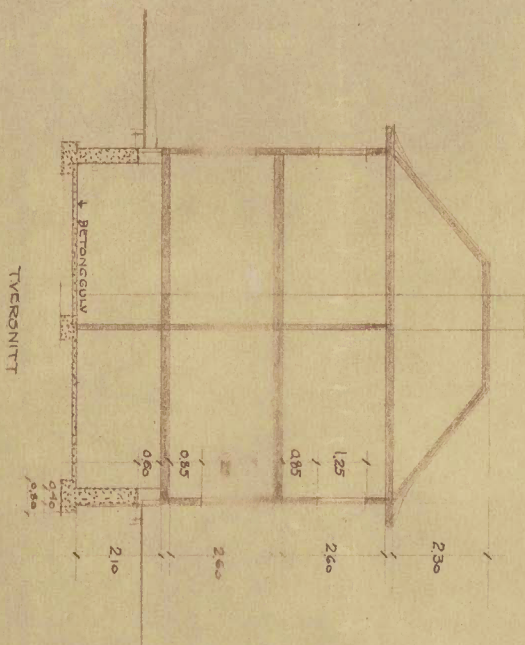
BILAG til KØBETILBUD
af den 191 1938

KØBSTYKKE NR. 19-9-1938

Jens Hansen



MOT SYD



4.

0

50

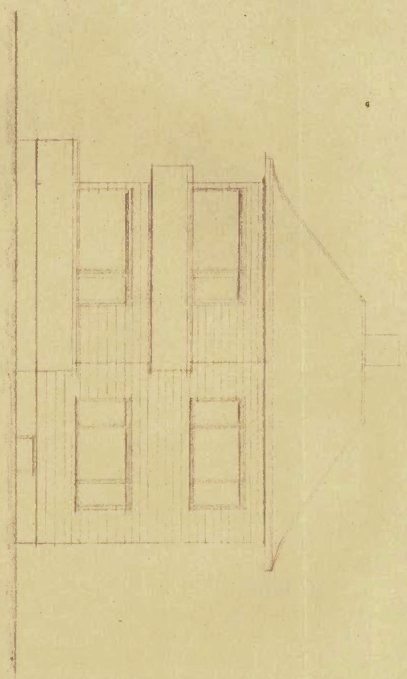
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

2-MANDS BOLLIG.

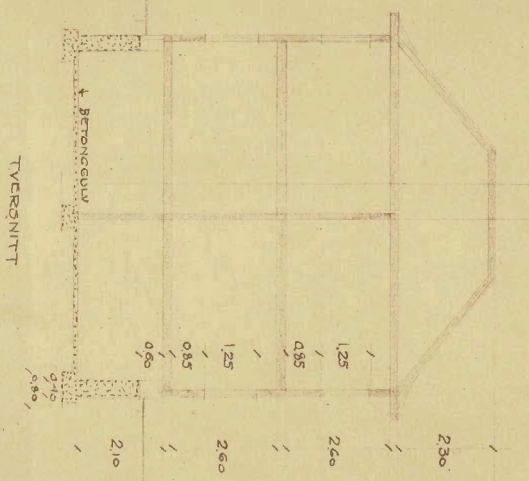
1:100.

C. PER LUN. NR. 4977 38

KALSTANSBUND 19-9-1938
Jens Andersen
Opatensvej 9



NOT SYD



BETONGGULV

TVERSNITTT

1	230
1	230
1,25	260
1	260
4,85	260
1	260
1,25	260
1	260
0,85	260
1	260
0,60	260
1	210
1	210

4. RETTET 12-10-38

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

15. oktober 1970

869/70 - SP/tw

Herr Olav Kvitli
Oddernesveien 9

4600 KRISTIANSAND S.

ODDERNESVEIEN 9 - BYGGING AV CARPORT OG UTSKIPTING AV
VINDUER.

Deres byggemelding av 19. august 1970 ble behandlet av
bygningrådet i møte den 22. september 1970, sak nr. 723,
og det ble fattet følgende vedtak:

"Utskipting av vinduer godkjennes som omsøkt.
Bygningrådet anbefaler dispensasjon fra bygningslovens
§ 70 når det gjelder den anmeldte carportens avstand til
nabogrense og nabobebyggelse.
Forutsatt dispensasjon meddeles, godkjennes oppføring
av carporten som omsøkt.
Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegner bygge-
meldingen før arbeidet settes igang.
Saken sendes fylkesmannen i Vest-Agder."

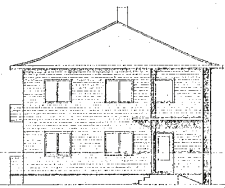
./. I brev av 7. oktober 1970 meddeler Fylkesmannen i Vest-Agder
dispensasjon som omsøkt. Kopi av fylkesmannens brev vedleg-
ges.

Kristiansand bygningskontroll

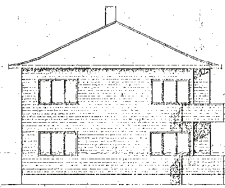

E. Moen


S. Pedersen

Vedlegg



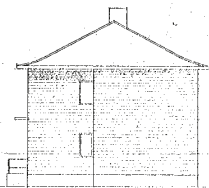
Mat. øst



Mat. vest



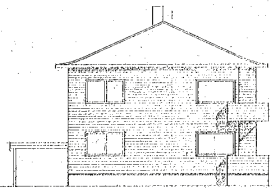
Mat. syd



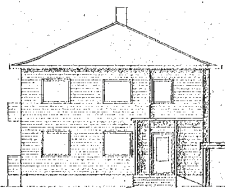
Mat. nord

Hus. Indsides

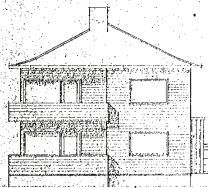
Hjæ. Indsides



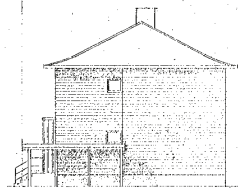
Mat. vest



Mat. øst



Mat. syd



Mat. nord

FAKULTETET I VEJ- OG
BYGGERI
01501 20 20 70
AK
50

12. 1950
200/70

Matrikel 9 Oddensevej 100
Carpenter og Byggeskeden
K. avn. 3. 20 aug. 1970
1/ 512

Nr. 12.100

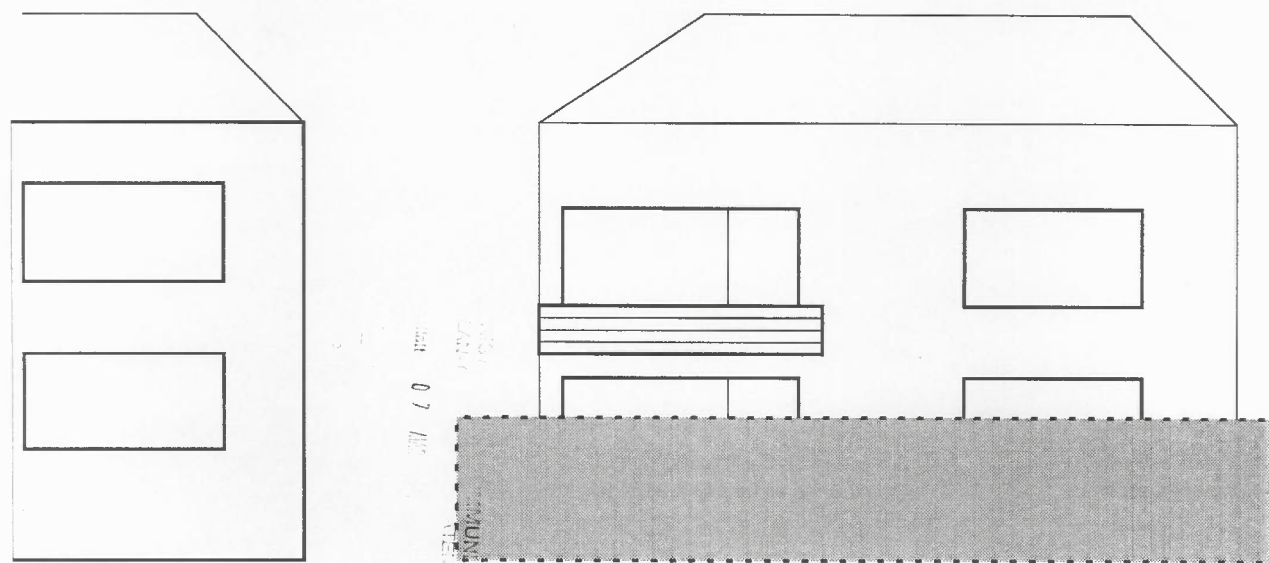
0

55

100 Papirformatet 111 er denne tegning 100 mm
Gørup Skolevej 2-5

V

Utseende foran støyskjermer
for utbygging

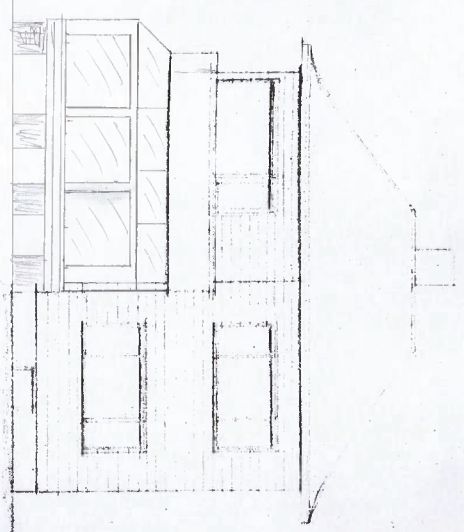


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

1:100.

L. BRUN 1211. NR. 4977 38

Jens Jacobsen
Pedersmand, 9



MOT SYD

KRISTIANSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGERÅDGIVNINGSTATIONEN

Indehaver 0-7 122 417

J nr.

År nr.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

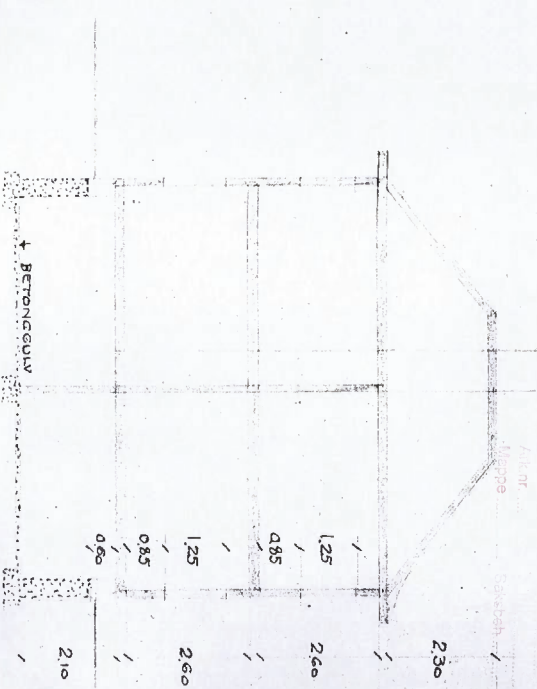
Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

Skæbsh.

