

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Tove Beate Kjelvei

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 140/342 kvm
Tomtstr.: 1522.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 245
Oppdragsnr.: 1411250214

Innholdsrik enebolig med utleiedel/generasjonsdel! Dobbel garasje | Stor og solrik hage | Barnevennlig

En romslig enebolig med generasjonsdel, ideell for storfamilien eller deg som ønsker fleksible boalternativer.

Hoveddelen består av gang, to soverom, bad, kjøkken, stue og en deilig hagestue i første etasje, samt boder og vaskerom i kjelleren. Utleiedelen har egen inngang og inneholder bl.a. vaskerom, 2 bad, stue/kjøkken og 2 soverom. Boligen har noe oppussingsbehov.

Eiendommen har en pent opparbeidet og solrik hage. I tillegg finnes en frittstående bod og en dobbel garasje med innredet loft, som gir ekstra lagringsplass eller mulighet for hobbyrom.

Her har du et rolig og etablert boligområde i Mosby, like ved Mosby oppvekstsenter. Det er også kort vei til dagligvare, kollektivtransport og bakeri. Kort vei til Kr.sand.

Denne boligen kombinerer det beste av landlig ro og bynær bekvem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 189 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 342 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m²

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 80 m²

BRA-b: 13 m²

2. etasje

BRA-e: 34 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Bod/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m²

2. etasje
BRA-e: 27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1522.2 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig og svært solrik tomt i lune omgivelser med lite innsyn. Her har du stor hage som er pent opparbeidet med blomster, busker og gress. Deilig hagestue ut fra hoveddelen blir et naturlig oppholdssted året rundt. Stor gruslagt innkjørsel inn til dobbel garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i nærheten av Mosby, i et rolig og barnevennlig nabolag. Et rolig boligområde med nærheten til de viktigste fasilitetene, samt nærhet til bylivet. Mosby er bare en noen minutter med sykkel unna, og tilbyr en rekke butikker, skole, barnehage og andre tjenester.

Mosby er en sjarmerende og familievennlig bydel i Kristiansand, kun 10 km fra sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser langs elva Otra, med kort vei til både skog og turstier. Området byr på et aktivt lokalsamfunn med barnehager, skole (1.-7. trinn), dagligvarebutikk, Moseid bakeri og bensinstasjon. Det er også gode kollektivforbindelser til både Kristiansand og Vennesla. Mosby kombinerer det beste av landlig ro og bynær bekvemmelighet - perfekt for deg som ønsker en trygg og trivelig hverdag.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Roy A Andersen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Innholdsrik enebolig med følgende innhold:

1.etasje:

Hoveddel: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, gang, vindfang og kott.

Utleiedel: Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom og entre.

Loft:

Utleiedel: 2 soverom, bad og gang.

Underetasje:

Hoveddel: Innredet kjellerstue, kontor, vaskerom, bod og gang.

Frittstående bod/gjestehytte på ca. 13kvm og dobbel garasje på 35kvm. På garasjeloftet er det delvis innredet som ikke er godkjent for varig opphold.

Det er gjort endringer fra opprinnelig godkjente tegninger fra Kristiansand kommune. På opprinnelige tegninger er hall omgjort til soverom og kjøkken er omgjort til soverom. Soverom på tegningene er omgjort til kjøkken. Det er også tegnet inn med dør mellom enhetene. I underetasjen er det også gjort endringer. På tegninger er vedbod innredet som kjellerstue.

Utleiedelen fremstår som en egen boenhet slik den frem står i dag og er ikke en godkjent løsning. Vi anbefaler å etablere forbindelse mellom hoveddel og utleiedelen. Selger påtar seg ikke ansvar for å søke dette godkjent. Kjøper påtar seg ansvar og risiko for dette.

Standard

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 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Overflater

Innvendig - Radon

Innvendig - Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tomteforhold - Drenering

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Andre utvendige forhold

Innvendig - Rom under terreng

Innvendig - Innvendige dører

Kjøkken - 1.etasje - Overflater og innredning

Våtrom - 1.etasje - Bad leilighet - Overflater gulv

Forhold som har fått TG3:

Utvendig - Utvendige trapper

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Innvendige trapper

Tomteforhold - Terrengforhold

Våtrom - Loft - Bad - Generelt

Våtrom - 1.etasje - Bad - Generelt

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom leilighet - Generelt

Våtrom - 1.etasje - Bad leilighet - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 1.etasje - Bad leilighet - Ventilasjon

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt. Svært god plass til parkering i gårdsrom for flere biler.

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 23 464

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsavgift og eiendomsskatt som utgjorde kr. 3.790,- for 2024. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør kommer utenom.

Formuesverdi primær

Kr 725 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 900 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 245 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:

4204/27/245:

02.06.1956 - Dokumentnr: 501262 - Bestemmelse om gjerde

11.07.1960 - Dokumentnr: 3323 - Best. om adkomstrett

03.10.1973 - Dokumentnr: 9274 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.05.1955 - Dokumentnr: 501159 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:27 Bnr:4

25.05.1961 - Dokumentnr: 2892 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:27 Bnr:272

01.01.2020 - Dokumentnr: 531925 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:27 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.07.1961.

Det er gitt godkjenning for oppføring av carport datert 03.11.1969.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg datert 16.08.1973.

Det er gitt godkjenning for oppføring av bod/gjestehytte på 12kvm datert 04.06.2003.

Det er gitt godkjenning for garasje på 33kvm med terrasse på halve taket datert 02.11.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Det er opprinnelig godkjent en utleiedel (generasjonssdel) med forbindelse mellom

hoveddel og utleiedelen. Denne er fjernet og må etableres igjen for å kunne leie ut lovlig.

Utleiedelen er p.t leid ut for kr. 12.000,-. Denne har delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og gang.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (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))

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (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 81 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39.990 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 000 Kommunale opplysninger
11 990 Markedspakke premium
9 990 Oppgjørshonorar
1 990 Stylingrådgivning
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 990 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger totalt
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 87 700

Oppdragsansvarlig

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

26.05.2025

























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











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Killedalen 25, 4619 MOSBY



KRISTIANSAND kommune



gnr. 27, bnr. 2458

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 15166-1074

Referansenummer: QA3314

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig. Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1961 og tilbygd med en del i 1973. Kjøkken og bad i opprinnelig del har en alder som tilsier at renovering er påkrevd. Boligens opprinnelige del er en bolig som har overflater som fremtrer slitte og som trenger renovering. Når boligen renoveres inne, bør også tekniske installasjoner som el. og røropplegg fornyes. Tilleggsdelen som er bygd i 1973 har også overflater som er modne for renovering. Baderom i 2. etg. er bygd slik at krav til fall og vanntette overflater ikke er tilfredsstillt. I begge boligdelene må man være obs på alder på vinduer og dører som ikke er skiftet. Ved en renovering av tilleggsdelen vil undertegnede anbefale at tekniske anlegg som el. og rør fornyes.

For øvrig må rapporten leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Gang i gammel del er ikke tegnet inn på tegninger.
Romfordeling i alle etasjer og i begge boligene stemmer ikke med godkjente tegninger. Bla er det tegnet inn dør mellom boenhetene.

Bod

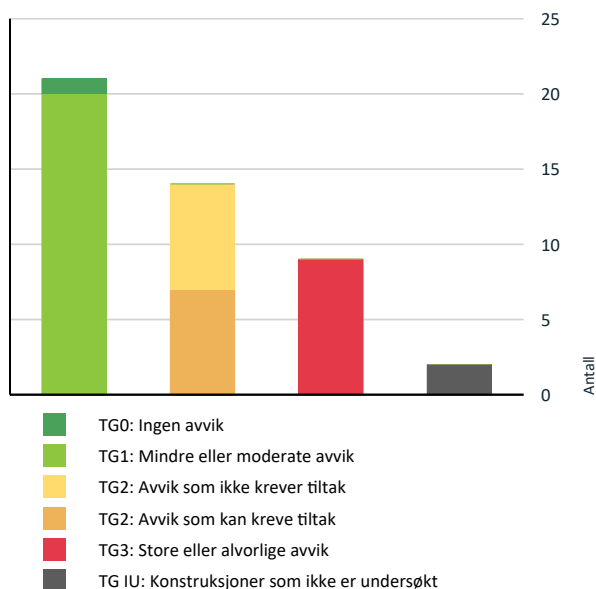
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bu/Lekestue er godkjent etter

Garasje

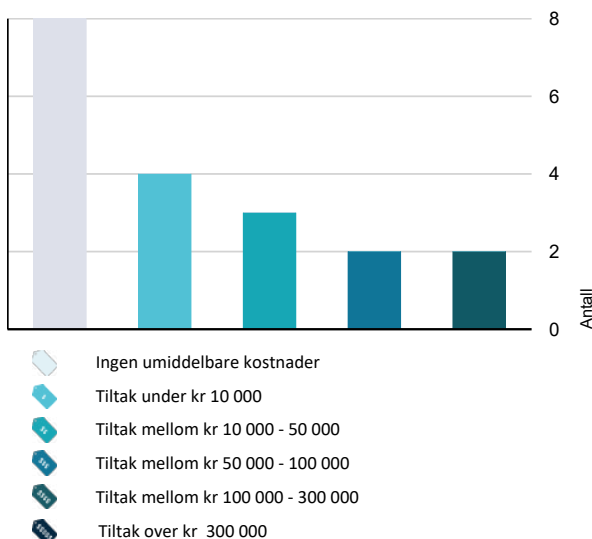
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Godkjenning er gitt til dobbel garasje med utvendig mål på 6 x 6 m. Halve garasjen skal ha veranda. Loft som er innredet er ikke godkjent. Innlagt vann og avløp er ikke godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom Leilighet > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom Leilighet > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Ferdigattest er gitt 8 juni 1961

Tilbygg / modernisering

1973

Tilbygg i 11/2 etasje. Ferdigattest gitt 16. august 1973.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nyere stålplater. Noe ujevnheter er registrert på takoverfasiter. Går noe opp og ned. Mest på opprinnelig del. taktekingen Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp. Stigtrinn på tak. 1 pipe og lyre har helbeslag. Pipe 2 bør helbeslås.

Vurdering av avvik:

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

Stigtrinn på taket, Ikke Plattform.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Trevegger fra byggetidene. Deler av kledning er skiftet når tilbygg ble bygd. Veranda ligger inn mot kledningen. Kledning virket i det store og hele, ut fra alder å være i normal god stand.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon med bord som undertak i opprinnelig del. I tilbygg del er det er takonstruksjonen kledd inne her er denne ikke kontrollert. På opprinnelig del er det lagt isolasjon mellom taksperrer på loftet. Dett er en isolasjon som ikke har noe misjon og som forhindrer god lufting opp mot undertaket. Isolasjon bør fjernes.



! TG 2 Vinduer

Vinduer av eldre dato i opprinnelig del. Vinduer i tilbygg del er fra byggetiden for tilbygg, med unntak av 2 vinduer i gavl i stue som er fra 2018 og et vindu i gavl på bad som er fra 2003. 2 vinduer i kjeller er byttet og de er av nyere dato. Innpuising av vinduer på utsiden i kjeller må gjøres fagmessig. Man må være obs på alder på vinduer som ikke er byttet. Takvindu er eldre og slitt i treverk. Man må være obs på alder på dette. Undertegnede er av den formening at man må være obs på at vinduer som ikke er skiftet, snart må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Man må være obs på alder på vinduer som ikke er skiftet. Kjeller vindu i opprinnelig del er ikke fuget på utsiden. Bla. er takvinduer slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller vindu må fuges. Vinduer står snart for tur til å skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Dører

Dører av eldre dato. Dør ut til terrasse fra tilbygd del er fra 2001. Man må være obs på alder på øvrige dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut fra stue på opprinnelig del. Veranda er noe enkelt bygd og den er noe ujevn. Dekket går opp og ned. Dragere og søyler til fundamenter er ikke fagmessig utført. Del av veranda er innebygd med stål og glassprofiler. Knekk ei lite glass opp mot tak mot øst. Innbygning er ikke fagmessig utført. Det opplyses at innglassingen er tett og at det ikke kommer vann inn. Terrasse ut fra stue på tilbygd del. Noe slitt overflate på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre fra veranda. Trapp har ikke rekkverk og er bratt. Trapp er ikke fagmessig bygd. Støpt trapp utenfor hoved inngang til opprinnelig del. Trapp har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

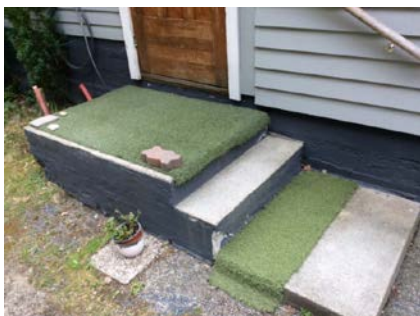
Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Vinterhage i stålprofiler og glass. Denne konstruksjonen er av nyere dato. Enkelte overganger i selve konstruksjonen og inn mot boligen og ned mot terrasse er ikke fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket ufagmessige overganger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår som noe slitte. Mest i opprinnelig del. All overflater er moden for renovering. Knirk i gulv i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

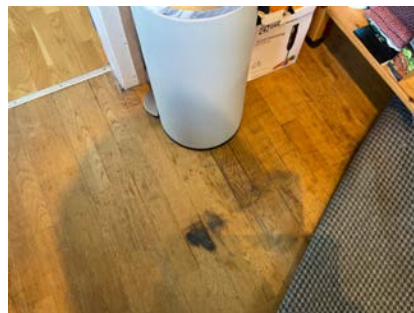
Overflater er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i opprinnelig del mellom 1. etg. og I kjeller og mellom loft og 1. etg. I tilbygd del er det trebjelkelag mellom 1. etg. og loft.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Mursteinspipe fra opprinnelig byggetid i opprinnelig del. Element pipe i tilbygg del fra byggetiden for tilbygg. Feier kontrollert pipe og ildsteder i 2025. Feier hadde ingen bemerkninger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Mestedelen av grunnmuren er ikke kledd inne. Tidligere eier har gjort arbeider med drenering. Tidligere var det mye fukt i kjeller. Nå er dette borte og det opplyses at kjeller oppleves som tørr.

