

# Johan Øydegards vei 47

Lund



Prisantydning: **kr 6 490 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeqleren.no



# Flott ut- og innhus over 4. etg i et meget attraktivt/ barnevennlig boområde! Store, solrike uteplasser på hver side.

## OMRÅDE

Lund

## ADRESSE

Johan Øydegards vei 47, 4632  
KRISTIANSAND S

## Prisantydning

kr 6 490 000,-

Omkostninger: kr 173 150,-

Totalpris: kr 6 663 150,-

Formuesverdi: kr 778 539,-

Kommunale avgifter: kr 16 653,- per år

Eiendomskatt: kr 6 359,-



BRA-i: 138 m<sup>2</sup>

BRA Total: 138 m<sup>2</sup>

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1949

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 192.4 m<sup>2</sup>

**Johan Rogge Elieson**

Eiendomsmegler

**464 73 135**

**[johan.elieson@sormegleren.no](mailto:johan.elieson@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# JOHAN ØYDEGARDS VEI 47

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 509 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 138 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 138 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom , Trapperom , Vaskerom , Bod , Kryperom.

1. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang m/trapp , Stue , Kjøkken , Trapperom.

2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Kott , Soverom 3, Bad , Kott 2.

3. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Trapperom , Innredet rom, Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mål på terrasse på begge sider av boligen er ca. angitt. Terrasse i hagen inkl. støpt balkong: 40 m<sup>2</sup>. Terrasse ved inngangspartiet: 22 m<sup>2</sup>.

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

1. etasje: Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

2. etasje: Rom som står som loft på tegning er i dag innredet til soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

192.4 m<sup>2</sup>

---

## **Beliggenhet**

Populært Inn-ut-hus i hyggelig, rolig gate. Eiendommen ligger meget sentralt og solrikt til med kort spasertur til alt av servicetilbud på Marvikssletta. Umiddelbar nærhet til lekeplass, kunstgressbane og friidrettsbane.

Rekkehuset har svært god intern beliggenhet i et etterspurt og sentralt boligområde på Lund i Kristiansand. Området er et eldorado for barn.

På Lund bor du i et populært område med nærhet til skoler, barnehager, busstilbud og butikker. Kristiansand International School, Wilds Minne barneskole, Oddermarka ungdomskole og Steinerskolen ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er også kort vei til UiA, KKG og Kvadraturen.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Marviksveien bare noen få minutters gange fra boligen. Videre er det gangavstand til flere koselige parker, grøntområder og badeplasser.

Bertesbukta og Marviksbukta ligger innen fin gangavstand, perfekt for deg som ønsker et deilig ettermiddagsbad etter skole og jobb. Det er dessuten få minutters gange til Kristiansand Tennisklubb, Sør Arena og Valhalla idrettsanlegg. I vakre Wergelandsparken i sentrum arrangeres barnas kunstutstillinger med mer.

Det er også kort vei til Bystranda med herlig sandstrand, badebrygge, skateramp, sandvolleyballbane, toaletter og tilrettelegging for funksjonshemmede, bare for å nevne noe.

Like utenfor sentrum finner du flere flotte tur- og rekreasjonsområder med merkede turstier, lysløyper, samt fine bade- og fiskevann.

Eiendommen ligger svært sentralt omtrent 400 meter til Kiwi, Coop Mega, Extra, Rema 1000, Europris og Plantasjen. For ytterligere servicetilbud er det som sagt kort vei til Kvadraturen som byr på et bredt utvalg av Kristiansands butikker, barer og restauranter, samt kino og andre trivelige fritidssysler.

Gangavstand til badeplasser og båtplasser (Bertes og Blomma)

3 min gange til busser i retning byen og retning UIA

## **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## **Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, skiftet vinduer og varanda dør. Utført av Gavelstad i 2020.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, vannlekasje under stormen rør fra gaten som ikke holdt unna, alt er forsikring og utbedret av forsikringsselskapet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Utbedring av sikringsskap kjeller og gang nye kurser etter gjeldende standard nytt El kjøkken 2009 Utestikk begge sider. Utført av Avitell, K.R.Nilsen, Andås i 2012.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, lagt nye rør i kjeller. Utført av Moi rør AS i 2009.

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, tanken er tom dette er glassfiber tank av

nyere dato.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, alle piper har fått nye hetter og innvendig sikring etter forskriftene og insatt helt ny peis fra Varmefag. Pipefix har gjort den jobben med pipene.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, rå krypkjeller nye vinduer satt inn ca 2016. tilgang til kryp kjeller via kjeller lem.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

### **Standard**

Sørmegleren v/ Johan R. Elieson har gleden av å ønske velkommen til visning av Johan Øydegards vei 47! En flott, innholdsrik bolig med nydelige uteområder og en sentral beliggenhet i hjertet av Lund.

Boligen går over fire etasjer, med følgende innhold.

Fra et innbydende inngangsparti er det adkomst til boligens hovedetasje. I gang/ entré er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skoene. Videre inn til kjøkkenet. Kjøkkenet er praktisk plassert i etasjen, like ved stuen. Her er det rikelig med benke- og skapplass, integrerte hvitevarer som følger boligen og plass til spisebord.