BETONGGULV



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

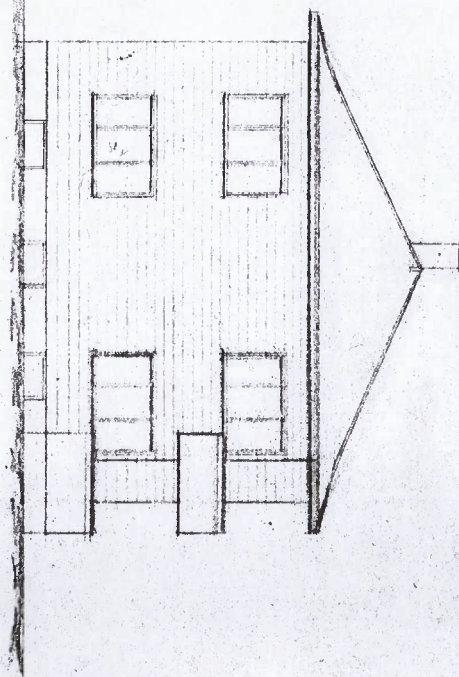
2-MANDS BOLLIG.

1:100.

Bilag til Ejendomsrets Projekt nr. 191 - 28

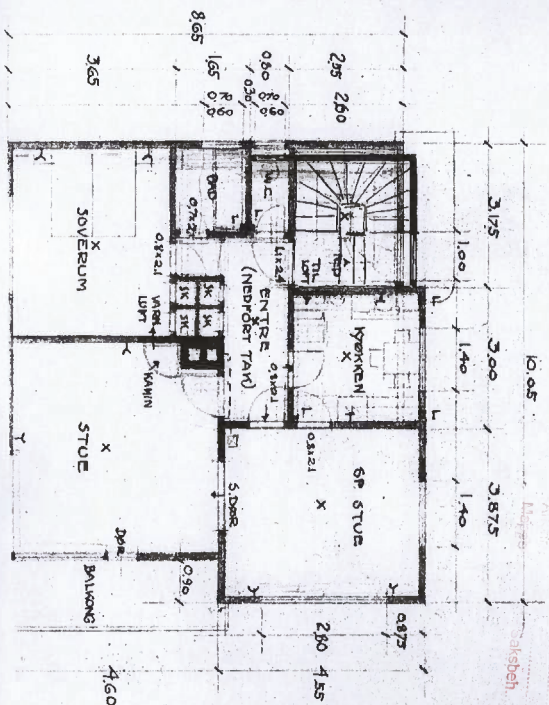
KØBTTILSÅND 19-9-1932

*Jens Laurits
Pedersen*



NOT VEST

SANDKORNINGEN
GÅNGESTIEN



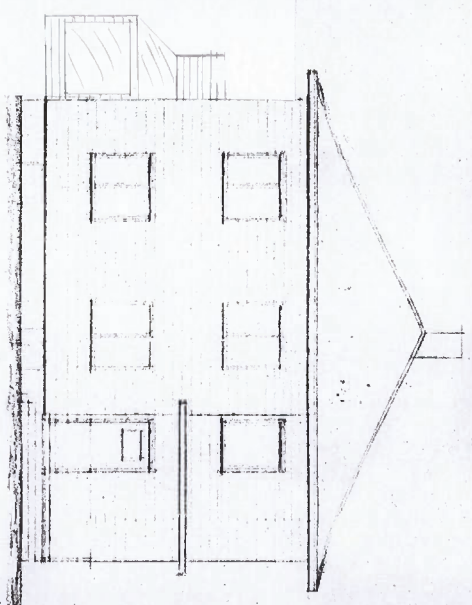
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

1:100

Bilag til Kristiansunds byregulering
d. dnr. 191 1938

KRISTIANSLAND 19-9-1938

Jens Andersen
Odelensmand 9

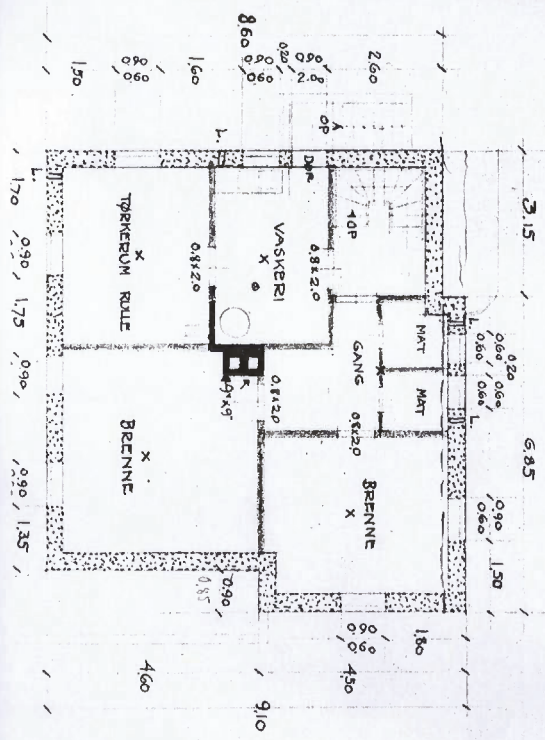


NOT ØST
KRISTIANSLAND KOMMUNE
PLAN-OVERSIGT OVER KØBSTADEN

Plotnr. 07 112 III

Jnr. 980
Akm nr. 1000
Møppe

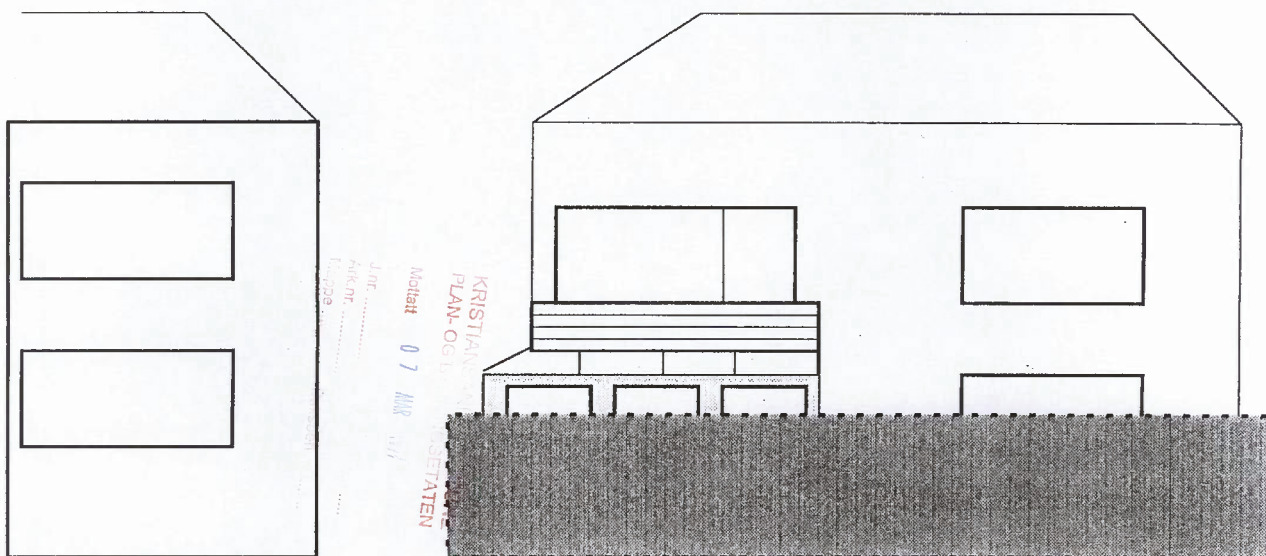
Søstvej



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Utseende foran støyshjernen

VI



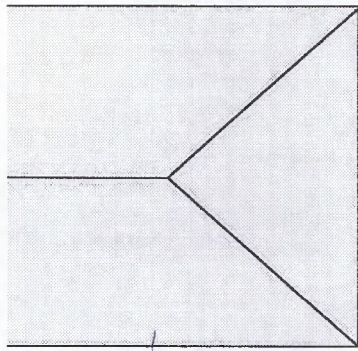
KRISTIANSTAD
PLAN- OG
KONSTRUKTIV
ARBEJDSBYRÅ
KØBENHAVN
Målest 07 APR 1977
J.nr.
Ark.nr.
L. 222

0

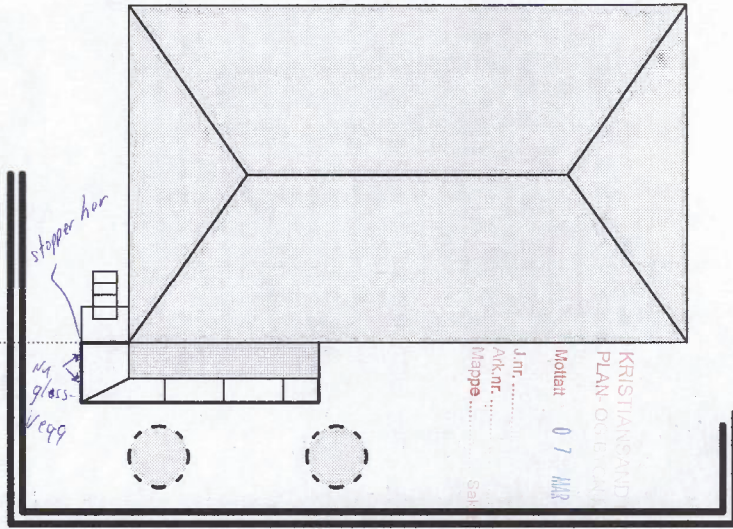
50

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

VT1



Oddernesrn. Nr. 7

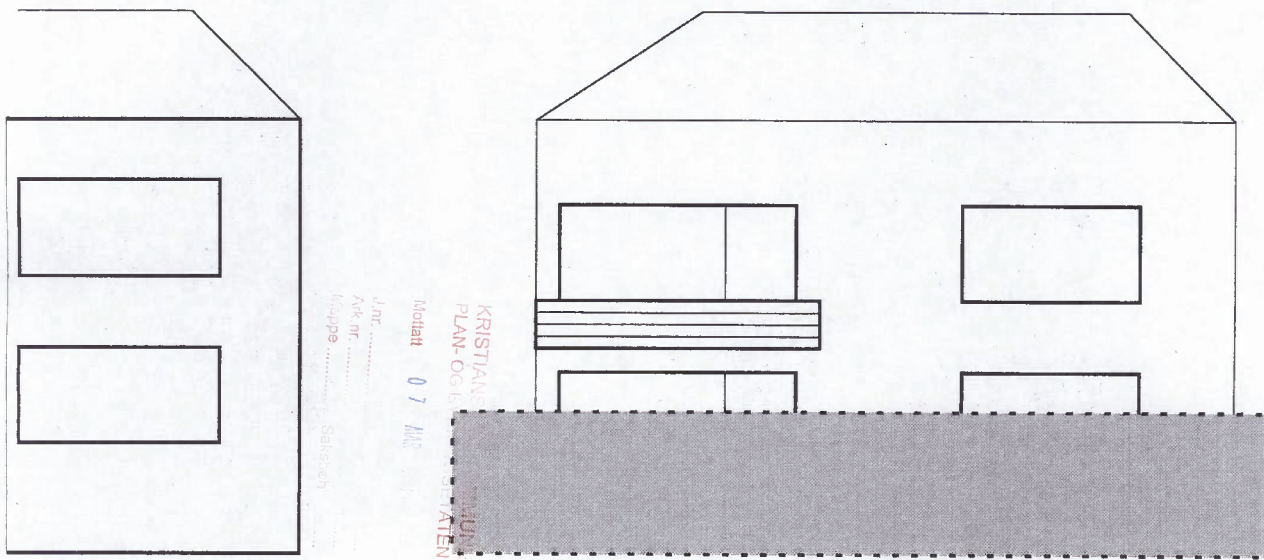


KRISTIANSEN
PLAN-OS-TEKNIK
Modelnr. 07 MR
Ark.nr.
Mappe
Sal

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

V

Utseende foran støyskjermer
for utbygging



KRISTIAN
PLAN- OG
STÅTEN
Modell 07 M2
Ark. nr.
Selsk.
Selsk.