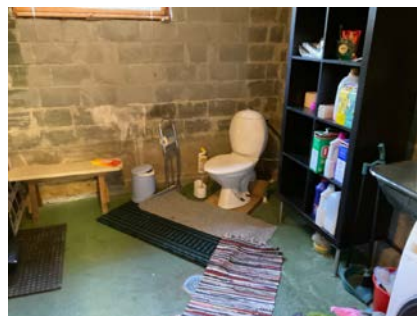
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Noe avflassing og merker etter saltutslag på mur.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp i tre i tilbygd del og støpt trapp fra 1. etg. til kjeller i opprinnelig del. Trapp til kjeller har ikke rekkverk eller håndrekke. Dette bør monteres. Trapp i tilbygd del har større åpninger mellom trinn enn dagens krav, samt at det ikke er tilstrekkelig med rekkverk og åpninger i rekkverk som er montert er for store.

Vurdering av avvik:

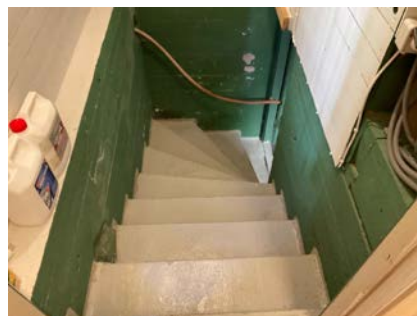
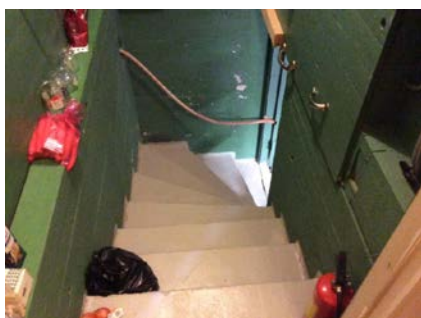
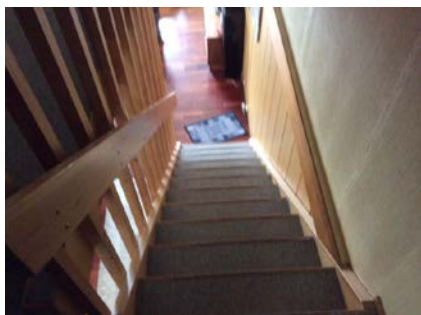
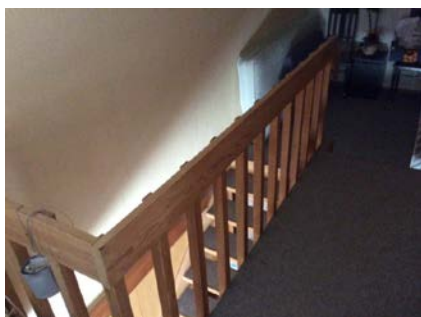
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav til utbedring i opprinnelig del. men undertegnede vil anbefale at man utbedre trapper slik at disse tilfredsstiller dagens krav. I tilbygd del er det krav til håndrekekr og til rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Innvendige dører

Slette dører og fyllingsdører. Dører er fra byggetiden for opprinnelig del og tilbygd del. Noe slitasje på dører er registrert. Enkelte dører går opp og igjen av seg selv i åpen/lukket stilling. Enkelte tar også i karm/svill.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Andre innvendige forhold

Varmepumpe montert sept. 2023.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Det er observert mye maur bak kjøleskapet og det kommet ut mye maur under dørkarmen fra kjøkkenet til bad. Dette er i opprinnelig del. Dette er nå sanert av Anticimex. Anticimex har utarbeidet rapport vedr. denne saken.

VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

! TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Ingen målbar fukt i vegg fra soverom og mot dusjen.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Belegg på gulv. Varmekabler virker dårlig.

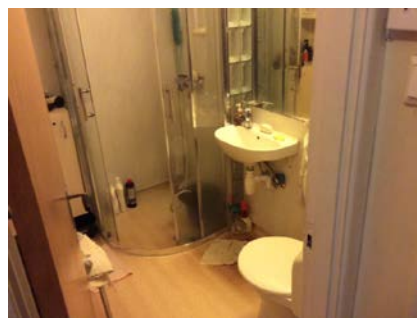
Vurdering av avvik:

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

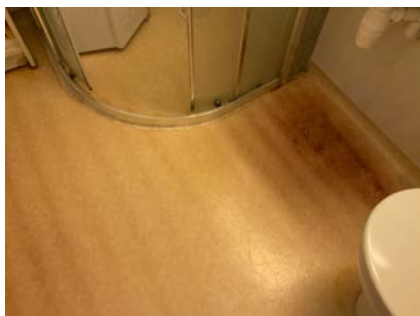
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke målbar fukt i vegg mot gang.



1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

! TG 3 Generell

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM LEILIGHET

! TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Vann installasjoner ligger på vegg mot kjøkken. Det er umulig å lage hull i vegg på kjøkken siden.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Ca. 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Overflater fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TO 2 Overflater Gulv

Minimalt med fall til område med sluk. Eier opplyser at sluk ligge rundt steam dusjen. Sluk er ikke kontrollert.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under steamdusj. Sluk ligger ikke slik til at kontroll er lett. Deler av steam dusj må demonteres for å komme til sluken.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett og steam dusj.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TO 3 Ventilasjon

Ingen ventiler utendørs via vindu.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TO IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bad ligger inn mot yttervegg og mot vegg til vaskerom. På vaskerom er det også montert en innredning mot området med steam dusjen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Enkel eldre innredning alder ukjent. Noe slitt innredning. Ved renovering av boligen vil undertegnede anbefale at innredning byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alder ukjent. Når kjøkken byttes, må også ventilator byttes.

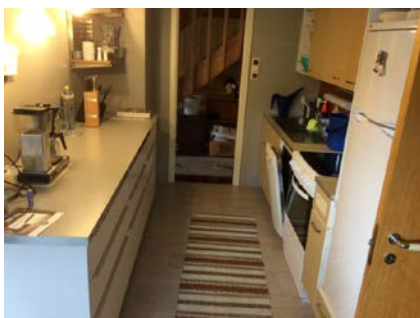


1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter. Enkel innredning. Noe slitte overflater.

Årstall: 1973

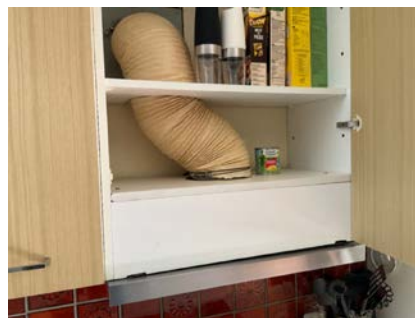


1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1973



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber rør inne i boligens hove del og tilbygd del. Vannrør fra byggetidene. Man må være obs på alder på røropplegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Avløpsrør

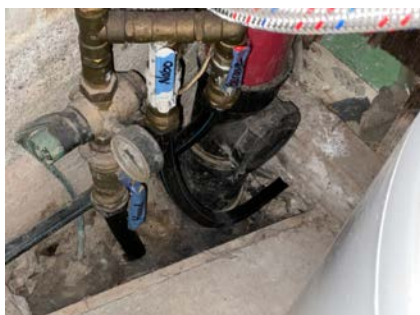
Avløp av plast. Deler av avløpsrør er satt sammen av rør med forskjellig fare. Dette virker noe ufagmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufting vi vinduer og ventiler.

! TG 1 Varmtvannstank

VVB med volum ca. 112 liter. VVB fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank - 2

Ny VVB til hybel. Fra mars 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El. anlegg i opprinnelig del er fra byggetiden her og i tilbygd del fra byggetiden i tilbygd del.

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

Tilstandsrapport

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

TOMTEFORHOLD

1 TG 1 Byggegrunn

Fjell og løsmasser, samt stein som byggegrunn. Enkelte mindre sprekke i murer er registrert. Det ser imidlertid ikke ut som setnings sprekker.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har laget ny drenering slik at vann fra fjell bak huset er ledet vekk fra grunnmuren.

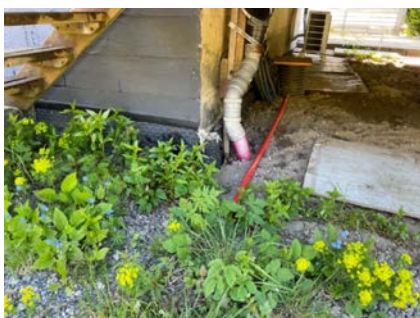
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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



Ukjent alder på vann og avløpsrør inn til boligen.



! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur i blokker. Grunnmur er fra byggetiden. Noe mindre sprekker er registrert.



! TG 3

Terrengforhold

Terreng i form av høy hei ned mot boligen i bakkant. Mye vann ned fra heia. Eier opplyser at han har ledet vann bort fra grunnmuren slik at vann ikke trenger inn i kjeller. Kjeller opplyses nå å være tørr.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

På baksiden av boligen er terrenget flatt før det er en fjellskråning som medfører at vann fra fjellet kan medføre at overflatevann blir ledet inn mot boligen. Teknisk er dette en dårlig løsning og man bør etablere fall på terrenget slik at vann ikke ledes mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2003

Kommentar

Kommunen har vedtatt 04.06.2003 at bod kan bygges.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod bygd 2003.

Bod er et bos/ redskapsbu byggesett fra Plantasjen. Enket bygd som i utgangspunktet er uisolert. Bod er imidlertid påført på innsiden av vegger og i tak slik at disse er isolerte med ca. 5 cm. isolasjon.

Bod har en enkel utførelse og anbefales kun å brukes som bod. Stål plater på taket. og stål takrenner.

Bod holder en normal standard. Bod er ikke nøye kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2005

Kommentar

Kommunen har vedtatt 02.11.2004 at garasje kan bygges.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje er bygd i 2005. Garasje er ikke søkt godkjent med loft og innredning av dette. Garasje del i 1. etg. har en normal standard. Kontroll pga. av mye lagret var umulig. 2. etg. er ikke ferdig innredet. Her gjenstår en del arbeider. Takvinduer er kun glass som er satt inn i taket i en ramme som er laget av eier. Takvinduer må skiftes. Også mye lagret på loftet. Dette gjorde en kontroll umulig. Garasje er ikke kontrollert. Kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

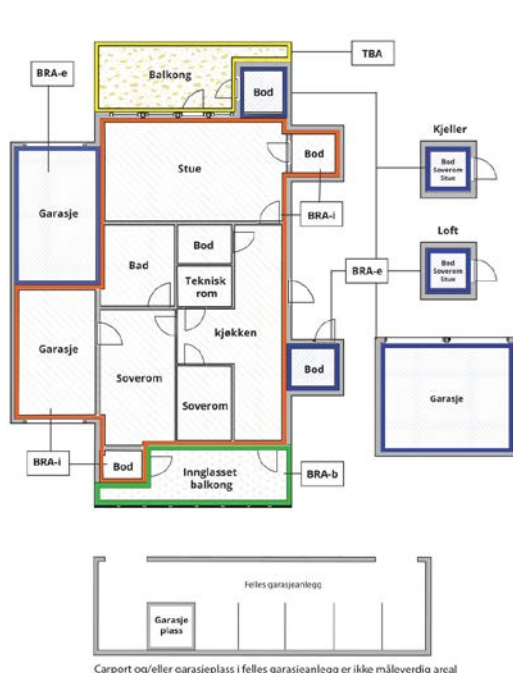
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft		34		34	
1. Etasje	80	80	13	173	27
Kjeller	60			60	
SUM	140	114	13		27
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft		Gang, Soverom, Bad, Soverom 2	
1. Etasje	Vindfang, Gang, Kott, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Vindfang Leilighet, Gang Leilighet, Kjøkken Leilighet, Stue Leilighet, Spisestue Leilighet, Vaskerom Leilighet, Bad Leilighet	
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Innredet rom 1, Innredet rom 2		

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gang i gammel del er ikke tegnet inn på tegninger. Romfordeling i alle etasjer og i begge boligene stemmer ikke med godkjente tegninger. Bla er det tegnet inn dør mellom boenhetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bu/Lekestue er godkjent etter

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft		27		27	
Etasje		35		35	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft		Gang, Wc, Delvis innredet rom	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjenning er gitt til dobbel garasje med utvendig mål på 6 x 6 m. Halve garasjen skal ha veranda. Loft som er innredet er ikke godkjent. Innlagt vann og avløp er ikke godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent med beboelse i garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent med beboelse i garasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	80
Bod	0	13
Garasje	0	62

Kommentar

Enebolig

Undertegnede takstmann har regnet boligen samlede areal for begge boenhetene.

Bod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Tove Beate Kjelvei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	27	2458		0			Eiet
Adresse							
Klledalen 25							
Hjemmelshaver							
Johanne Pauline Saur og Per Oddgeir Saur							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2022	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QA3314>

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.	
1411250214	

Selger 1 navn
Tove Beate Kjølvei

Gateadresse	
Kiledalen 25	

Poststed	Postnr
MOSBY	4619

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Ny varmtvannsbereder i utleiedel februar 2025 -Er forøvrig kjent med at badene er bygd om / forbedret av tidligere eier ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Almedal Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse

Leieboer meldte i mars om dårlig trekk fra pipe. Feier kom 12.03.25. Feiet pipe og sjekket ildsted, ingenting å bemerke. Han antok at det mest sannsynlig kunne vært en kuldepropp som forårsaket den dårlige trekken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leieboer meldte i mai 2025 om maur i og rundt veggen mellom bad og stue. Anticemex var på befarings 16.05.25. Tilbakemelding var at dette var skogsmaur, og åte/maurmiddel ble lagt ut av Anticemex.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Byttet innmat i sikringsskap i 2023 - Tilkoblet ny kurs for varmpumpe (i generasjonsdel) i januar 2025 - Diverse stikkontakter lagt opp ved egeninnsats

Arbeid utført av

OneCo 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye tak og renner ble lagt av forrige eier ved egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Del av generasjonsbolig leies per i dag ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, i følge tidligere eier. 2 leiligheter som er adskilt

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uvisst

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

- Nabo (ved siden av garasje) har ytret ønske om å bygge ut veranda og uteboden som står inntil nabogrensa. -
igjenlukking av vindu i hagestue må ses over. Kan være vanskelig å lukke.

Document reference: 1411250214

Tilleggskommentar

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: 1411250214

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Kjelvei	88b75d21763a8ccbee380 6df3219d69b8f889539	26.05.2025 13:13:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250214

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

FERDIGATTEST

Attest-L-nr. 1191

J. nr. 581/59

Herved bevitnes at det for

John Wiik

anmeldte byggingsarbeide på g.nr. 27 b.nr. 245 Oddernes

"Skogstad" Mosby.

er lovmedholdig utført.

nemlig: En enebolig oppført av tre i 1 etasje
med kjeller under hele huset.

Byggearbeidet er utført i
samsvar med godkjent
tegning og anmeldelse.