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



Jugjung Guy Arthur
Oddernesveien 9
4600 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: ITO/9800375

Dato: 27/11 -98

Oddernesveien 9 - Mildertidig innkledning av veranda.

Det vises til melding om arbeid med revidert søknad mottatt 03.11.98
Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket godkjennes som melding etter plan- og bygningslovens §86 A og arbeidet kan igangsettes.


Det vises for øvrig til forbehold i brev fra statens vegvesen datert 19.09.1998.

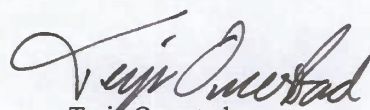
Plan og bygningsetaten skal varsles før anlegget taes i bruk.

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

Gebyr kr. 450,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Peder Dalen
Byggesaksleder


Terje Omestad
Ing.

Vedlegg: 1 sett tegninger

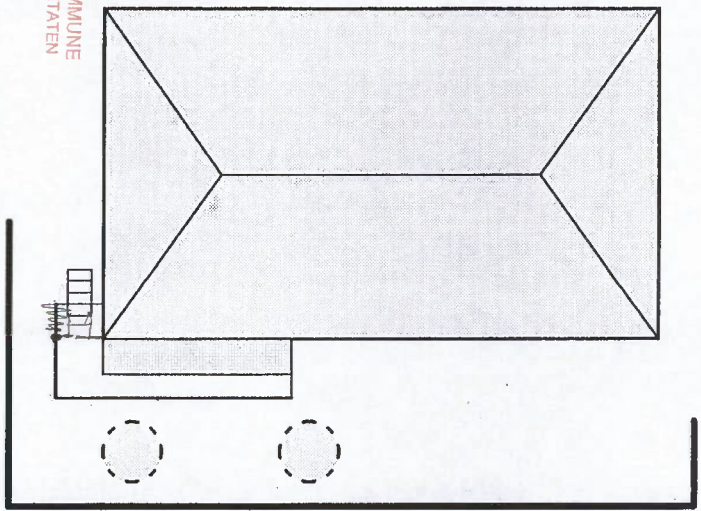
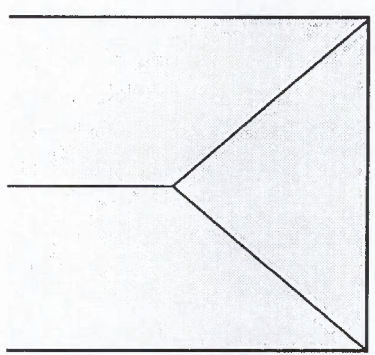
I

Eksisterende fra før

KRISTJANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt: 03 NOV 2019

J.M.
Ark.no
Mappe
Saksbeh.



(Handwritten signature)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

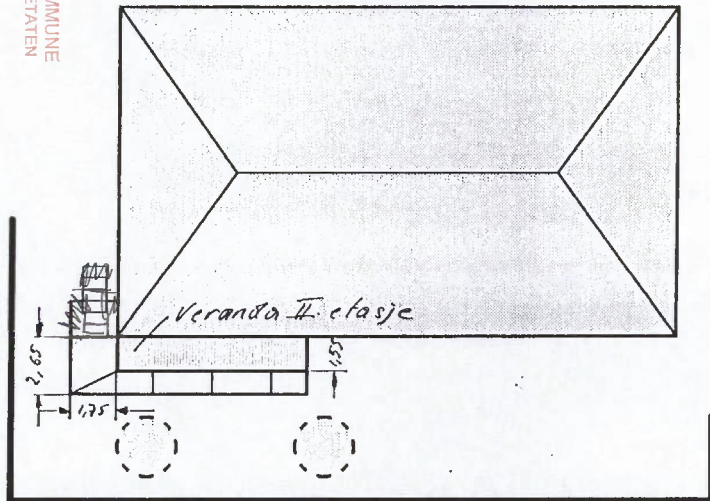
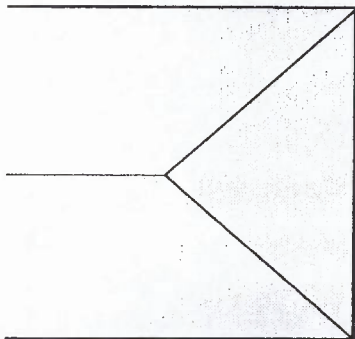
II

Planlagt endring

KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 03 NOV 1999

J.nr. _____
Ark.nr. _____
Mappe _____ Saksnr. _____



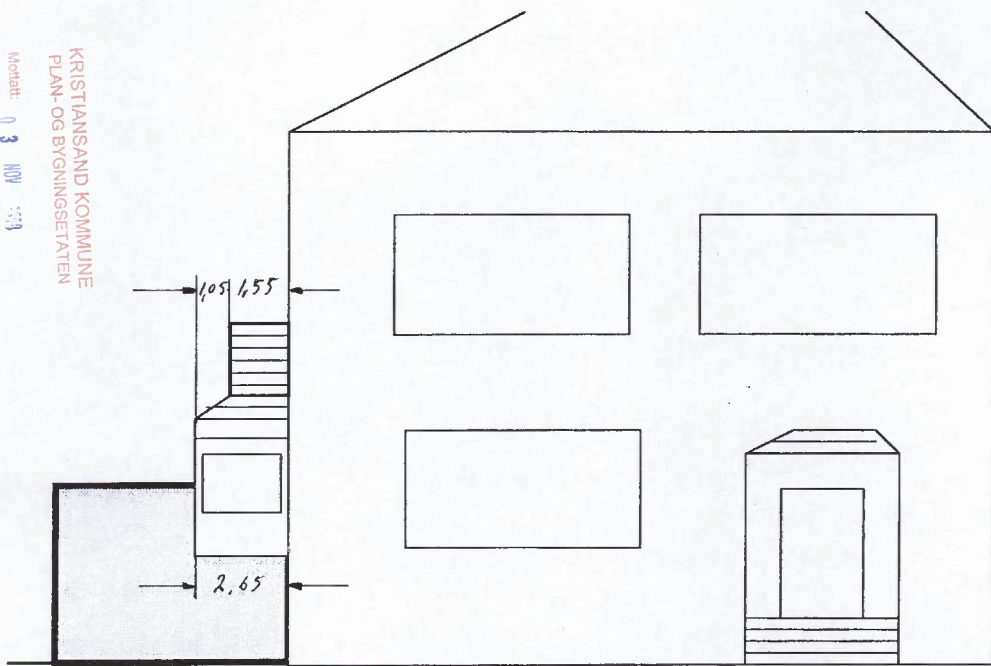
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

III

KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Møtatt: 03 NOV 1979

J.nr.: _____
Ark.nr.: _____
Mappe: _____
Saksbeh.: _____

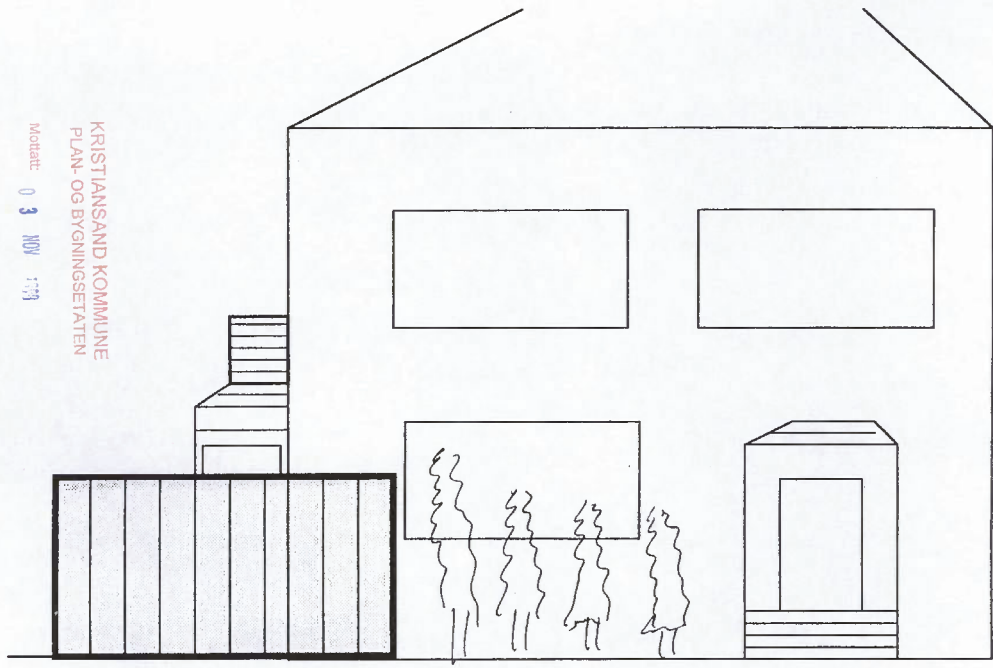


Vtseende fra siden bak støyshjernen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

IV

KRISTIANSSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
Mottatt: 03 NOV 1994
J.nr. _____
Ark.nr. _____
Mappe _____
Saksbeh. _____



Utseende fra siden foran støgshjermeren

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

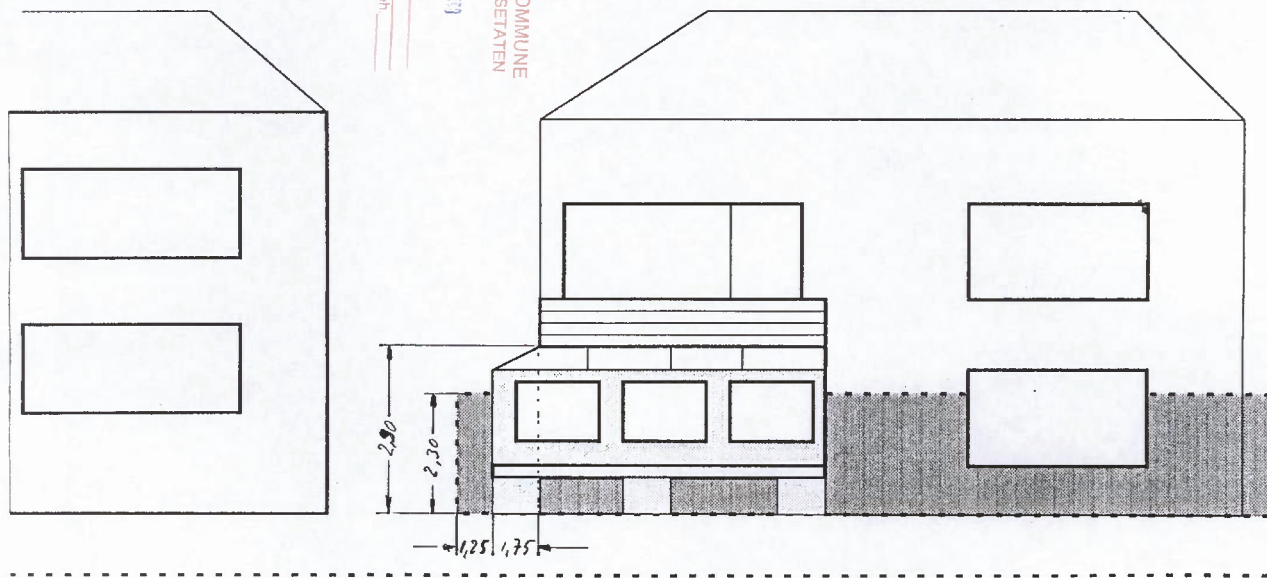
Utseende bak støyskjermer

VH

KRISTIANSD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 03 NOV 1997

J.nr. _____
Ark.nr. _____
Mappe _____ Saksbok _____



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG TIL BYGGESØKNAD FOR:
GNR.152 BNR.1072 SEKSJON 1 - ODDERNESSVN. 9 4630 KRS

Søknad om midlertidig innkledning av bestående veranda i glass.