Ansvarshavende byggmester: Yngvard Skov-Skov
Mosby.

Oddernes den 8 juli 1961.

B. Lue-Johansen

Bygningskontrollør

vedtatt av

Norske Kommunale

Ingeniørvesenens Forening

(Ettertrykk forbudt)

(Norsk mønster nr. 5824)

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.

581/
59

J.nr.

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet *Oddernes*I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. *27**« Spogstad »* gate nr. *245* aktes utført følgende arbeider:

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

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

andre arbeider

Den kalkulerete verdi av byggearbeidet²⁾ *49600 -*

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

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

Tomtens størrelse *1530.* m²Eldre begyggelse areal m²Areal av nybygg *81.* m²Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ *76* m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

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

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

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Grunnplaner. Fasadene Snitt
Situasjonsplan*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) *Sand*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
*Kloakk tilknyttet kommunalt nett-
vann*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: *Tetter egen brønn
kløneretning som øvrige hus*
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
/
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Regulert område
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
15 m. fra vei
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
*7 trinn til hovedingang, overandakke
i-vendig kjeller nedgang.*

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

30. m fra nabo.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

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

Tre. Bindingverk. Stolper 2" x 4" centeravstand 0,60 m. Hjörner 4" x 4" utv. 1" Vestlandskladning, impreg. papp. inv. 3/4" cupand - papp og krefiberplater

Isolasjon:

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

I ytre vegger benyttes glassvatt, gulv og tak glassvatt

§ 87.

Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22)

*7/8" bord. papp D. kvalitet dobbel lekting. Cementtakstein
Spennavstand 0,60 m*

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

Skjultetrapp i entree til loft.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

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

1. 9" røkrør. Vedovn.§§ 104, 105, 106
og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

*Kjeller 2,10 m I etg. 2,45 m.
minste rom 7. m²*

§ 108.

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

*Vaskerom i kjeller. Matvarer og brensel i kjeller.
Tørring av klær på loft*

§ 109.

Klosetter:

*1 stk klosett - ventileres over tak.
1 " bad*

§ 143.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Mosby den 7/10 19 59

Fugrand Sør-Sør
anmelder.

John T. Wiik
byggherre.

Adresse: Mosby

Adresse: Mosby

Fugrand Sør-Sør
ansvarshavende.

Adresse: Mosby

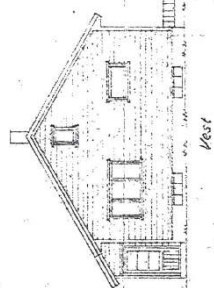
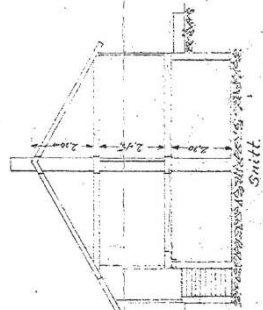
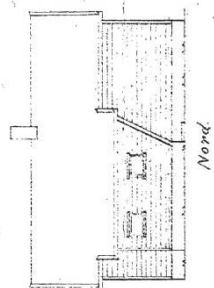
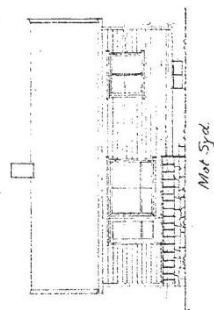
Jnr. 581/59.
YJ/SL.

Nærværende anmeldelse av 7/10.1959 fra John T. Wiik ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 12.ds., og det ble gjort følgende vedtak:

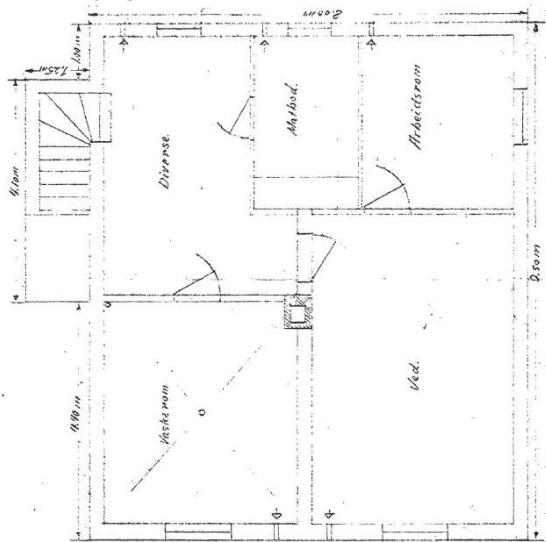
- "Under forutsetning av at Oddernes formannskap gir dispensasjon fra bygningslovens § 48 og kommunens vedtekt til denne kan det oppføres en enebolig på gnr. 27 bnr. 245 på følgende betingelser:
1. Huset må registreres på fastlagt skjema.
 2. Huset og septiktankens plassering og høyder må godkjennes på stedet. Bygget må trekkes nordover på tomta, da det etter all sansynlighet vil bli en større utvidelse av eksisterende veg på tomtens sydvestside.
 3. Det fremgår hverken av tegning eller anmeldelse hvilken konstruksjon grunnmuren skal ha. Muren må oppføres i henhold til byggeforskriftenes bestemmelser.
 4. Innvendig papp må være av diffusjonstett type.
 5. Vegg mellom vaskerom og diverserom i kjeller må mures dersom det monteres vaskegryte.
 6. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på kommuneingeniørkontoret før arbeidet settes igang.
- Forøvrig i henhold til bygningslov og forskrifter."

Saken vil fra bygningsmyndighetenes side bli forelagt Oddernes formannskap, med forespørsel om dispensasjon for adkomstveg. Det vil senere bli sendt meddelelse om resultatet."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 17/2.1960.



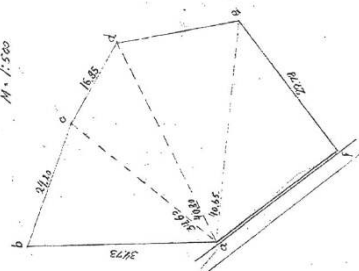
$\frac{12 \times 4}{48}$



$\frac{9.5 \times 2}{19}$
 $\frac{16.0}{8.0}$



Näslöber nr 1744
M. 1:500

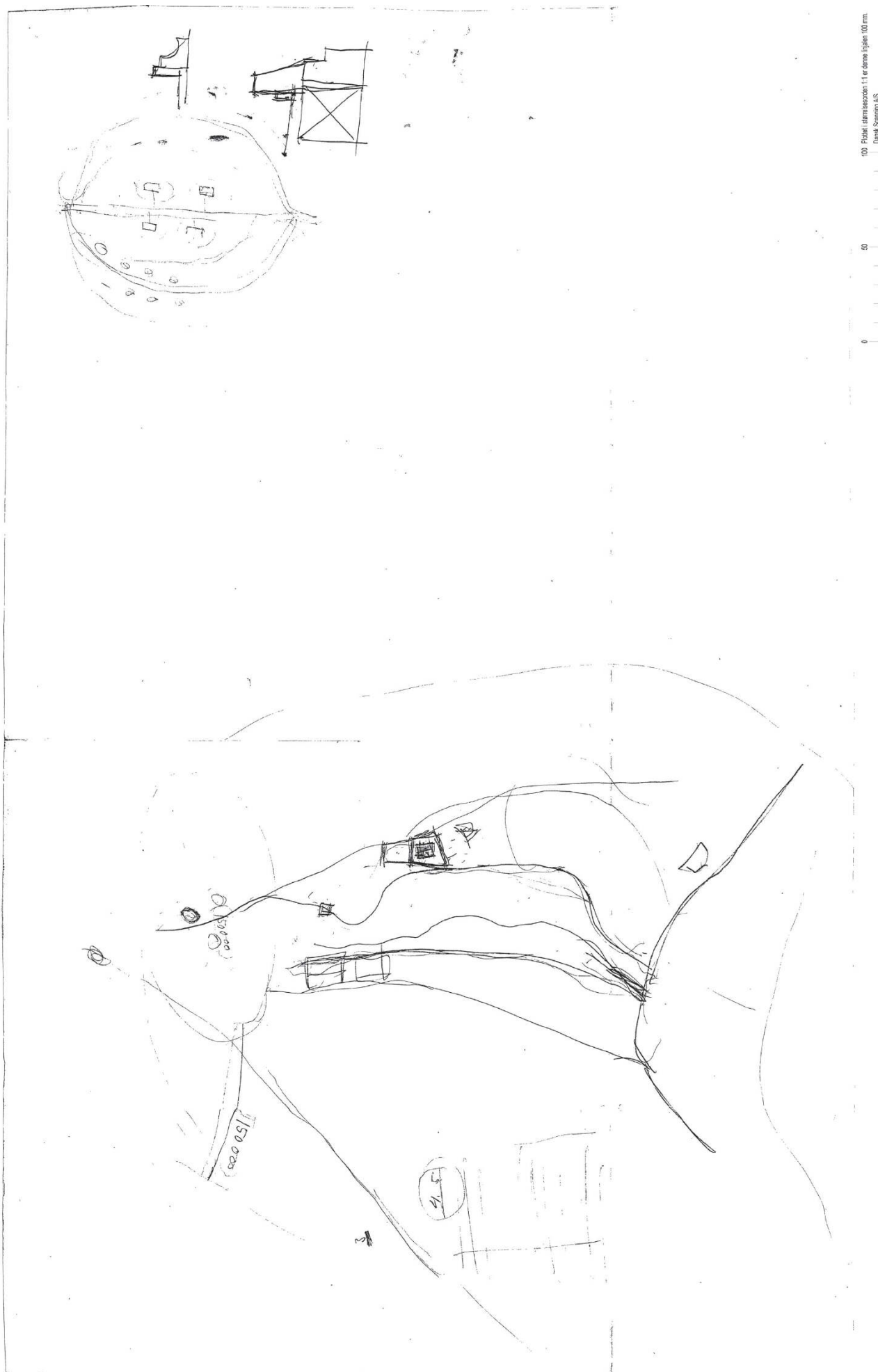


Shogstad* Om 27 Bon 245

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
28/169

Embelig for Jola With, Mosby.
Grunnplaner M. 1:50. Ansly 28.11.59
Fasader M. 1:100. Ansly 28.11.59.

0 50 100. Røstet i skillemålestokk 1:1 er det samme som 100 mm.
Dansk Skilling AS



100 Feet (30.48 m) 50 0
Dansk Skibsselskab AS

3.november 1969

1167/69 EM/rh

Herr John T. Wiik
4710 Mosby

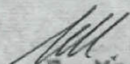
Gnr. 27 bnr. 245, Mosby - carport

Reviderte tegninger, stemplet 23. okt. då. for ovennevnte carport er forelagt byplankontoret.

En har ikke noe å bemerke til utforming av carport i samsvar med de reviderte tegninger, som godkjennes under forutsetning av at departementets retningslinjer for carport følges.

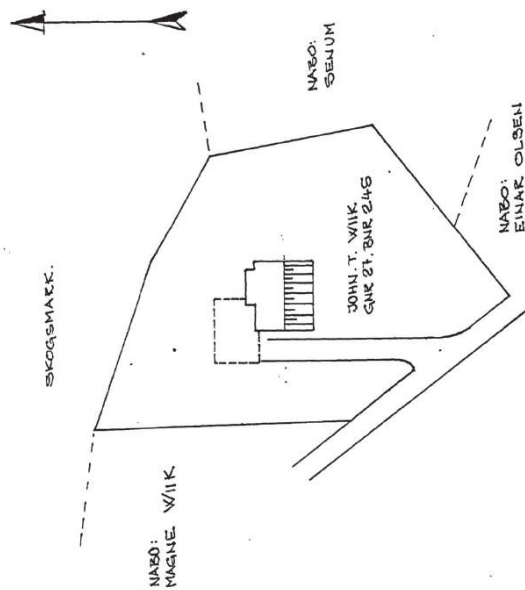
Gebyr kr. 40.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

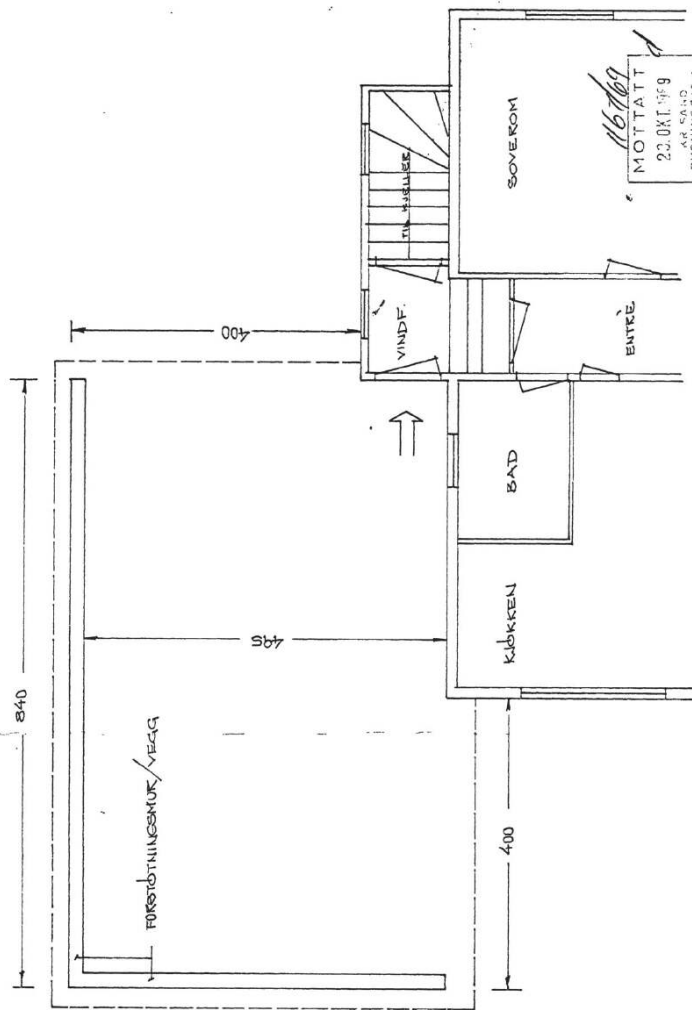

E. Moen

Vedlegg

Gjenpart: bygningsingeniør Jens Skov, Skov, Kvarstein, Vennesla.



SITUATIONSPLAN. MÅL 1:500

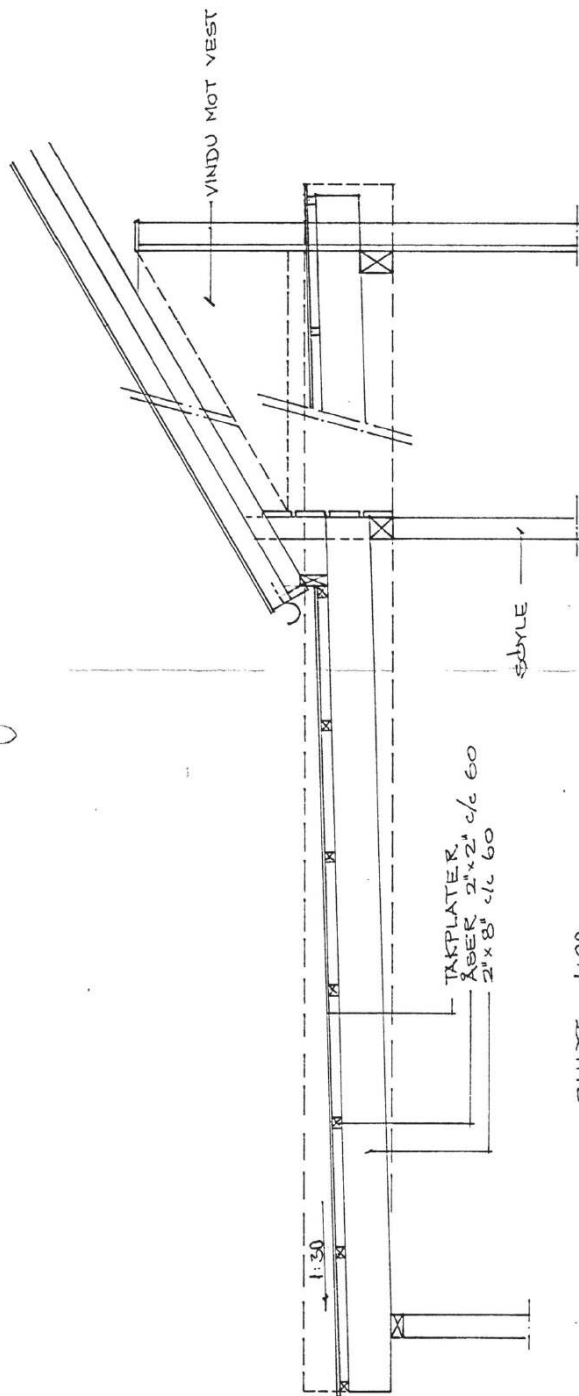


PLAN 1:50

JOHN T. WIK, GNR 27, BNR 245, MOSBY.
GÅRDSPLASSOVERBYGG - CAR-POR
TILBYGG TIL NÅVERENDE BOLIGBYGG

KVARETEIN 21. AUGUST 1979.
JENF SKOV-SKOV
Jens Skov-Skov

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



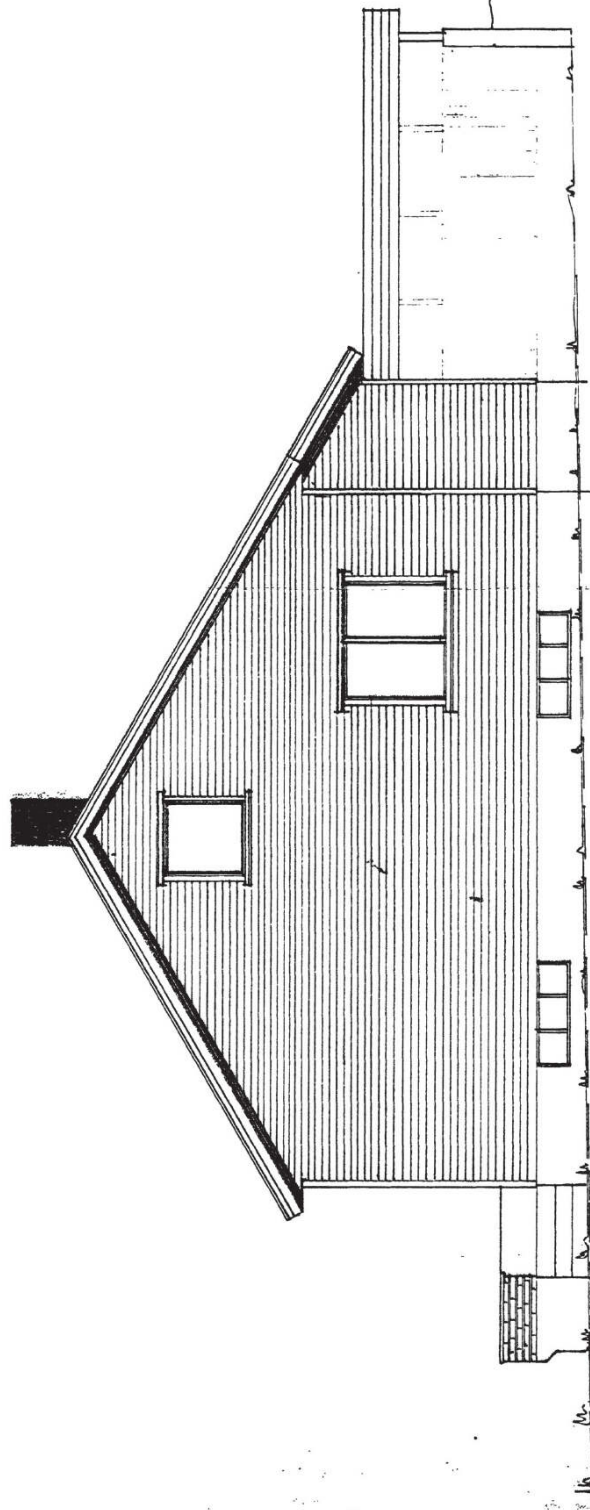
MOTTATT
23. OKT. 1969
AV
BYGNINGSKAM.
1167/69

JOHN T. WILK. GNR 27 BAR 245. MOSBY.

SNITT. MÅL 1:20

JENS EKV-ROV
(1167/69)

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



FASADE MOT ØST.

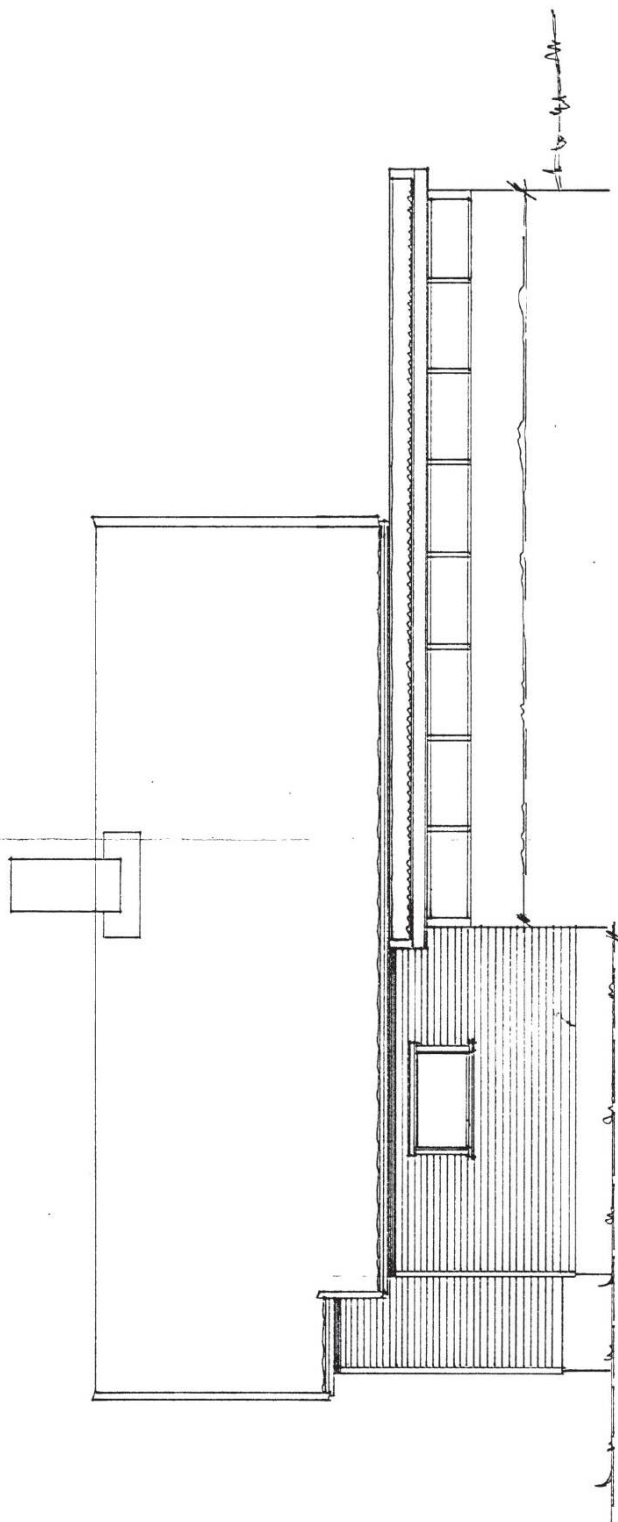
MOTTATT
22. OKT. 1989
K. SAND
BYGNINGSÅRBEJDE

1187769

JOHN T. WILK. GNR 27. BNR 245. MOSEY.
TILBYGG. FASADE. MOT ØST

JENS SKOV-SPØY
JENS SKOV-SPØY

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



FASADE MOT NORD.

Notat
 NOTAT
 23. OKT 1969
 4. TÅLE
 BYGNINGSRÅD

JOHN T. WILK GNR 27 PAR 245, MOSEY
 TILBYGG. FASADE MOT NORD

JENS ERIKSEN
 11.11.1969

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

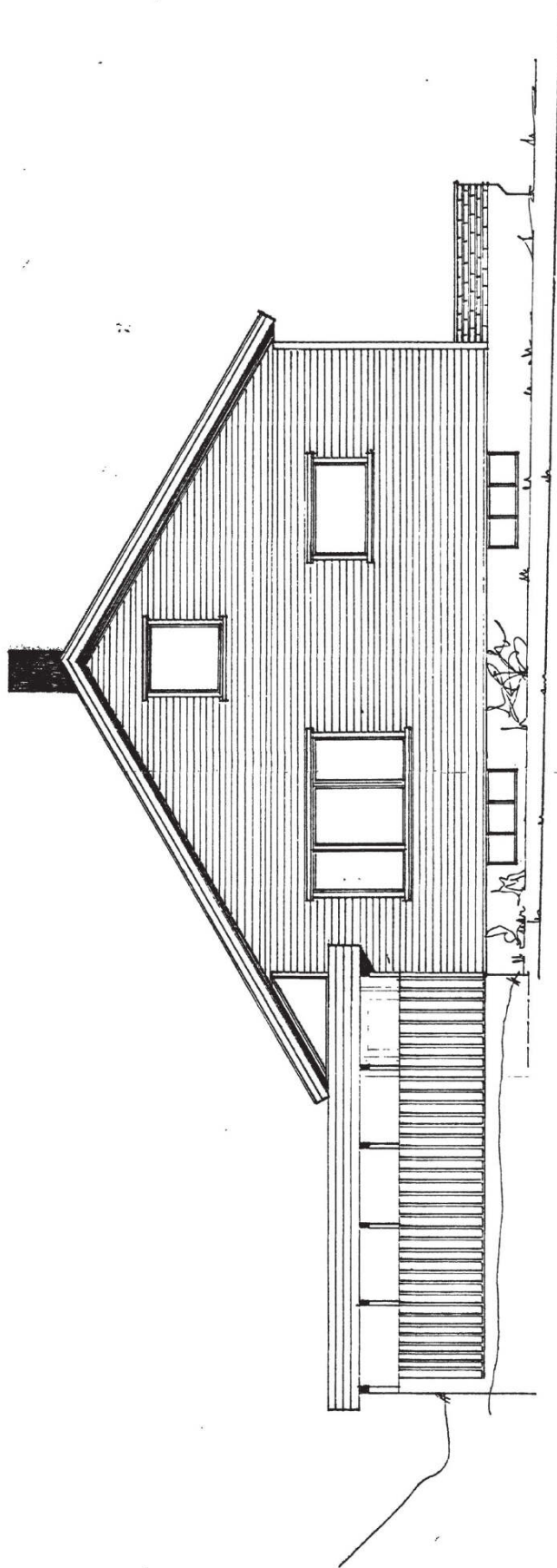


1167/69
MOTTATT
23. OKT. 1969
AIR SAID
BYGNINGSADM.

JOHN T. WILK. GNR 27. BNR 245
TILBYGG.
MOSBY.
JENS SKOV SKOV
JENS SKOV SKOV

FASADE MOT SYD 1:50

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



FASADE MOT VEST

167/69
MOTTATT
23. OKT. 1959
KR. LAND
BYGNINGSADM.

JOHN T. WILK GNR 27 BNR 245. MOSEBY.
FASADE MOT VEST. TILBYGG.

JENS EKVESKY
JENS EKVESKY

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



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Kjell Dybesland.

anmeldte byggearbeide på Mosby. Kiledalsveien nr. 25.

Tilbygg, oppført av tre med 1½ etasje, og inn-
redet med en leilighet.

Bygget er oppført i samsvar med
godkjent tegning, og -

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Ansvarshavende er byggm. Ingvard Skov-Skov.

Gjnnpart: Brannvesenet.

Kristiansand S. den 16 august, 1973.

bygningssjef

Peder Dalen

B. L. Johansen

kontrollør.

Bygningsingeniørene Skov-Skov & Bergstøl
4700 VENNESLA

x 720/72
EM/rh

22.juni 1972

KILEDALEN 25 - TILBYGG

Byggemeldingen for ovennevnte tilbygg er forelagt ingeniørvesenet og byplankontoret.

Den nye leilighet må ha boder i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31 : 32. Dette må nærmere anmeldes og vises på tegningene.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på følgende betingelser.

Rørleggerarbeidet skal anmeldes til ingeniørvesenet av autorisert rørlegger før arbeidet påbegynnes. Drenering ifølge forskriftene.

Røykpipe må utføres forskriftsmessig. Den skal ha 1 stens vange over tak og avstand til treverk i samsvar med forskriftene.

Grunnmur skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

All ventilasjon utføres i samsvar med gjeldende forskrifter. Vanntett golvbelegg i vaske-, badrom m.v. må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

Forøvrig må alt arbeid utføres i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter av 1.8.1969 m/Endringer av 18.10.1971.