Det søkes herved om dispensasjon iht. bygge-loven mht. bygg nærmere enn 4 meter fra fellesgrensen til naboem.

Bakgrunn:

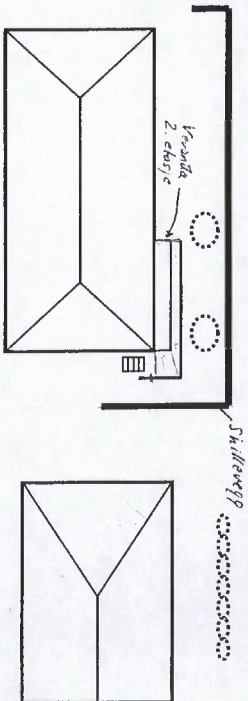
Verandaen til Oddernesvn. 9 seksjon 1, ligger rett foran E18. Utenom det er det er umulig å benytte seg av verandaen pga. støy medfører trafikken også mye støv som kommer inn i leiligheten når dørrite åpnes for frisk luft.

Mht. de forstående arbeidene med utbygging av E18 er det derfor ønske av eieren å kle inn den nåverrende verandaen i med glassvinduer og plexiglass.

Dette gjøres for å beskytte leiligheten noenlunde fra det forstående støv og støvmarerttet det vil bli med utbyggingen.

Når E18 er ferdig utbygget, ønsker jeg å fjerne vinduene igjen, for å kunne benytte meg av verandaen i et trafikkfritt miljø

Når det gjelder dispensasjon til bygg nærmere fellesgrense ønsker jeg å henvise til tegningene som viser at den planlagte glassvegg som kun er 2 meter lang, stopper på linje der nabobygget Oddernesveien Nr.7 starter.



Siden støyskjermen mellom begge husene finnes der fra før, blir det liten endring i forhold til før.

Det er viktig å bemerke at når støyskjermen mellom begge husene forsvinner med E18 byggingen, vil også glassveggen forsvinne, så ført E18 utbyggingen er ferdig !

Jeg vil ellers påpeke at verandaen vil bli åpen på en av sidene, og dermed ikke bli beskyttet som utvidelse av stuen. Det vil dermed ikke foregå noe aktivitet som tilsier at det skulle være brannfarligere nå enn før eller at det vil bli et økt støynivå.

Meningen med innkledningen er å beskytte leiligheten for støv og støv fra E18 utbyggingen.

Henviser også at nabohuset ikke har vinduer mot denne siden og vegg vil dermed ikke stjele noe usikt eller være til skjemse for Oddernesvn. Nr. 7

Håper at bygningsrådet kan godta argumentene og tildele dispensasjon for denne midlertidige innkledning.

Kristiansand, den 23.10.1998

Med vennlig hilsen

Gny Jørgen



0052000 8033

KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Posttuttak
Tollbodgata 22
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 38 07 55 30
Telefax: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Jugjung Guy Arthur
Oddernesveien 9
4600 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnummer	20110 7580
20. April 2011	
Enhetsbetegnelse	PLB 1
Arkivkode	2011072
Urent off. iht.	

Deres ref.:

Vår ref.: ITO/9800375

Dato: 27/11 -98

Oddernesveien 9 - Mildertidig innkledning av veranda.

Det vises til melding om arbeid med revidert søknad mottatt 03.11.98

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket godkjennes som melding etter plan- og bygningslovens §86 A og arbeidet kan igangsettes. X

Det vises for øvrig til forbehold i brev fra statens vegvesen datert 19.09.1998.

Plan og bygningsetaten skal varsles før anlegget taes i bruk.

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

Gebyr kr. 450,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

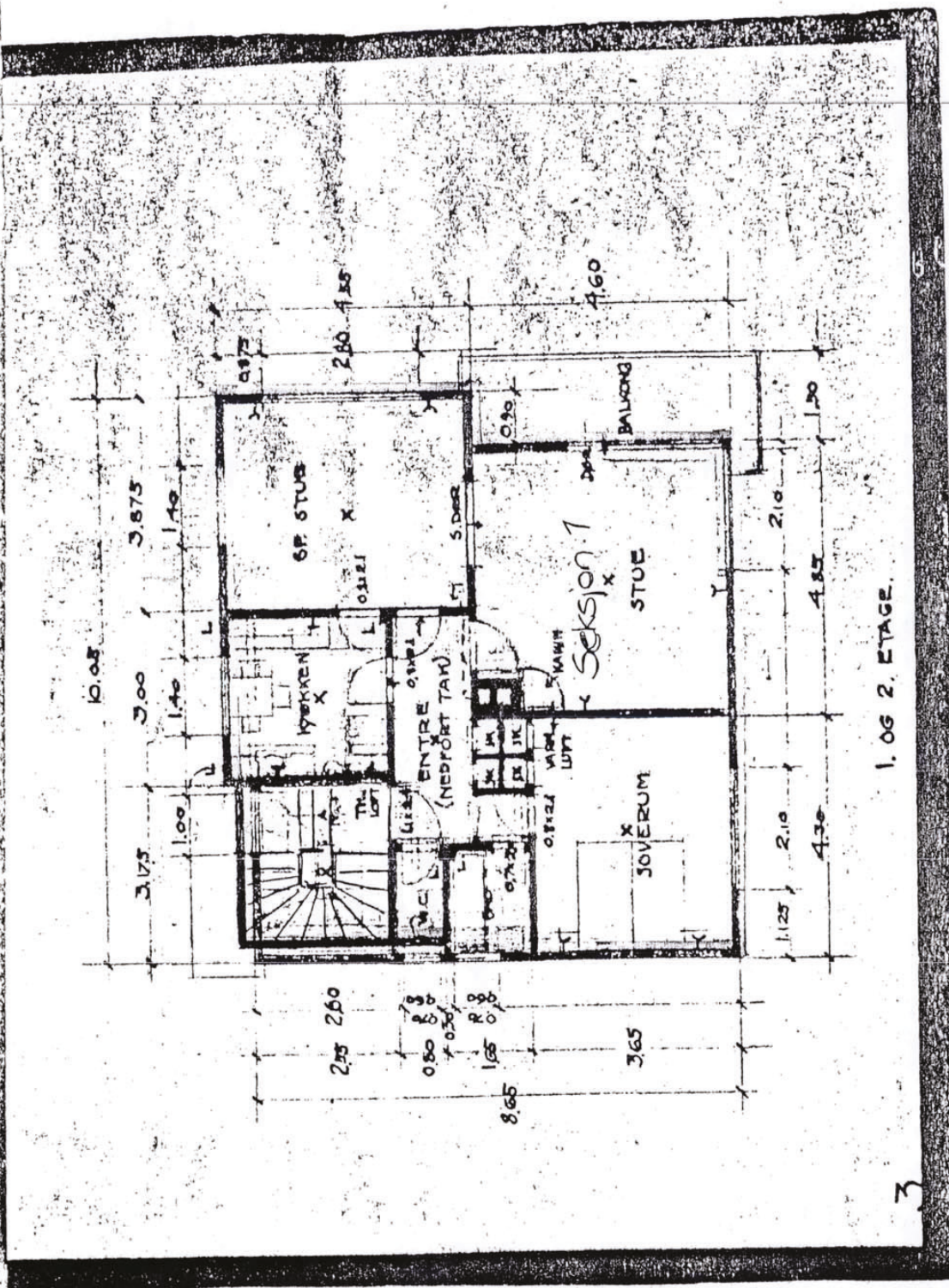
Peder Dalen
Peder Dalen
Byggesaksleder

Terje Omestad
Terje Omestad
Ing.

Vedlegg: 1 sett tegninger

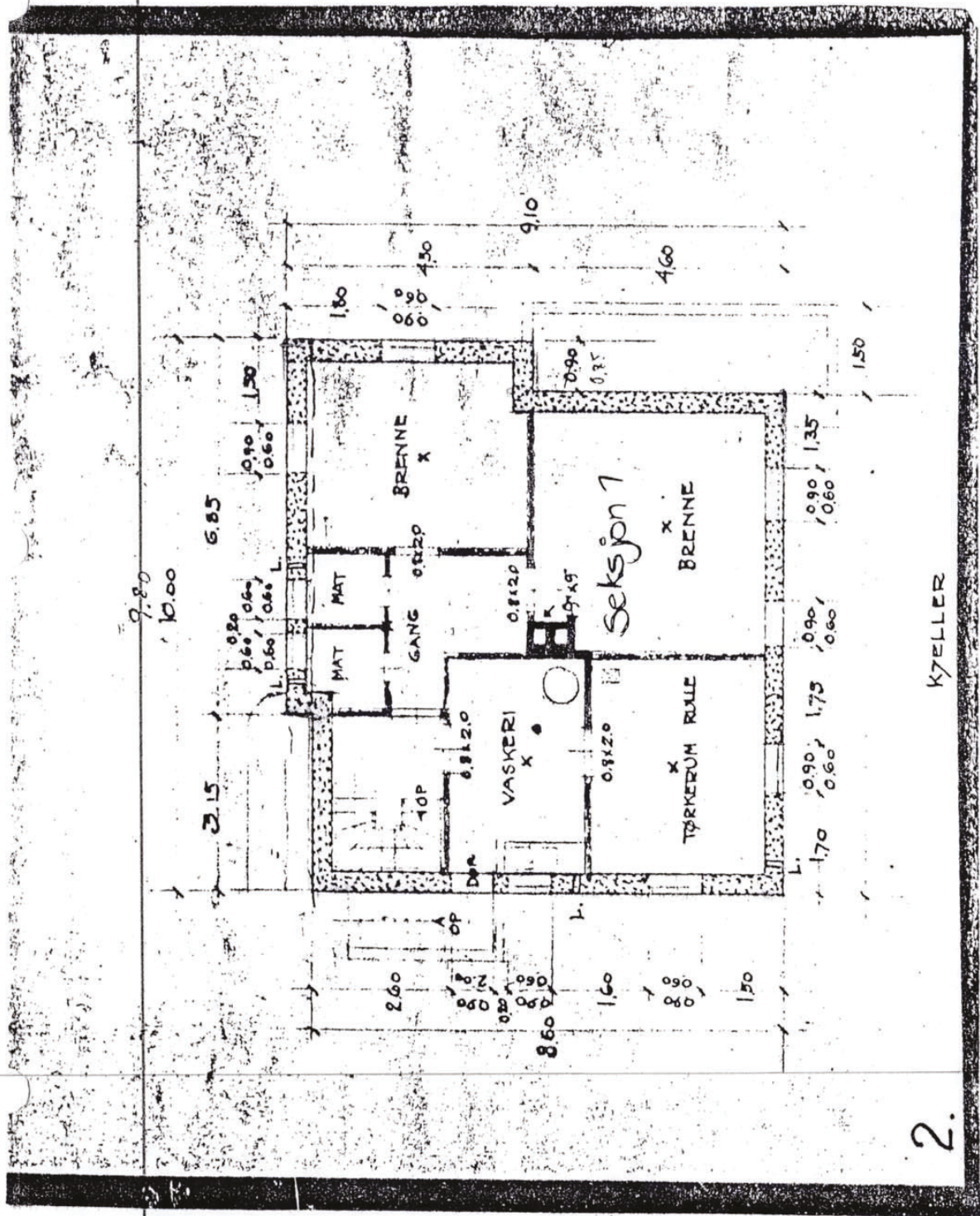
X) Dette innebærer at tilknytningen er gitt permanent

Kristiansand, plan- og bygningsetaten 14/4-11
ADVOKAT
BERNT ENGER *Buger*



1. OG 2. ETAGE.

3



2.