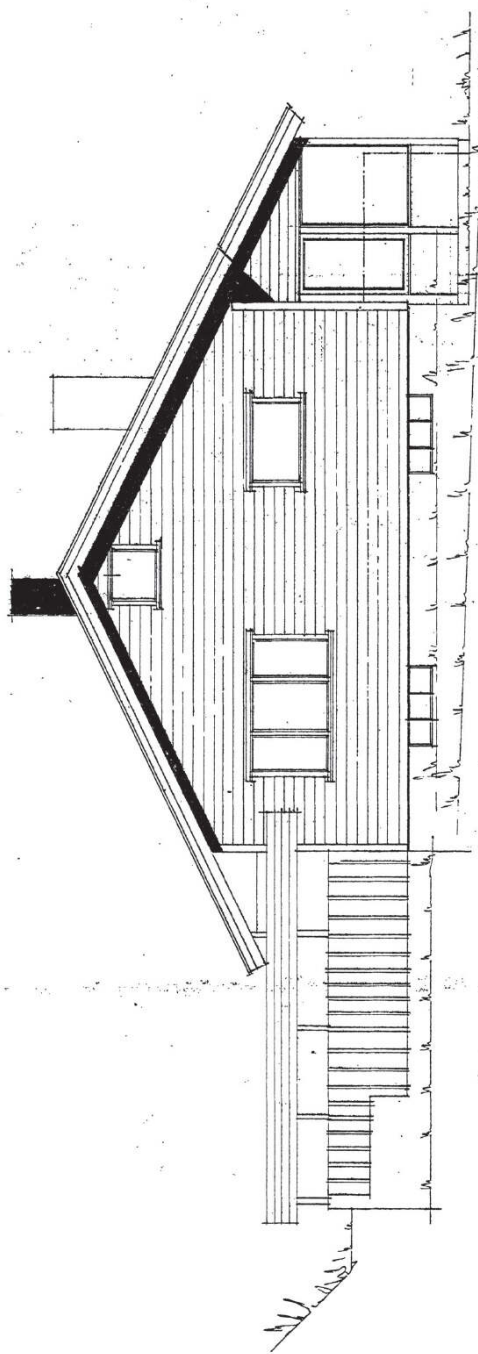
Bl.a. skal rom til varig opphold ha en netto romhøyde på 2.40 m. Trapper skal ha rekkverk og solid håndlist på begge sider, og bredde og stigningsforhold i henhold til byggeforskrifter Kap. 46 : 1, endringer.

Gebyr innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll


E. Moen

Gjenpart: John T. Wiik
ingeniørvesenet



FASADE MOT VEST.

24/6 1972
Bygningstilsynsmyndigheten
Kontor: F. 1000 Jönköping

72072
MOTTATT
23 MAI 1972
V. S. SAND
F. 1000 JONKOPING

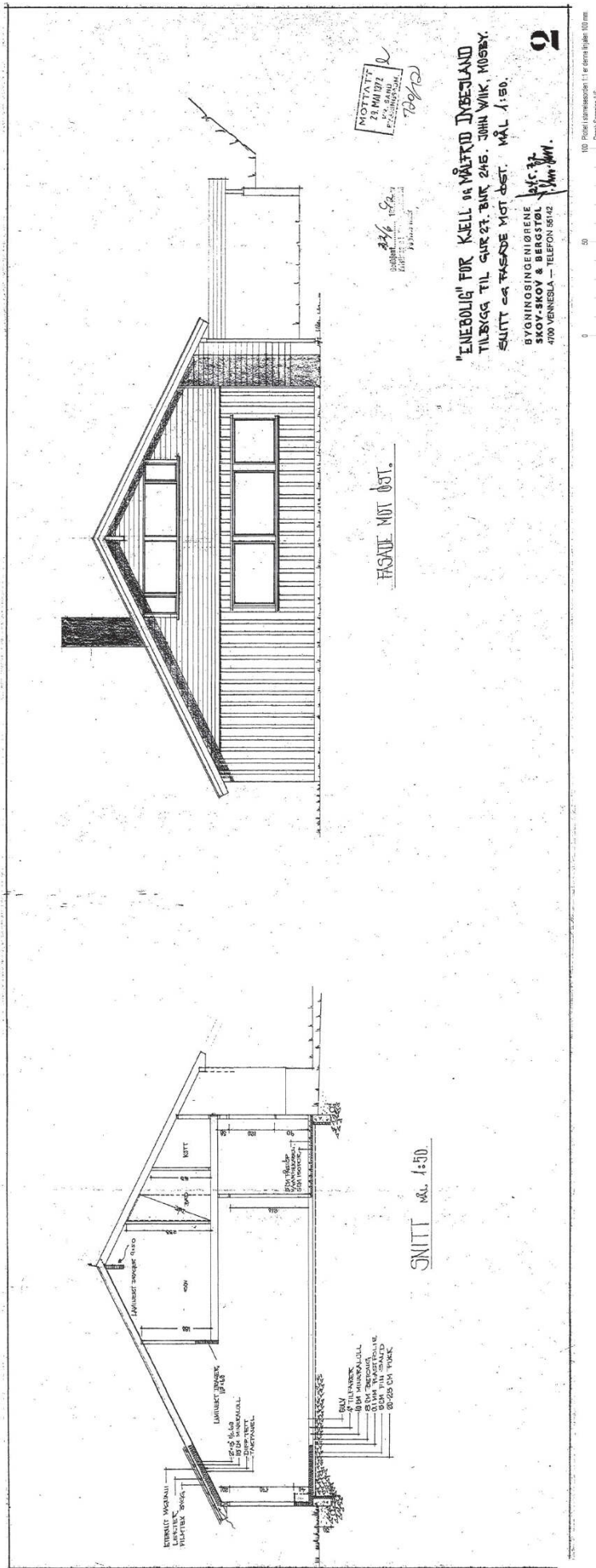
"ENERBOLIG" FOR KJELL OG MÅLFRID DYBESLAND
TILBYGG TIL GATE 23, BURE 245. JOHN WIK, MOSBY.
FASADE MOT VEST.

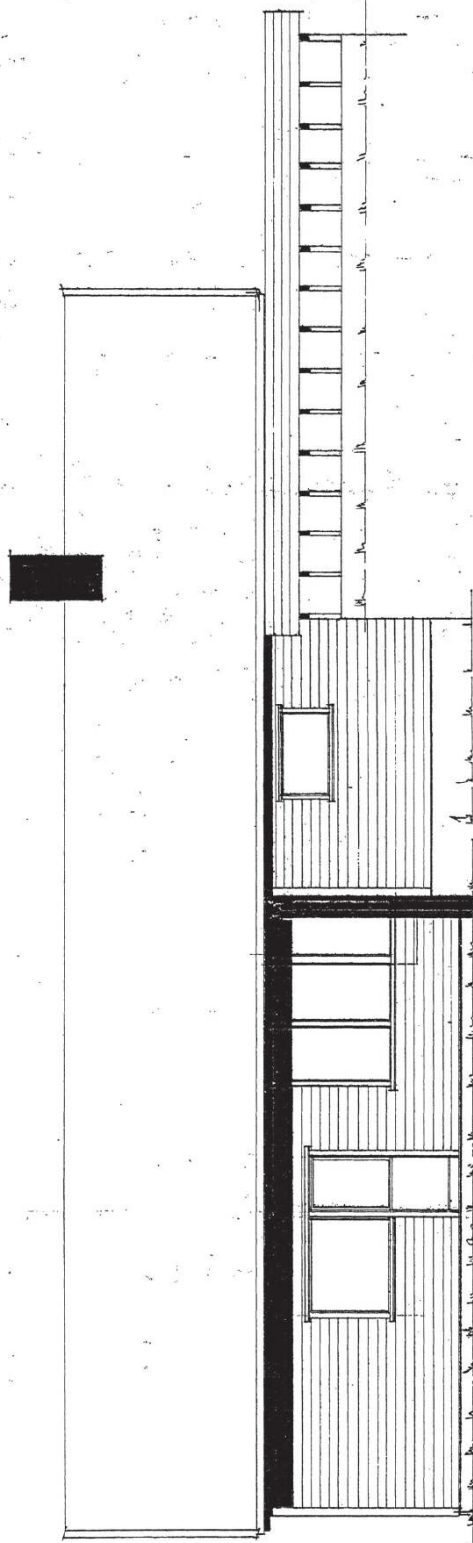
BYGNINGSINGENIØRENE
SKOV-SKOV & BERGSTØL
4700 VENNESLA — TELEFON 55142

14

100 Pliet i størrelsesorden 1:1 er denne plien 100 mm.
Dansk Scanning AS

1:500 1:1000 1:2000 1:4000 1:8000 1:16000 1:32000 1:64000 1:128000 1:256000 1:512000 1:1024000 1:2048000 1:4096000 1:8192000 1:16384000 1:32768000 1:65536000 1:131072000 1:262144000 1:524288000 1:1048576000 1:2097152000 1:4194304000 1:8388608000 1:16777216000 1:33554432000 1:67108864000 1:134217728000 1:268435456000 1:536870912000 1:1073741824000 1:2147483648000 1:4294967296000 1:8589934592000 1:17179869184000 1:34359738368000 1:68719476736000 1:137438953472000 1:274877906944000 1:549755813888000 1:1099511627776000 1:2199023255552000 1:4398046511104000 1:8796093022208000 1:17592186044416000 1:35184372088832000 1:70368744177664000 1:140737488355328000 1:281474976710656000 1:562949953421312000 1:1125899906842624000 1:2251799813685248000 1:4503599627370496000 1:9007199254740992000 1:18014398509481984000 1:36028797018963968000 1:72057594037927936000 1:144115188075855872000 1:288230376151711744000 1:576460752303423488000 1:1152921504606846976000 1:2305843009213693952000 1:4611686018427387904000 1:9223372036854775808000 1:18446744073709551616000 1:36893488147419103232000 1:73786976294838206464000 1:147573952589676412928000 1:295147905179352825856000 1:590295810358705651712000 1:1180591620717411303424000 1:2361183241434822606848000 1:4722366482869645213696000 1:9444732965739290427392000 1:18889465931478580854784000 1:37778931862957161709568000 1:75557863725914323419136000 1:151115727451828646838272000 1:302231454903657293676544000 1:604462909807314587353088000 1:1208925819614629174706176000 1:2417851639229258349412352000 1:4835703278458516698824704000 1:9671406556917033397649408000 1:19342813113834066795298816000 1:38685626227668133590597632000 1:77371252455336267181195264000 1:154742504910672534362390528000 1:309485009821345068724781056000 1:618970019642690137449562112000 1:1237940039285380274899124224000 1:2475880078570760549798248448000 1:4951760157141521099596496896000 1:9903520314283042199192993792000 1:19807040628566084398385987584000 1:39614081257132168796771975168000 1:79228162514264337593543950336000 1:158456325028528675187087900672000 1:316912650057057350374175801344000 1:633825300114114700748351602688000 1:1267650600228229401496703205376000 1:2535301200456458802993406410752000 1:5070602400912917605986812821504000 1:10141204801825835211973625643008000 1:20282409603651670423947251286016000 1:40564819207303340847894502572032000 1:81129638414606681695789005144064000 1:162259276829213363391578010288128000 1:324518553658426726783156020576256000 1:649037107316853453566312041152512000 1:1298074214633706907132624082305024000 1:2596148429267413814265248164610048000 1:5192296858534827628530496329220096000 1:10384593717069655257060992658440192000 1:20769187434139310514121985316880384000 1:41538374868278621028243970633760768000 1:83076749736557242056487941267521536000 1:166153499473114484112975882535043072000 1:332306998946228968225951765070086144000 1:664613997892457936451903530140172288000 1:1329227995784915872903807060280344576000 1:2658455991569831745807614120560689152000 1:5316911983139663491615228241121378304000 1:10633823966279326983230456482242756608000 1:21267647932558653966460912964485513216000 1:42535295865117307932921825928971026432000 1:85070591730234615865843651857942052864000 1:170141183460469231731687303715884105728000 1:340282366920938463463374607431768211456000 1:680564733841876926926749214863536422912000 1:1361129467683753853853498429727072845824000 1:2722258935367507707706996859454145691648000 1:5444517870735015415413993718908291383296000 1:10889035741470030830827987437816582766592000 1:21778071482940061661655974875633165533184000 1:43556142965880123323311949751266331066368000 1:87112285931760246646623899502532662132736000 1:174224571863520493293247799005065324265472000 1:348449143727040986586495598010130648530944000 1:696898287454081973172991196020261297061888000 1:1393796574908163946345982392040522594123776000 1:2787593149816327892691964784081045188247552000 1:5575186299632655785383929568162090376495104000 1:11150372599265311570767859136324180752990208000 1:22300745198530623141535718272648361505980416000 1:44601490397061246283071436545296723011960832000 1:89202980794122492566142873090593446023921664000 1:178405961588244985132285746181186892047843328000 1:356811923176489970264571492362373784095686656000 1:713623846352979940529142984724747568191373312000 1:1427247692705959881058285969449495136382746624000 1:2854495385411919762116571938898990272765493248000 1:5708990770823839524233143877797980545530986496000 1:11417981541647679048466287755595961091061972992000 1:22835963083295358096932575511191922182123945984000 1:45671926166590716193865151022383844364247891968000 1:91343852333181432387730302044767688728495783936000 1:182687704666362864775460604089535377456991567872000 1:365375409332725729550921208179070754913983135744000 1:730750818665451459101842416358141509827966271488000 1:1461501637330902918203684832716283019655932542976000 1:2923003274661805836407369665432566039311865085952000 1:5846006549323611672814739330865132078623730171904000 1:11692013098647223345629478661730264157247460343808000 1:23384026197294446691258957323460528314494920687616000 1:46768052394588893382517914646921056628989841375232000 1:93536104789177786765035829293842113257979682750464000 1:187072209578355573530071658587684226515959365500928000 1:374144419156711147060143317175368453031918731001856000 1:748288838313422294120286634350736906063837462003712000 1:1496577676626844588240573268701473812127674924007424000 1:2993155353253689176481146537402947624255349848014848000 1:5986310706507378352962293074805895248510699696029696000 1:11972621413014756705924586149611790497021399392059392000 1:23945242826029513411849172299223580994042798784118784000 1:47890485652059026823698344598447161988085597568237568000 1:95780971304118053647396689196894323976171195136475136000 1:191561942608236107294793378393788647952342390272950272000 1:383123885216472214589586756787577295904684780545900544000 1:766247770432944429179173513575154591809369561091801088000 1:1532495440865888858358347027150309183618739122183602176000 1:3064990881731777716716694054300618367237478244367204352000 1:6129981763463555433433388108601236734474956488734408704000 1:12259963526927110866866776217202473468949912977468817408000 1:24519927053854221733733552434404946937899825954937634816000 1:49039854107708443467467104868809893875799651909875269632000 1:98079708215416886934934209737619787751599303819750539264000 1:196159416430833773869868419475239575503196007639501078528000 1:392318832861667547739736838950479151006392015279002157056000 1:784637665723335095479473677900958302012784030558004314112000 1:1569275331446670190958947355801916604025568061116008628224000 1:3138550662893340381917894711603833208051136122232017256448000 1:6277101325786680763835789423207666416102272244464034512896000 1:12554202615733361527671578846415332832204544888928069025792000 1:25108405231466723055343157692830665664409089777856138051584000 1:50216810462933446110686315385661331328818179555712276103168000 1:100433620925866892221372630771322662657636359111424552206336000 1:200867241851733784442745261542645325315272718222849104412672000 1:401734483703467568885490523085290650630545436445698208825344000 1:803468967406935137770981046170581301261090872891396417650688000 1:1606937934813870275541962092341162602522181745782792835301376000 1:3213875869627740551083924184682325205044363491565585670602752000 1:6427751739255481102167848369364650410088726983131171341205504000 1:12855503478510962204335696738729300820177453966262342682411008000 1:25711006957021924408671393477458601640354907932524685364822016000 1:51422013914043848817342786954917203280709815865049370729644032000 1:102844027828087697634685573909834406561419631730098741459288064000 1:205688055656175395269371147819668813122839263460197482918576128000 1:411376111312350790538742295639337626245678526920394965837152256000 1:822752222624701581077484591278675252491357053840789931674304512000 1:1645504445249403162154969182557350504982714107681579863486089024000 1:3291008890498806324309938365114701009965428215363159726972178048000 1:6582017780997612648619876730229402019930856430726319453944356096000 1:13164035761995225297239753460458804039861712861452638907888712192000 1:26328071523990450594479506920917608079723425722905277815777424384000 1:52656143047980901188959013841835216159446851445810555631554848768000 1:105312286095961802377918027683670432318893702891621111263109697536000 1:210624572191923604755836055367340864637787405783242222526219395072000 1:421249144383847209511672110734681729275574811566484445052438790144000 1:842498288767694419023344221469363458551149623132968890104877580288000 1:1684996575535388838046684442938726917102299246265937780209755160576000 1:3369993151070777676093368885877453834204598492531875560419510321152000 1:6739986302141555352186737771754907668409196985063751120839020642304000 1:13479972604283110704373475543509815336818393970127502241678041284608000 1:26959945208566221408746951087019630673636787940255004483356082569216000 1:53919890417132442817493902174039261347273575880510008966712165138432000 1:107839780834264885634987804348078522694547151761020017933424330276864000 1:215679561668529771269975608696157045389094303522040035866848660553728000 1:431359123337059542539951217392314090778188607044080071733697321107456000 1:862718246674119085079902434784628181556377214088160143467394642214912000 1:1725436493348238170159804869569256363112754428176320286934789284429824000 1:3450872986696476340319609739138512726225508856352640573869578568859648000 1:6901745973392952680639219478277025452451017712705281147739157137719296000 1:13803491547857905361278438956554050904902035425410562295478314275438592000 1:27606983095715810722556877913108101809804070850821124590956628550877184000 1:55213966191431621445113755826216203619608141701642249181913257101754368000 1:110427932382863242890227511652432407239216283403284498363826514203508736000 1:220855864765726485780455023304864814478432566806568996727653028407017472000 1:441711729531452971560910046609729628956865133613137993455306056814034944000 1:883423459062905943121820093219459257913730267226275986910612113628069888000 1:1766846918125811886243640186438918515827460534452551973821224227256139776000 1:3533693836251623772487280372877837031654921068905103947642448454512279552000 1:7067387672503247544974560745755674063309842137810207895284896909024559104000 1:14134775345006495089949121491511348126619684275620415790569793818049118208000 1:28269550690012990179898242983022696253239368551240831581139587636098236416000 1:56539101380025980359796485966045392506478737102481663162279175272196472832000 1:113078202760051960719592971932090785012957474204963326324558350544392945664000 1:226156405520103921439185943864181570025914948409926652649116701088785891328000 1:452312811040207842878371887728363140051829896819853305298233402177571782656000 1:904625622080415685756743775456726280103659793639706610596466804355143565312000 1:1809251244160831371513487550913452560207319587279413221192933608710287130624000 1:3618502488321662743026975101826905120414639174558826442385867217420574261248000 1:7237004976643325486053950203653810240829278349117652884771734434841148522496000 1:14474009953286650972107900407307620481658556698235305769543468869682297044992000 1:28948019906573301944215800814615240963317113396470611539086937739364594089984000 1:57896039813146603888431601629230481926634226792941223078173875478729188179968000 1:115792079626293207776863203258460963853268453585882446156347750957458376359936000 1:231584159252586415553726406516921927706536907171764892312695501914916752719872000 1:463168318505172831107452813033843855413073814343529784625391003829833505439744000 1:926336637010345662214905626067687710826147628687059569250782007659667010879488000 1:1852673274020691324429811252135375421652295257374119138501564115319334021758976000 1:3705346548041382648859622504270750843304590514748238277003128230638668043517952000 1:7410693096082765297719245008541501686609181029496476554006256461277336087035904000 1:14821386181165530595438490017083003373218362058992953108012512922554672174071808000 1:29642772362331061190876980034166006746436724117985906216025025845109344348143616000 1:59285544724662122381753960068332013492873448235971812432050051690218688696287232000 1:11857108