Dominic Gagne
Oddernesveien 9
4630 KRISTIANSAND

Vår ref.:
201307282-6 /RB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 01.06.2015

Oddernesveien 9 - 152/1072 - veranda - ferdigattest

Byggeplass:	Oddernesveien 9	Eiendom:	152/1072
Tiltakshaver:	Dominic Gagne	Adresse:	Oddernesveien 9 4630 KRISTIANSAND
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, horisontaldelt /Fasadeendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 26.03.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for riving av tilbygg i 1. etasje og veranda i 2. etasje og oppføring av veranda i 1. og 2. etasje slik det er beskrevet i tillatelse av 13.8.2013. Dessuten utvidelse av veranda i 1. etasje med trapp ned til terreng som vist på tegninger mottatt 29.5.2015.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Kopi: Jens-Erik Sørensen, Oddernesveien 9, 4630 KRISTIANSAND

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ragnhild Brevik
Telefon
+47 38 24 32 30

E-postadresse

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



Jens-Erik Sørensen
Oddernesveien 9
4630 Kristiansand

Vår ref.:
201307282-4 /RB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.08.2013

Tillatelse

Byggeplass:	Oddernesveien 9	Eiendom:	152/1072
Tiltakshaver:	Jens-Erik Sørensen	Adresse:	Oddernesveien 9 4630 Kristiansand
Tiltakstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 25.7.2013.

Søknaden omfatter riving av eksisterende tilbygg i 1. etg. og veranda i 2. etg. og oppføring av lik veranda i begge etasjer sør på husets.

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Oddernesveien, Del av med omr. Godkjent 10.8.1970. Formål: Bolig. Tomta ligger i kommuneplanen i tidstypisk område Lund 1920-1965 (B17) og saken ble derfor sendt på høring til byantikvaren. Det søkes om veranda på 4,6 x 3,0 m. Byantikvaren finner ikke å kunne akseptere mer enn en verandadybde på 2,65 m i hver etasje. Dette er muntlig godtatt av søker. Byantikvarens tilsvar følger vedlagt.

Det går kommunale ledninger over tomta parallelt med Oddernesveien. Avstanden fra nye tiltak til kommunale ledninger skal være 4 m. I dette tilfellet blir avstanden til ledningene mindre enn 4 meter, men større enn den var tidligere. Dette aksepteres og er avklart med Øyvind Aadnevik, Ingeniørvesenet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket, med verandaer noe redusert til 4,6 m x 2,65 m, godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller 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 søknaden.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ragnhild Brevik
Telefon

E-postadresse

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

Før verandaene kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr:

Gebyr kr. 3.500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4.000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.




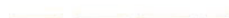
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 152 Bnr.: 1072 Fnr.: Snr.:
Adresse: Oddernesveien 9
Sokkelhøyde:

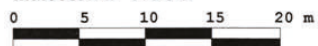
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 04.03.2013

Sign.: ed

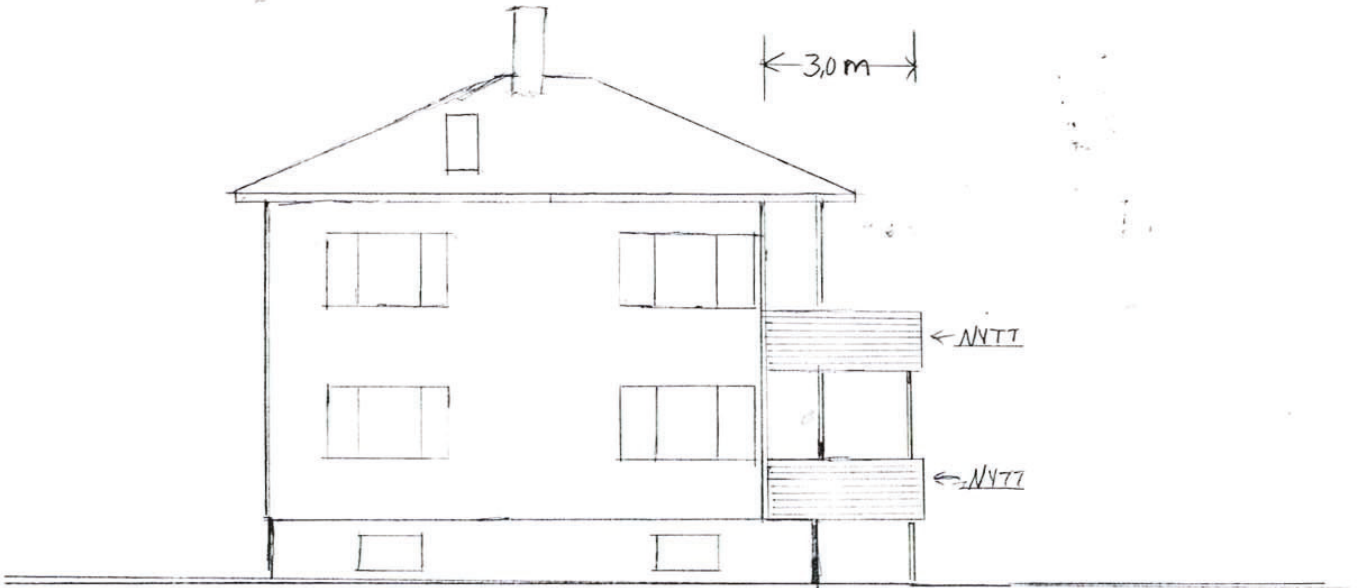


ODDERNESVEI 9.

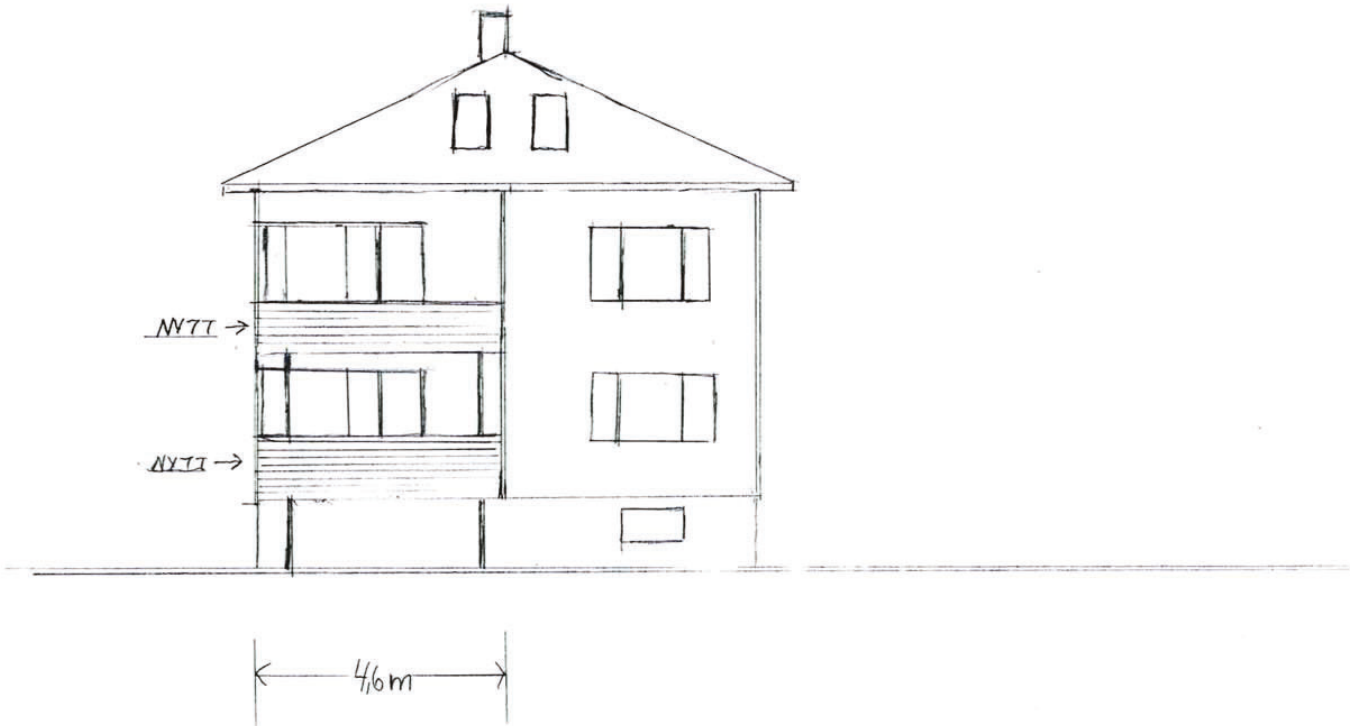
BLATT
E-1

FASADE FORANDRING. NY VERANDA.

MOT VEST



MOT SYD

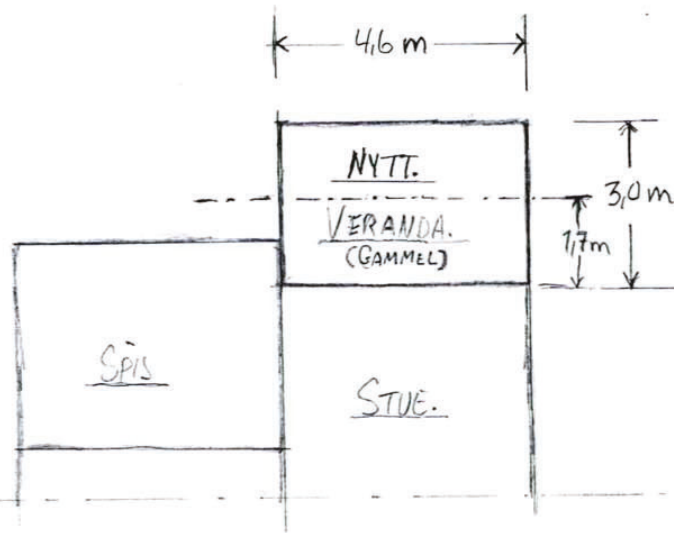


ODDERNESVEJ. 9. 2. ETAGE

E-2

FASADE FORANDRING. NY VERANDA.

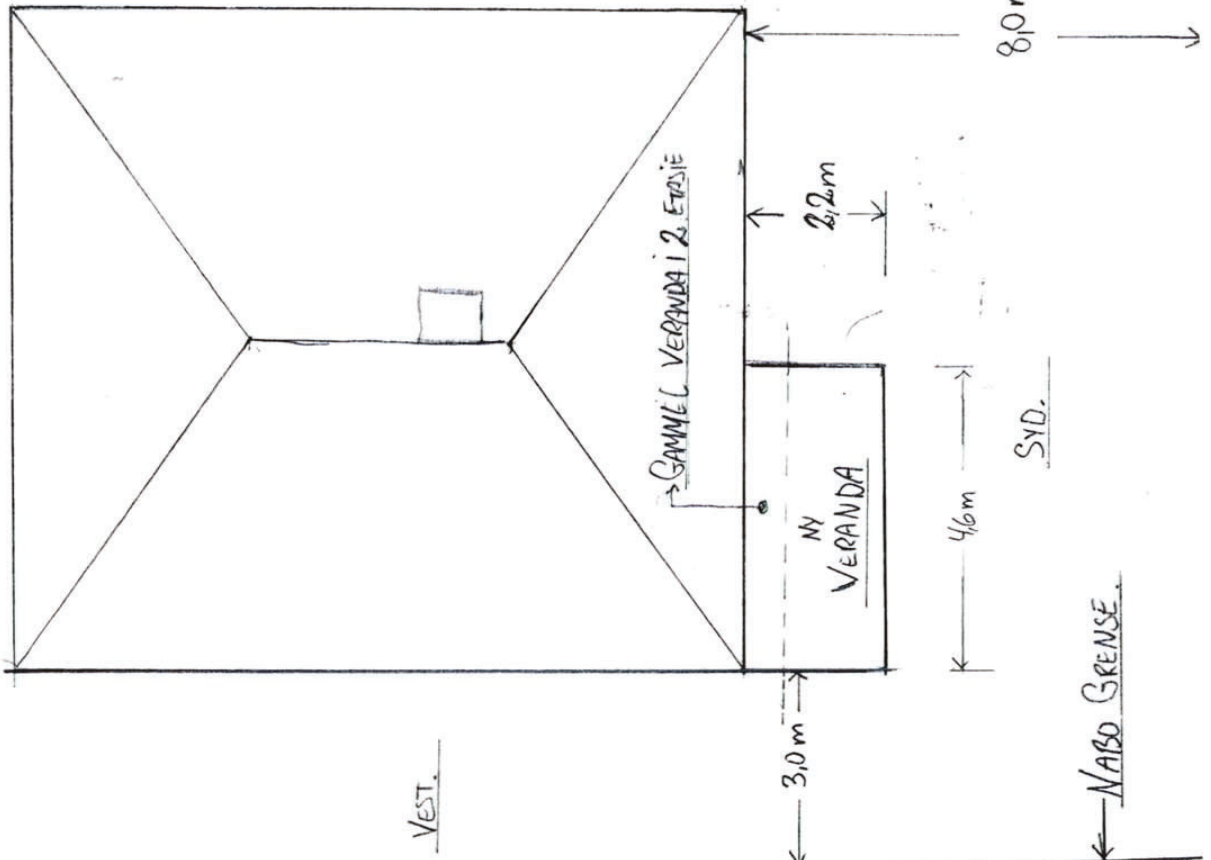
MOT. SYD



MOT. VEST

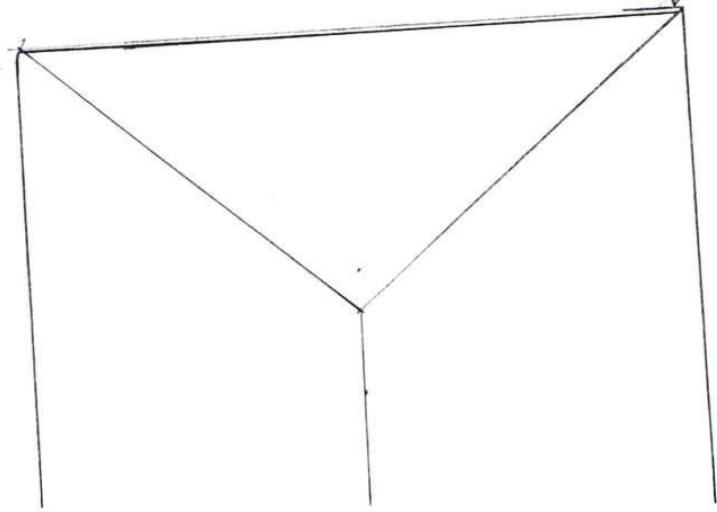
ODDENESVEI 9. ETASJE

ØST.



VEST.

ODDENESVEI 7.



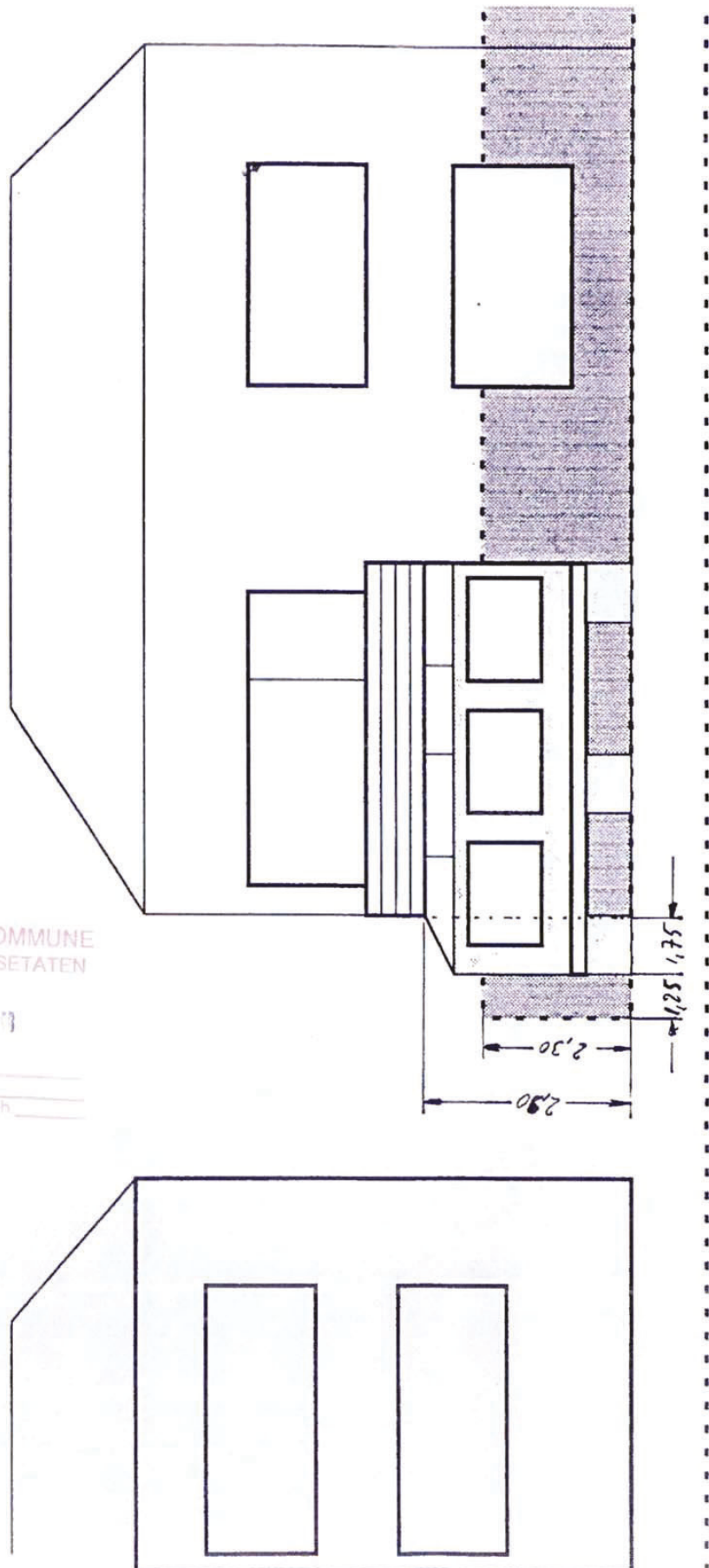
VII

Utseende bak støyskjermer

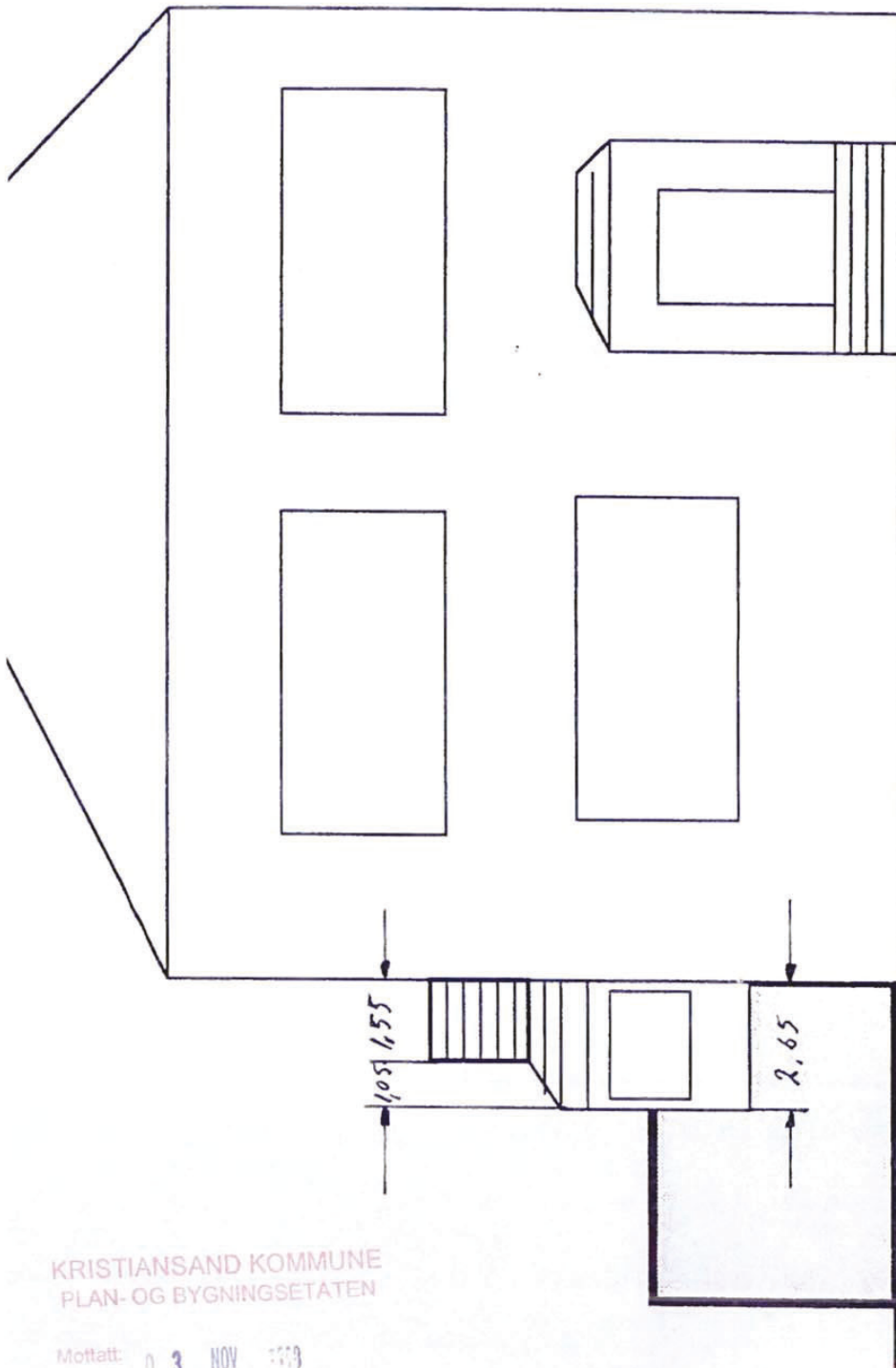
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 03 NOV 1993

J.nr. _____
Ark nr. _____
Mappe _____ Saksbeh. _____



111



Utseende fra siden bak støyshjernen

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 03 NOV 1993

J. nr. _____
Ark nr. _____
Mappe _____ Saksbeh. _____



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02648-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.08.2021

Oddernesveien 9, 152/1072. Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1072 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: REAL ESTATIA AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring ved innsetting av tre takvinduer og utvidelse av balkong i andre etasje, slik det er beskrevet i tillatelse av 3. mai 2019 i sak 201805152-4.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99365033

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201805152-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.05.2019

Oddernesveien 9 - 152/1072 - Tillatelse til bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel

Byggeplass:	Oddernesveien 9	Eiendom:	152/1072
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 Kristiansand
Tiltakshaver:	Real Estatia AS	Adresse:	v/NatvigTorridalsveien 82 4630 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Bruksendring av loft tilleggsdel til hoveddel		

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

I medhold av plan- og bygningsloven(Pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav c og d, 20-2 andre ledd bokstav a, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.04.19 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring ved innsetting av tre takvinduer og utvidelse av balkong i andre etasje.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak <linjen strykes ved besluttet "oppsettende virkning">.