FASADE MOT NORD

226 11. 4. 1972
Kontroll

MOTTATT
29. MAI 1972
FYSKAND
FYSKAND

"EVEBOLIG" FOR KJELL OG WILFRID JØRESLAND
TILBYGG TIL GUR 27. BNR 245. JOHN VIK. MOSBY.
FASADE MOT NORD.

BYGNINGSINGENIØRENE
SKOV-SKOV & BERGSTED
4700 VENNESLA — TELEFON 65100
12.4.72
P. Skov

5

0 50 100 Pliktet størrelsesorden 1:1 er denne angivel 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Per Oddgeir Saur
Kiledalen 25
4619 MOSBY

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200303622-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 04.06.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	KILEDALEN 25	Eiendom:	27/245
Tiltakshaver:	Per Oddgeir Saur	Adresse:	Kiledalen 25, 4619 MOSBY
Søker:	Per Oddgeir Saur	Adresse:	Kiledalen 25, 4619 MOSBY
Tiltakstype:	Bod	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 14.05.2003.
Meldingen gjelder oppføring av en bod/gjestehtytte på 12 m² bruksareal nordvest for boligen.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

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

Gebyr kr.998,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler

Vedlegg.



Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Gjestehytter Lekestuer Redskapsboder



Her vises Lillevila 70 med terrasse, lekestue og redskapsbod

Plassmangel? Uventede gjester? Vil barna flytte ut?

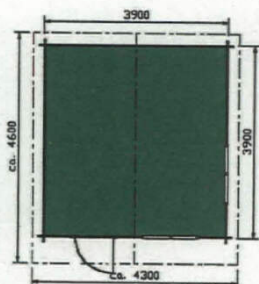
For en rimelig sum kan man nå enkelt dekke slike behov. Vårt program består av lekestue, redskapsbod og tre typer gjestehytter. Alle modeller er produsert i Finland av miljøvennlig tømmer med god passform og solid konstruksjon. "Alt-i-en-pakke" kombinert med god pris og kvalitet gir en meget god løsning.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.	
14 MAI 2003	
Arkivkode	
Inntatt off. i	
Ansvarshenhet: Plan- og bygningsetaten	

PLANTASJEN
www.plantasjen.no

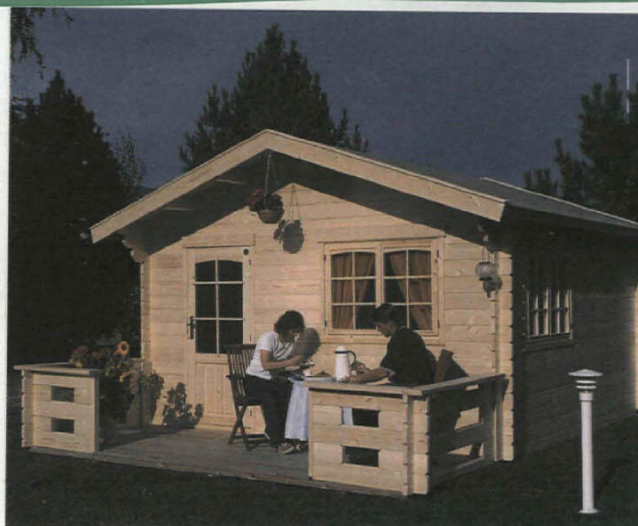
Lillevila 70 gjestehytte 15,2 m²

Den leveres med 34 mm tykkelse på treverk av gran.
Terrasse selges separat. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning.



**Vår pris 18.990,-
-/terrasse 2.990,-**

Mål 390x390 cm
Totalhøyde 285 cm

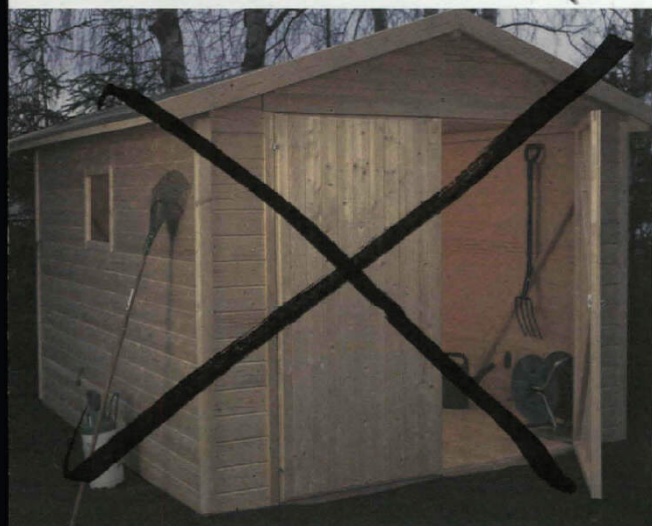
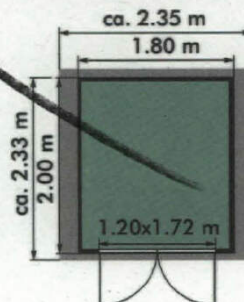


Redskapsbod 3,6 m²

Redskapsbod med dobbel dør bygges opp ved hjelp av reisverk hvor veggene deretter bare slippes på plass. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning. 16 mm tykkelse på treverk av gran.

Vår pris 4.990

Mål 180x200 cm
Totalhøyde 230 cm

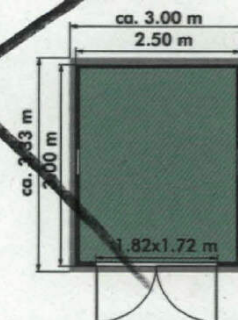


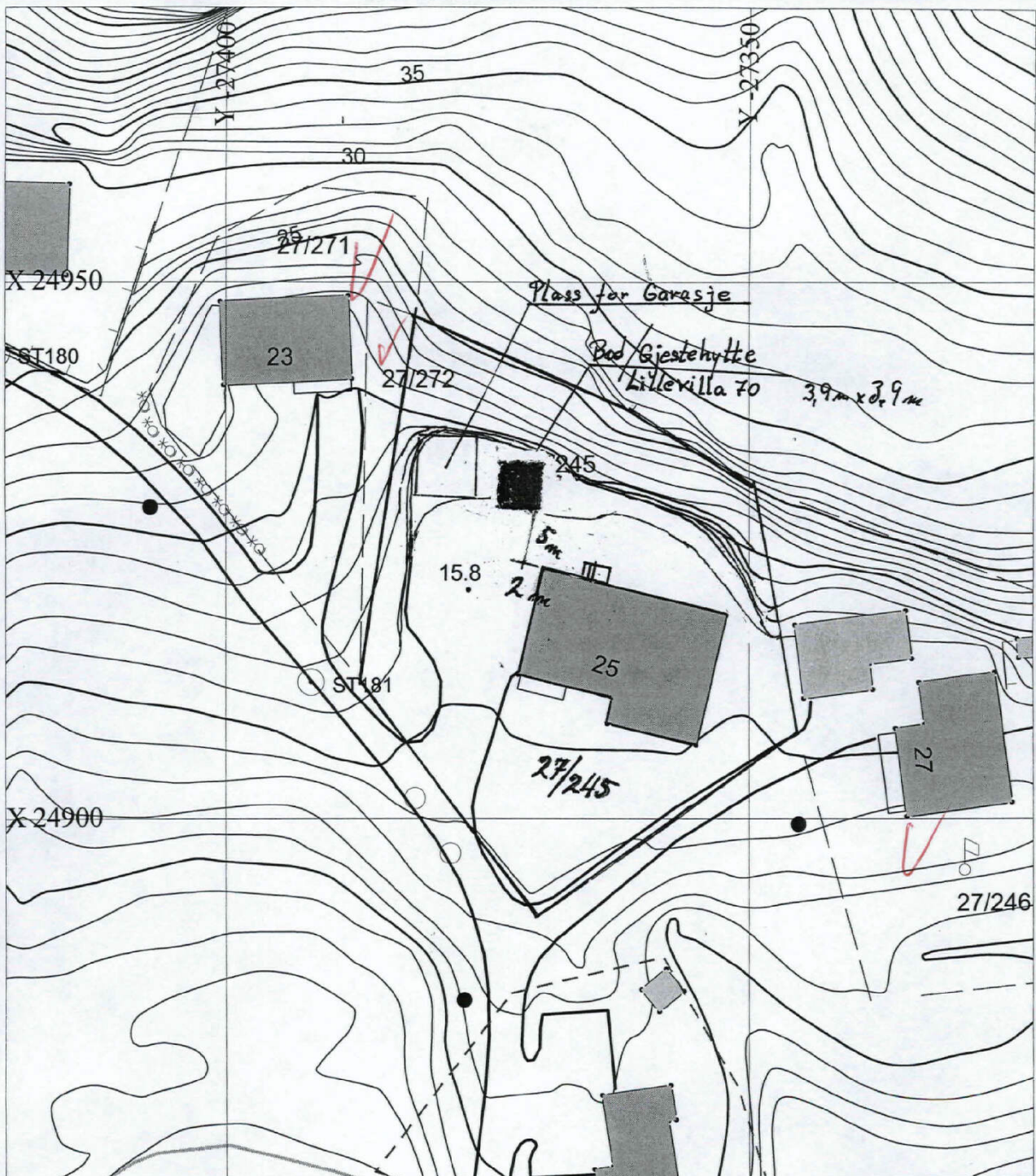
Redskapsbod 7,5 m²

Redskapsbod med dobbel dør bygges opp ved hjelp av reisverk hvor veggene deretter bare slippes på plass. Leveres flatpakket i monteringsrekkefølge med god anvisning. 16 mm tykkelse på treverk av gran.