Søknaden:

Søknad om tillatelse til bruksendring og fasadeendring er mottatt 23.04.19. Bruksendringen av loftet fra tilleggsdel til hoveddel medfører et økt BRA for boligen som er oppgitt å utgjøre 26 m² og fasadeendringen innebærer en utvidelse av verandaen til leiligheten i andre etasje og innsetting av to takvinduer i fasade mot sør og et takvindu i fasade mot vest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38108026

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

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

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Oddernesveien. Godkjent: 10.08.1970. Formål: Boligområde.

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.**Byggetomten:**

Eiendommen ble etablert 09.05.1938 og har et areal oppført med 348,7 m² i matrikkelen og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Avkjørsel:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jf. Pbl. §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 23.04.19 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven:

Forvaltningsvedtak som kan berøre naturmangfoldet skal i henhold til naturmangfoldlovens § 7 vurderes etter samme lovs §§ 8 - 12. Verken kommunens- eller miljødirektoratets naturbasekart inneholder ikke registreringer i området. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er heller ikke kjent med andre særlige biologiske eller landskapsmessige verdier på stedet, og vurderer tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket medfører ingen endring i bygningens høyde.

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tidligere tildelt tiltaket følgende adresse: Oddernesveien 9.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av forskrift om byggesak(SAK10) tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på Pbl. med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med Pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr.6.000,- + kartavgift kr. 1.000,- til sammen kr. 7.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. Pbl. § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Real Estatia AS, v/Natvig, Torridalsveien 82, 4630 KRISTIANSAND S

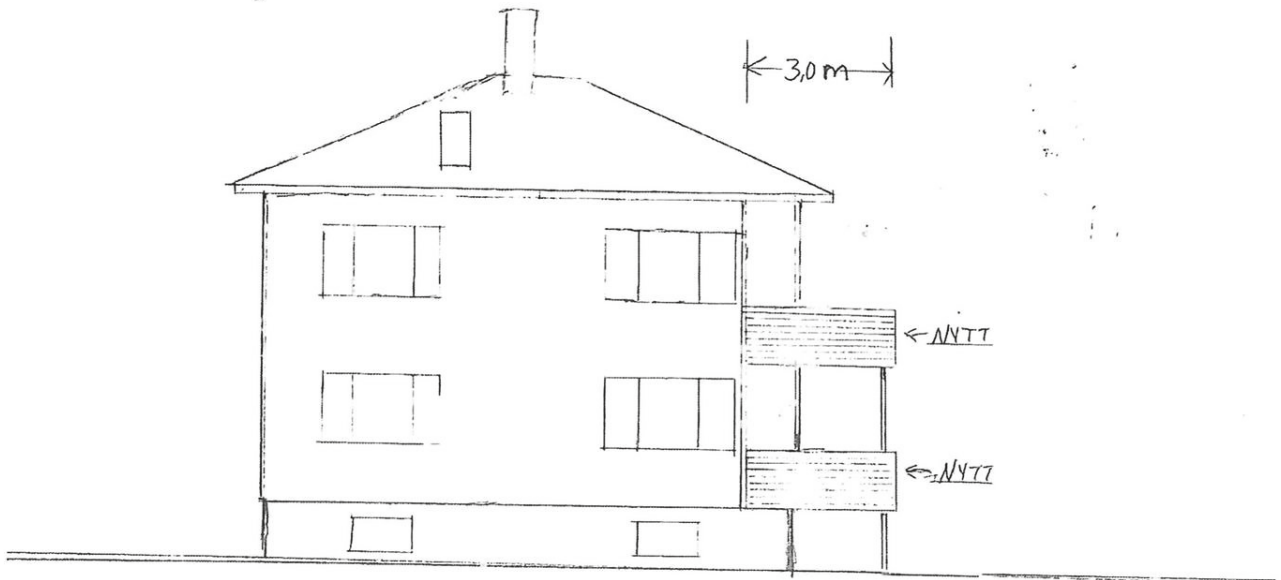
Vedlegg:

ODDERNESVEI 9.

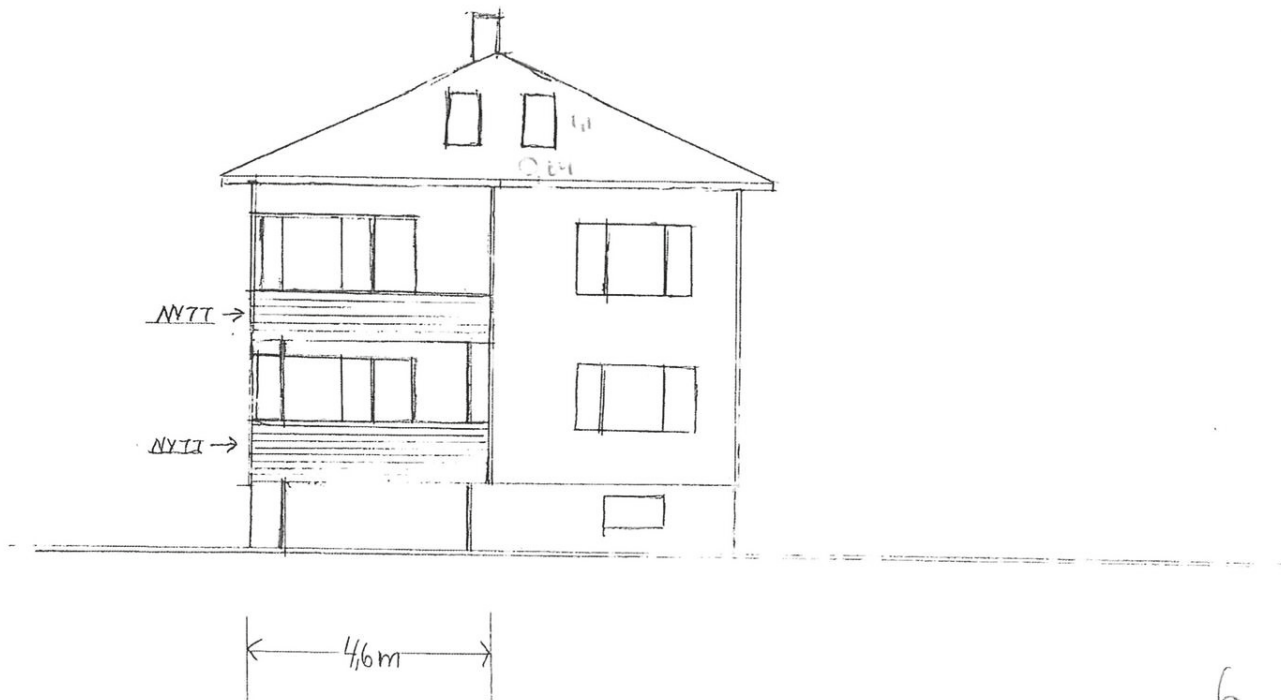
FASADE FORANDRING. NY VERANDA.