Vår pris 7.998,-

Mål 200 x 250 cm
Totalhøyde 220 cm





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold

Gnr.: 27

Bnr.: 245

Adresse: Kiledalen 25

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

Topp grunnmur, kote.....

For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Mottatt av:	
14 MAI 2003	
Arkivkode	
Unntatt offentlig Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Målestokk= 1:500

Kartblad: J006-05-54-2

Dato: 11/12/02

Sign.....



Per Oddgeir Saur
Kiledalen 25
4619 MOSBY

Deres ref:

Saksnr: 200411359-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 02112004

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

Byggeplass:	KILEDALLEN 25	Eiendom:	27/245
Tiltakshaver:	Per Oddgeir Saur	Adresse:	Kiledalen 25, 4619 MOSBY
Søker:	Per Oddgeir Saur	Adresse:	
Tiltakstype:	Garasje 33 m ² bruksareal med terrasse på halve taket	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 26.10.2004

Naboene har gitt samtykke til meldingen

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

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

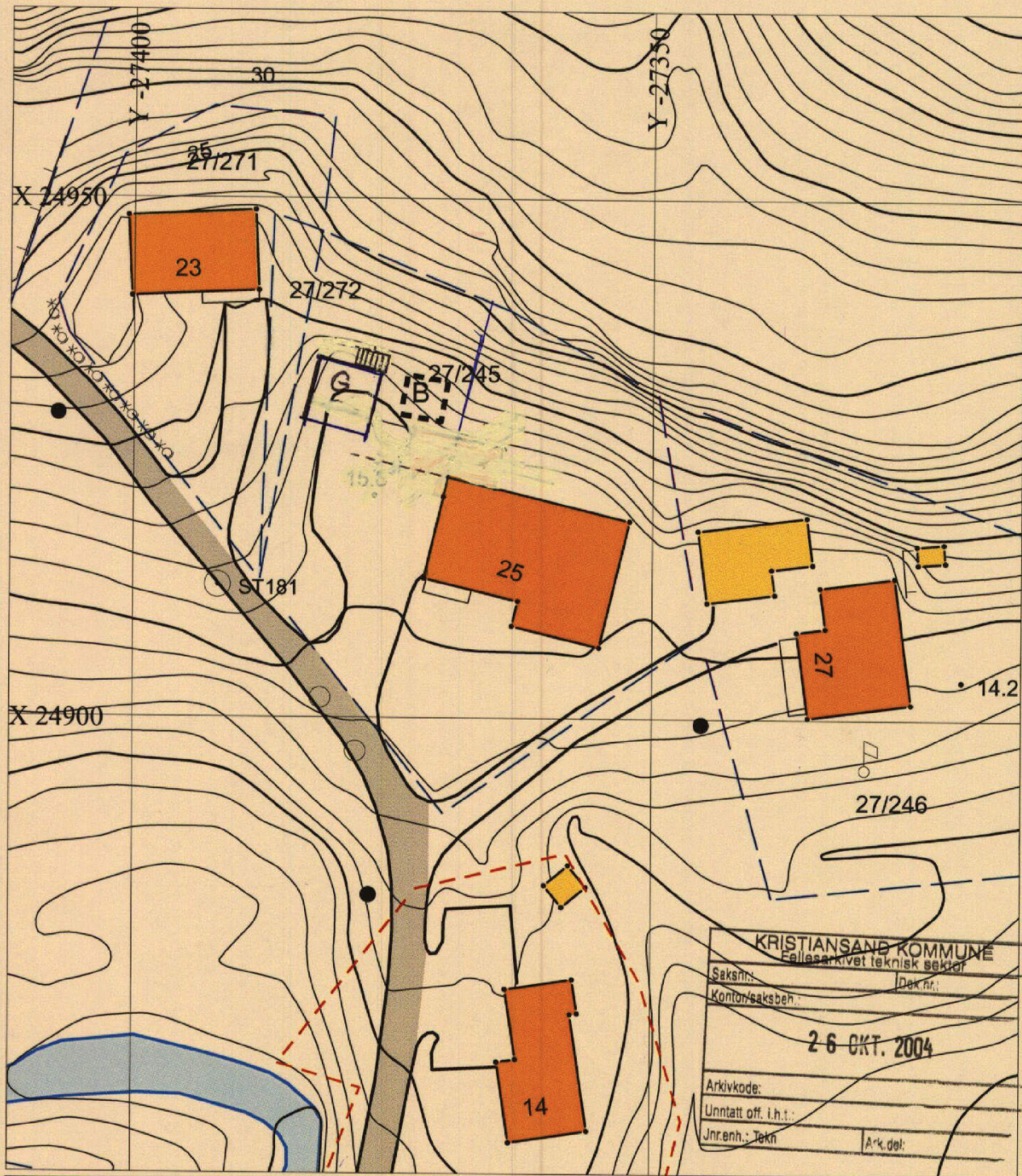
Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.1875,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler





KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 27 Bnr.: 245 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kiledalen 25

Sokkelhøyde:



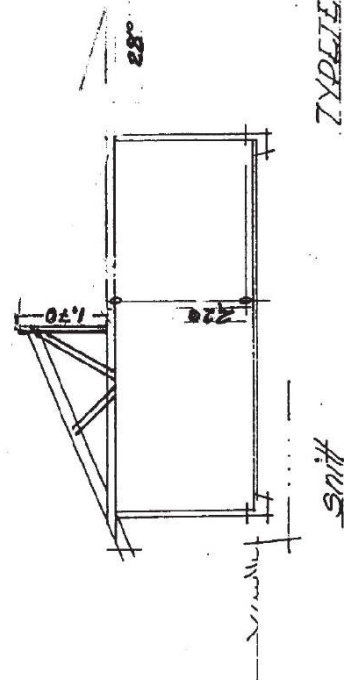
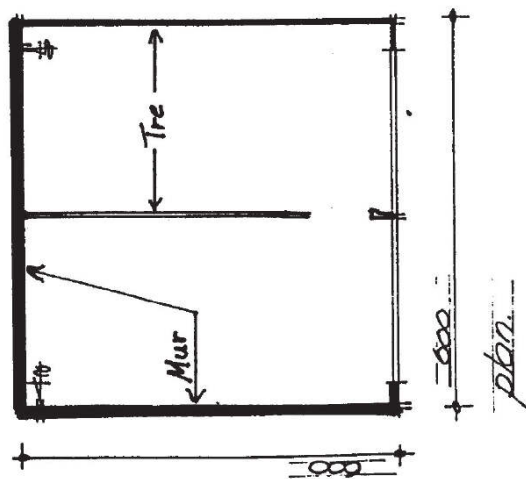
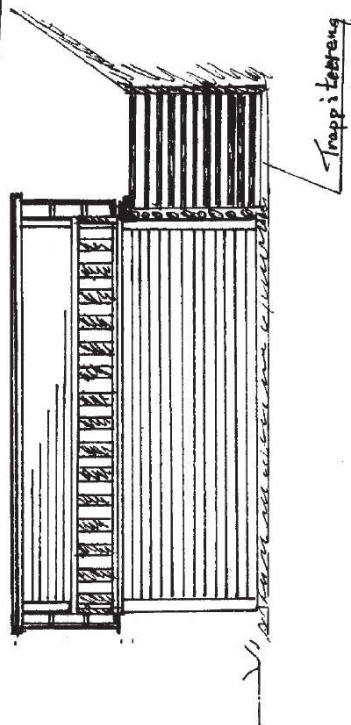
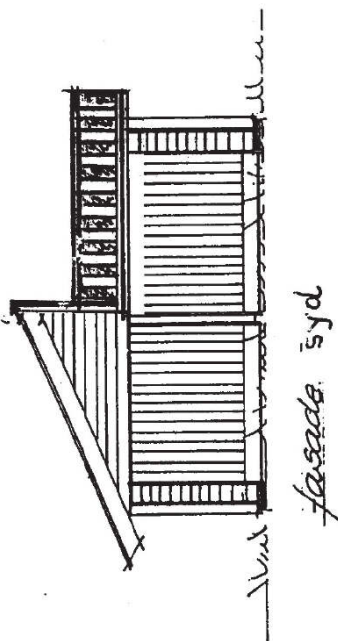
Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500
Kartblad:
Dato: 17/09/04
Sign.: *[Signature]*

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.:	Dok. nr.:
Kontor/saksbeh.:	
2-6 CRT. 2004	
Arkivkode:	
Uttatt off. i.h.t.:	
Jnr. enh.: Tekn	Ark. del:



TYPELEGNING NR. 18.

ADRESSE: Kiledalen 25 4619 MOSBY
 GARASJE FOR Per Oddgeir SÆUR
 fasade, plan og snitt
 Kristiansand Byggesaksadministrasjon Juli 1994.

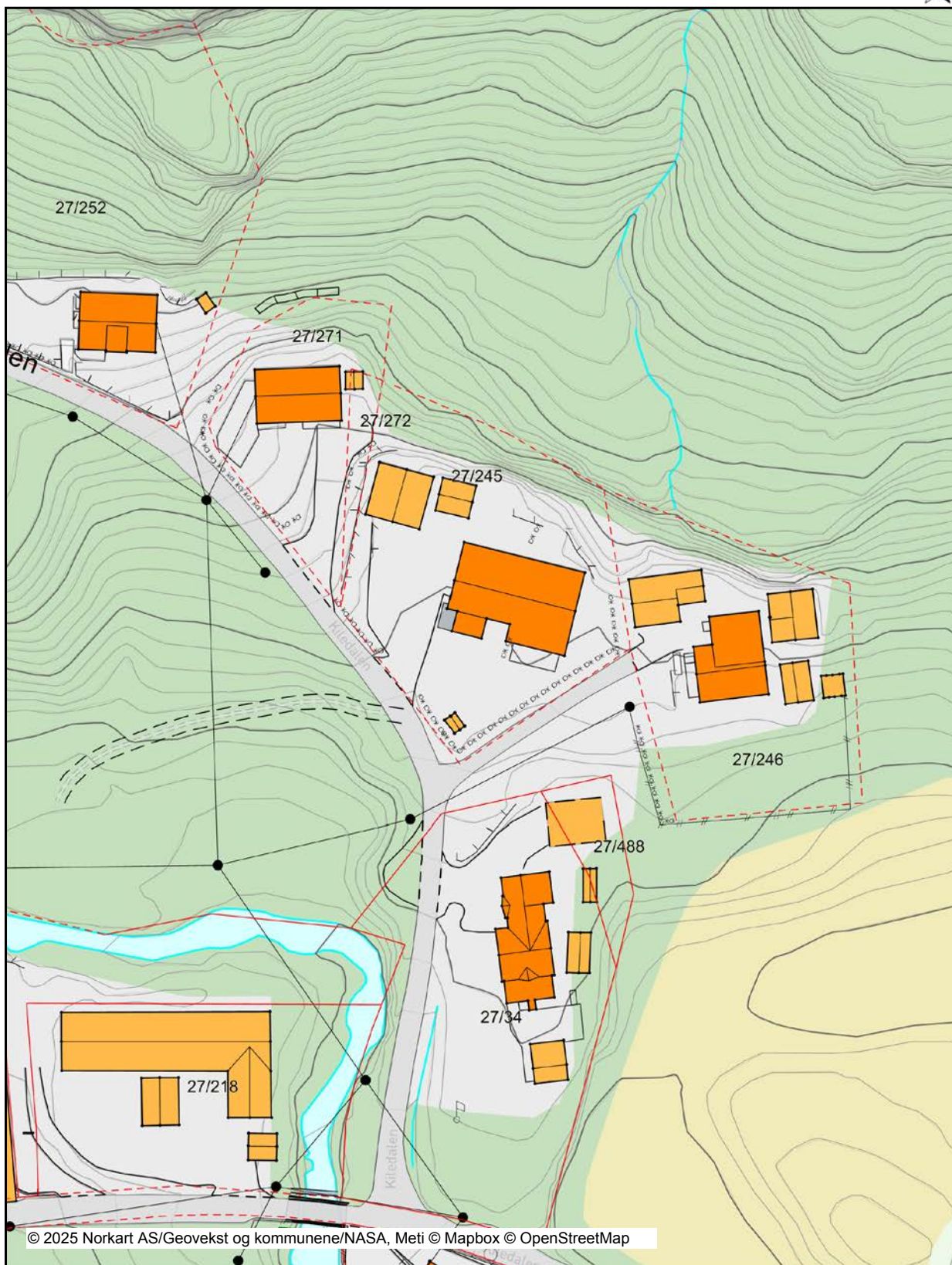


Eiendomskart Kiledalen 25

Dato: 26.05.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kiledalen 25

Dato: 12.05.2025

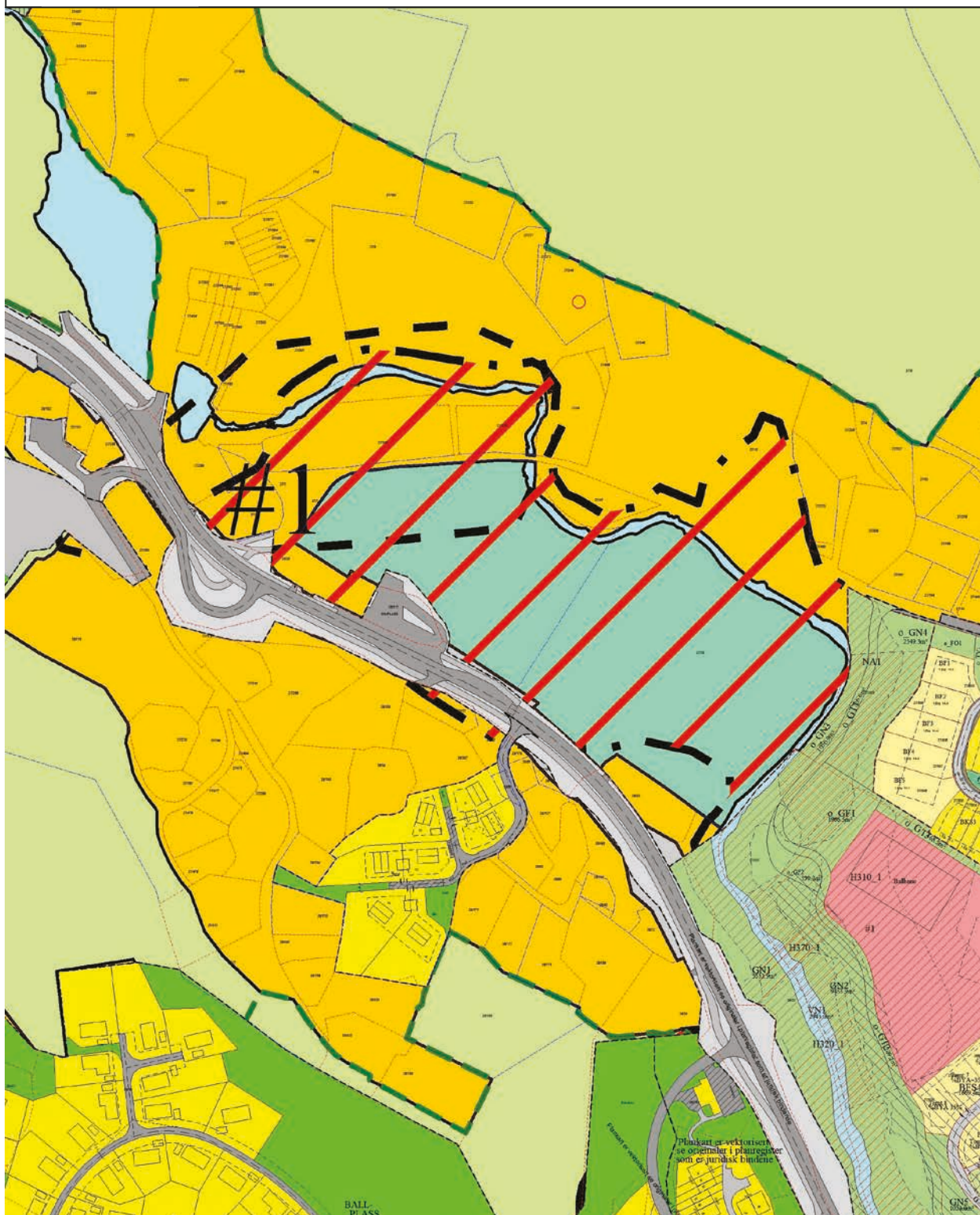
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende
- ✓  Markagrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