E-1

MOT VEST

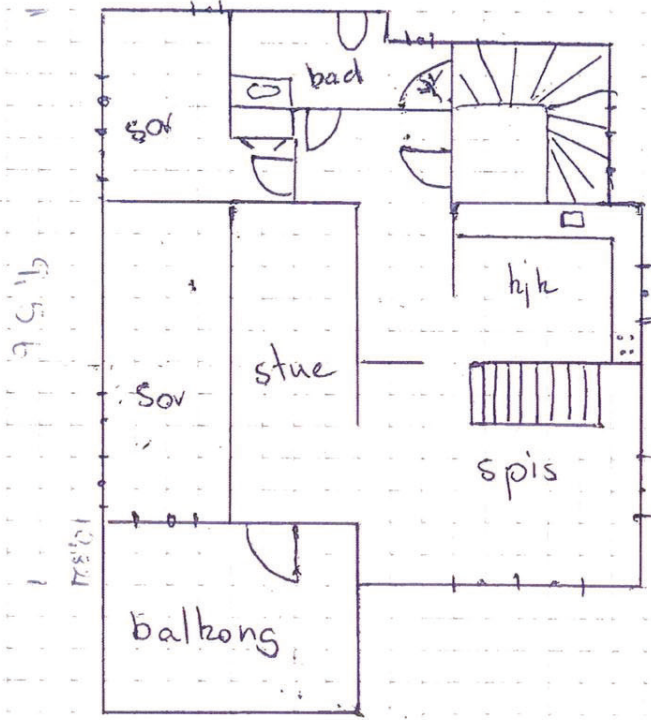


MOT SYD



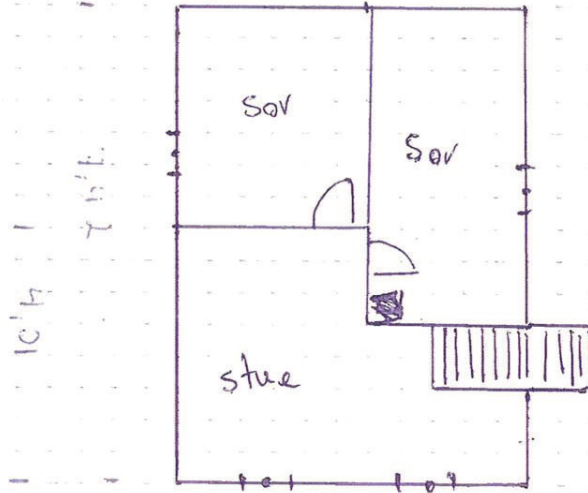
6

2. etasje
89's



2. etasje

1. etasje



1. etasje

4

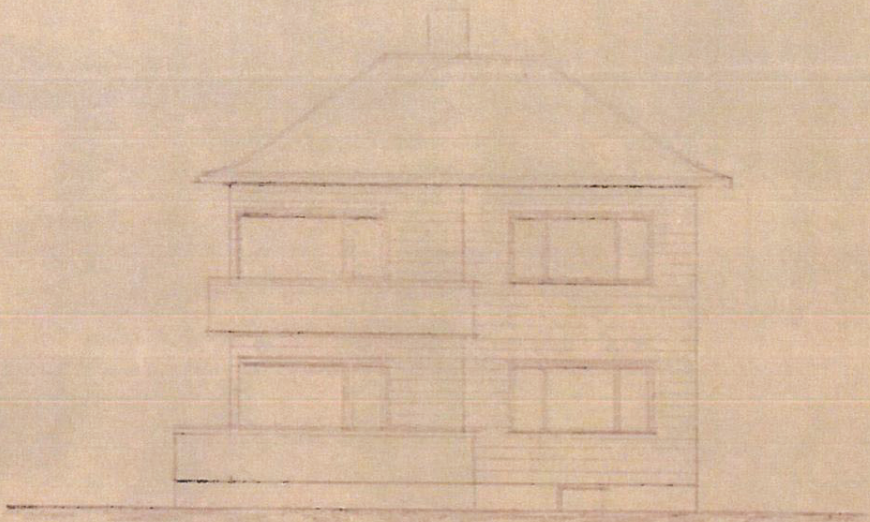
2-MANDS BOLIG

KRISTIANSAND 19-9-1938

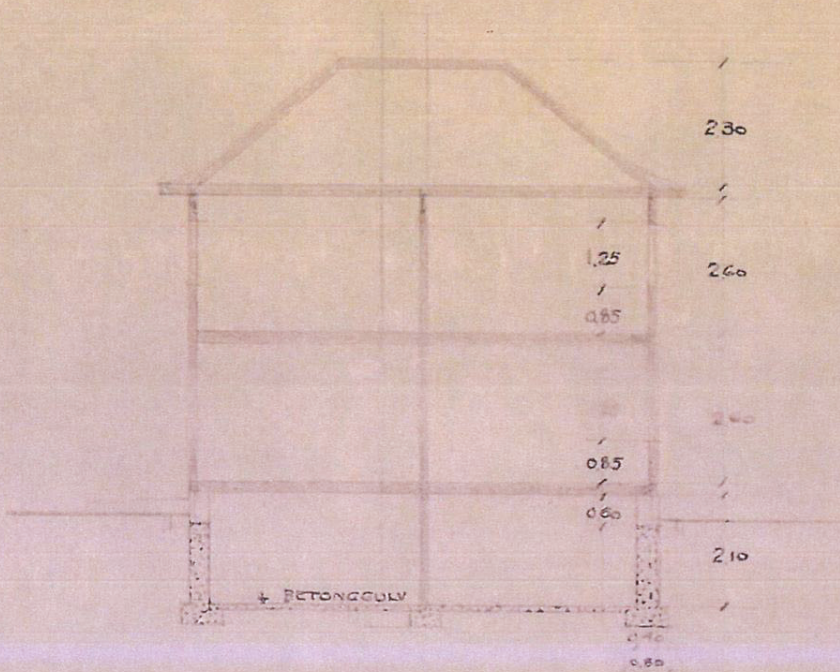
1:100

Bilag til K...
87-191 1938

Jens Nudberg



MOT SYD



+ BETONGGULV

TVERSNITT

4.

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

7

Nabolagsprofil

Oddernesveien 9 - Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Gimleveien Linje 31, 590T	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	3 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	11 min 0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	15 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	4 min 2.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kjøita - Kristiansand Kommune	7 min
Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

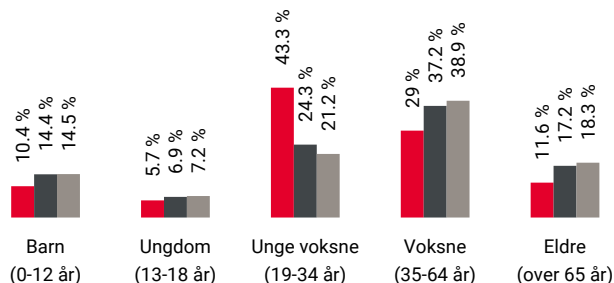
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlemoen/Flaten	1 906	1 370
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	11 min 0.8 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-... 114 barn	17 min 1.3 km


Dagligvare


Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Spar Lund	10 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

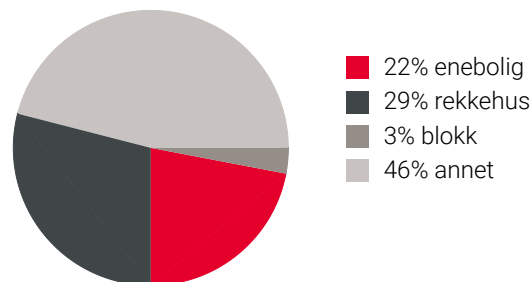
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 84/100

Sport

-  Lovisenlund skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Gimle sandvolleyballanlegg 9 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.7 km
-  Spicheren Treningssenter 15 min 
-  SATS Aquarama 18 min 

Boligmasse







«Fredelig og rolig boligområde.»

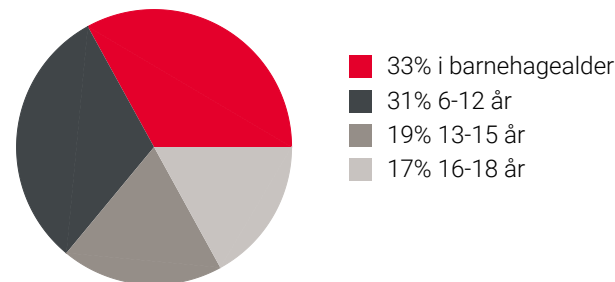
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Postgården 23 min 
-  Apotek 1 Aquarama 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

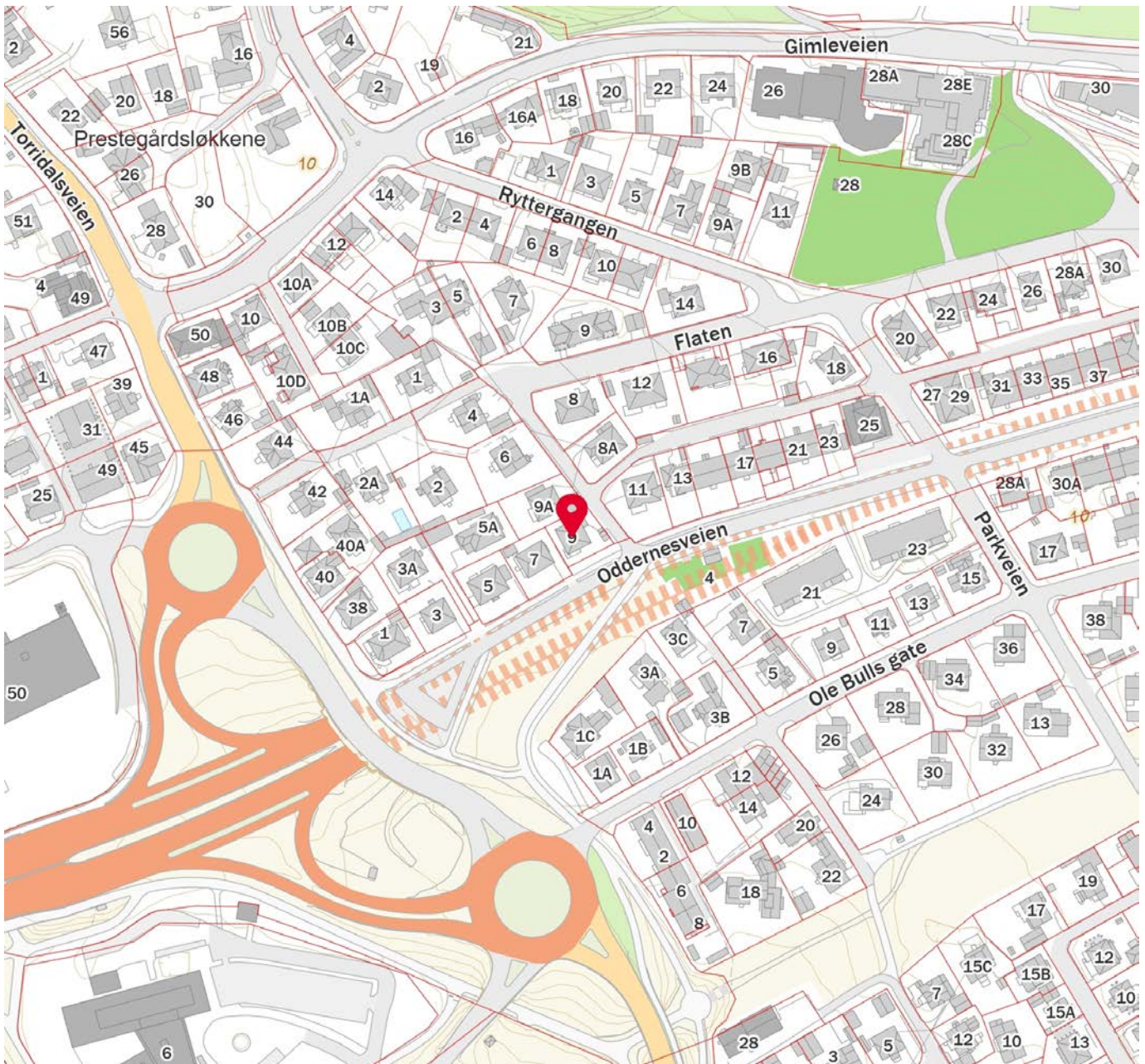
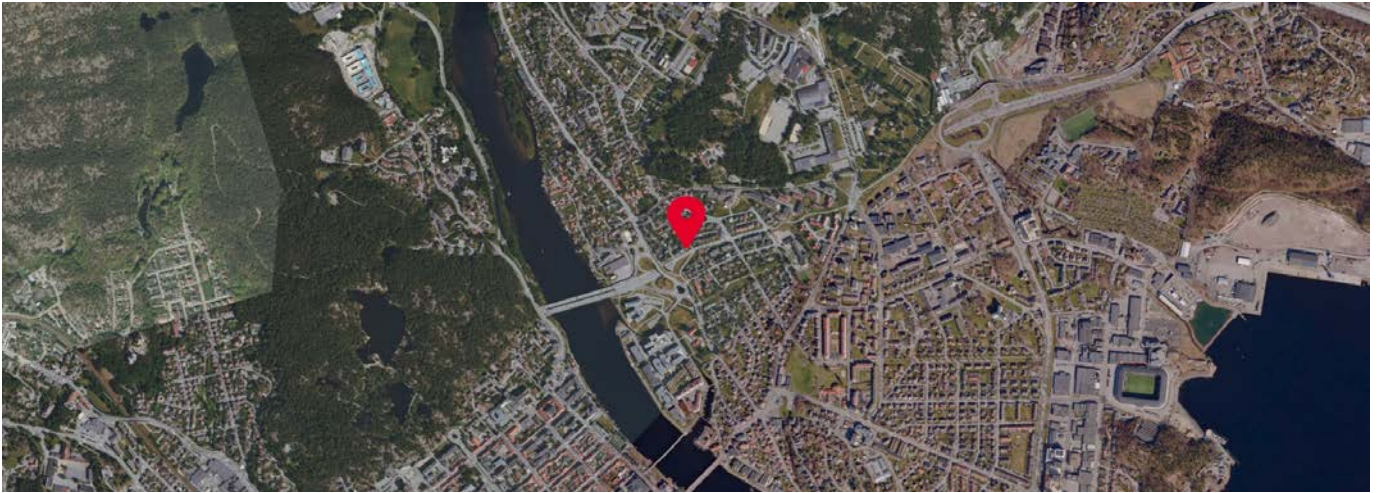


0% 58%

-  Gimlemoen/Flaten
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Oddernesveien 9
4630 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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