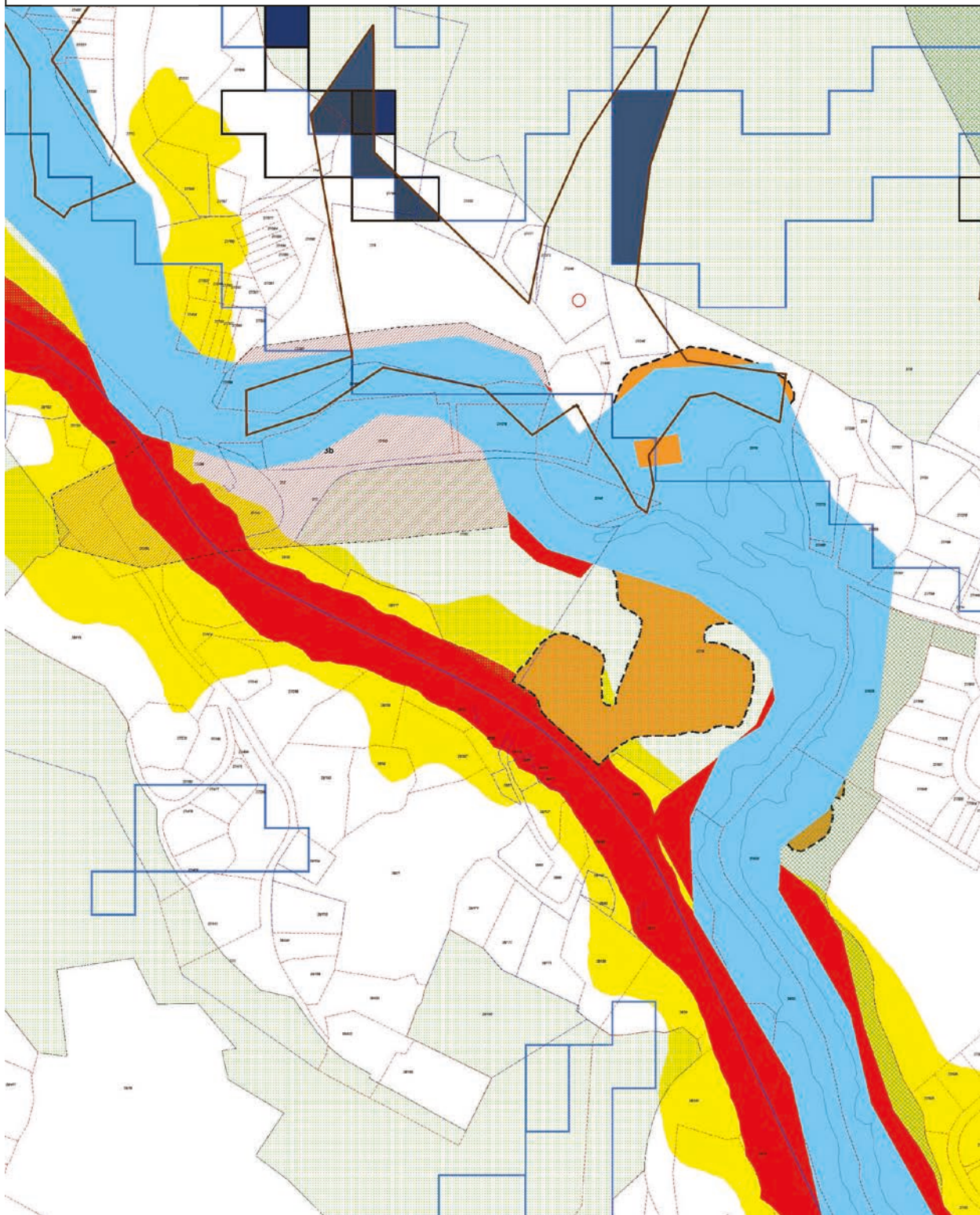
Målestokk: 1:3000

Dato: 12.05.2025

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Laks- og sjørøttelørende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttelørende elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende elv
- Laks- og sjørøttelørende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løsefettsplass
- Rekefelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fuldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer brukt bolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Kiledalen 25 - Nabolaget Mosby/Haus - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liberg Linje 32, 170	6 min 0.5 km
Vennesla stasjon Linje F5	8 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	25 min

Skoler

Mosby oppvekssenter skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Torridal skole (1-10 kl.) 371 elever, 22 klasser	4 min 3 km
Kristen VGS Vennesla	8 min
Vennesla videregående skole 624 elever	15 min 8.7 km

Ladepunkt for el-bil

Park and ride. Mosby - Kristiansand K...13 min

«Greie naboer, fint og trivelig sted!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

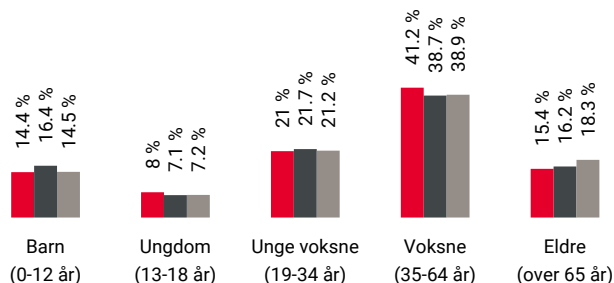
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosby/Haus	659	303
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosby barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Høietun barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.2 km
Strai barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 4.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosby Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Joker Kvarstein Søndagsåpent	5 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



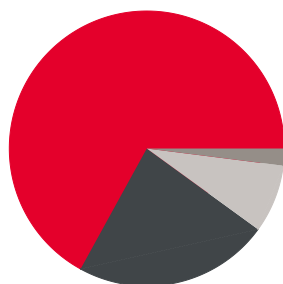
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽	Mosby skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Tutlamoen ballbane Ballspill, sandvolleyball	13 min 🚶 1.1 km
🚴	Kardio 24	7 min 🚗
🚴	Trimeriet Vennesla	7 min 🚗

Boligmasse



67% enebolig
23% rekkehus
2% blokk
8% annet

«Hyggelige naboer i et nabolag med positiv fremgang. Kort vei til badeplasser og flotte turløyper i skogen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

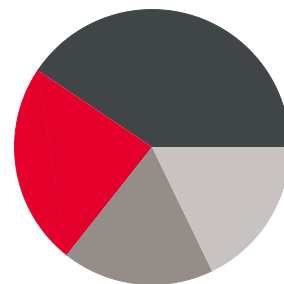
15 min 🚗



Boots apotek Vennesla

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



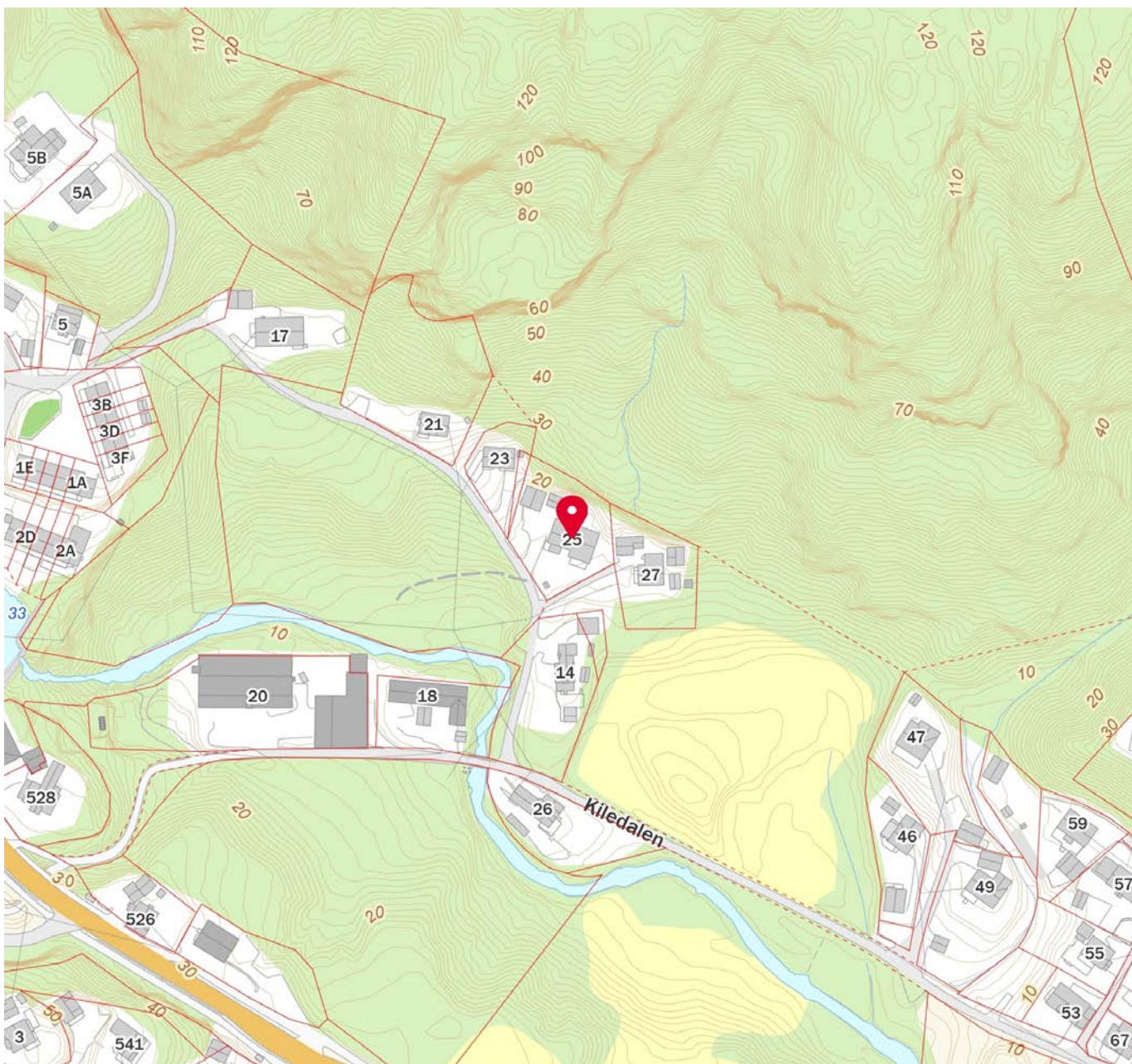
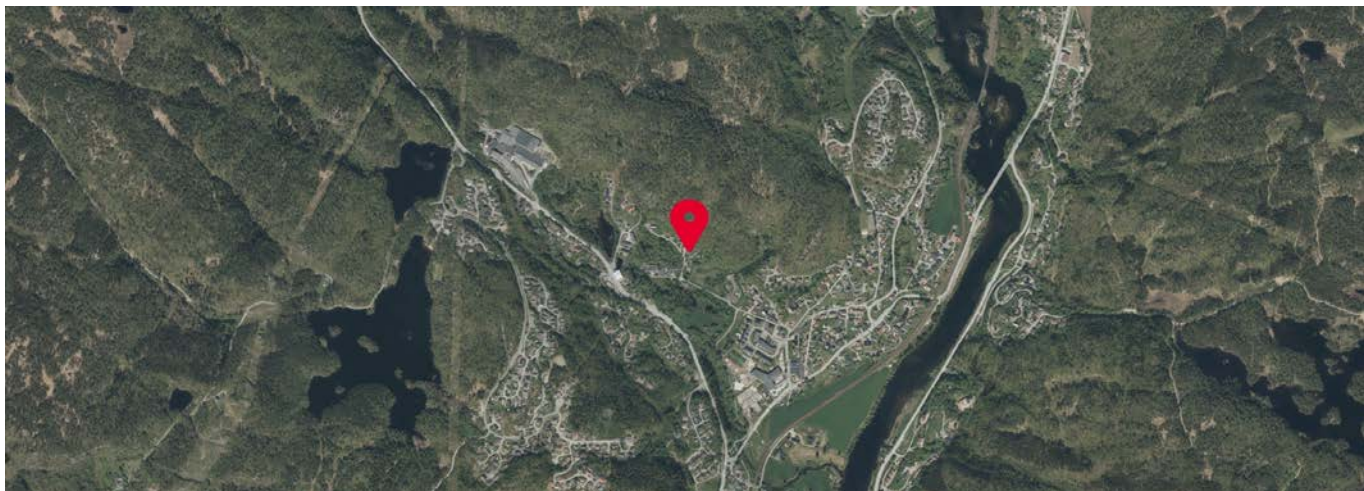
0%

43%

Mosby/Haus
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 avgis.
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: Kiledalen 25
4619 MOSBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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