Stuen er gjennomgående i boligen og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp fra begge sider. I stuen er det plass til flere sittegrupper og peisen sørger for rikelig med varme på kaldere dager.

Forøvrig er det også montert varmepumpe.

Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.

Videre opp til boligen 2. etasje. En innholdsrik etasje med tre soverom (et er godkjent som loft, ikke godkjent til varig opphold), badrom og trapperom. Soverommene har alle plass til seng med tilhørende møblement og garderobeskap. Badrommet er flislagt med varme i gulv og inneholder toalett, badekar/ dusj, servant og oppbevaringsskap.

I 3. etasje/ loft er det et stort fleksibelt rom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Underetasjen har godt med lagringsplass i boder samt vaskerom. Egen inngangsdør til kjeller.

Eiendommen har en flott beliggenhet i et meget populært boligfelt med solrike uteplasser på begge sider av huset. På framsiden av boligen er tomten pent opparbeidet med solrik lun uteplass og diverse beplantning. På andre siden av boligen finner man en solrik og deilig hage/ terrasse som er omkranset av hekk. Her er det pent opparbeidet med terrasse og diverse beplantning.

Nye trapper på begge sider av boligen fra 2023.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 12.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 10.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er bygd i 1948 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har betongtakstein, takrenner og beslag som antas å være ca. 25 år gamle normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Pipebebeslag er fra 2018. Murfasade trenger vanlig vedlikehold. Vinduer er av nyere dato i alle etasjer og er i god stand, se punktskjema for utfyllende opplysninger. Inngangsdør er av

eldre dato og har normal slitasje. Balkong og kjellerdør er av nyere dato og er i god stand, kjellerdør tar i karm og bør justeres. Terrasser trenger vanlig vedlikehold. Innvendig trenger vaskerom i kjeller generell oppgradering mht. membran m.m. TG i dette rommet er satt ut i fra standardens strenge krav til eldre våtrom. Bad ble oppusset for ca. 15 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot bad og ved tynn utforèt kjellervegg, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. IKEA kjøkkeninnredning er ca. 12 år gammel og har normal slitasje. Oppvaskmaskin er 2 år gammel, stekeovn varmer til tider dårlig, eier har info. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Nyere laminatgulv i 1. etasje. Kjellerrom ble malt opp i 2022 pga. oversvømmelse (gikk igjen i dette området høsten 2022). Kryp kjeller har normal slitasje, det er betongdekket mot 1. etasje. Sikringsskap x 2 med automatsikringer. El-anlegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøppegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøppegget i kjeller er 15 år gammelt. Innvendig stoppekran er montert i kjellerbod. V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 194 liter. Det ble foretatt piperehabilitering av Pipefix i 2018. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis i stue, brannplate på gulv er iht. krav. PANASONIC-varmepumpe er fra 2016, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Gulvbord i kott: Gulvbord er skadet i begrenset område etter tidligere fuktpåkjening. Det ble fuktsøkt under befaringen, ingen utslag vist på fuktighetsindikatoren. Eier opplyser om at merkene er av eldre dato. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Slitasje/skade på gulvbord i kott har liten betydning, utskifting ikke nødvendig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Kjellertrapp: Åpen trapp med håndløper montert. Rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: Malt tak, og malte vegger. Malt betonggulv. Det er etablert fall til plastsluket. Pipe- og vindusventil. Toalett er montert. Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes. TG settes ut i fra standardens strenge krav til eldre våtrom. 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.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Utvendig > Kjellerdør

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Andre innvendige forhold

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen

dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, mikroovn og oppvaskmaskin.

#### **Parkering**

Gateparkering etter offentlige gjeldende bestemmelser.

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Ved. Varmepumpe. Elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 16 653

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4.157,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 6 359

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 778 539

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 958 447

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

---



### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/152/509:

06.09.1950 - Dokumentnr: 1153 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

19.05.2006 - Dokumentnr: 10288 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

04.09.2024 - Dokumentnr: 1902527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

10.02.1950 - Dokumentnr: 143 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:152 Bnr:108

01.01.2020 - Dokumentnr: 1434198 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:509

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent grunn. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger retningslinjer til reguleringsplan for Ut-Inn-husene og Marviksveien 44-82. Se vedlegg i salgsoppgave.

Arealer på loft vil ikke kunne regnes som rom for varig opphold iht. retningslinjer i reguleringsplan.

Bygget ligger på grensen til naboeiendommene gnr. 152 bnr. 513 og gnr. 152 bnr. 507.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Et soverom i 2. etasje er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som loft og er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei og vann. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til

offentlig avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med bevaring, tilhører reguleringsplan nr 1198 - Freyasdalsveien /Johan Øydegardsvei, Ut-Inn-Husene, datert 03.06.2009.

Hensynssone: Bevaring.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

**Prisantydning**

Kr 6 490 000

**Totalpris**

Kr 6 663 150

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 490 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

162 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
163 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

173 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
6 653 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

6 663 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 117 020,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Jonny Vildalen

Kirsten Ranneberg

**Oppdragsansvarlig**

Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
johan.elieson@sormegleren.no  
Tlf: 464 73 135

**Ansvarlig megler**

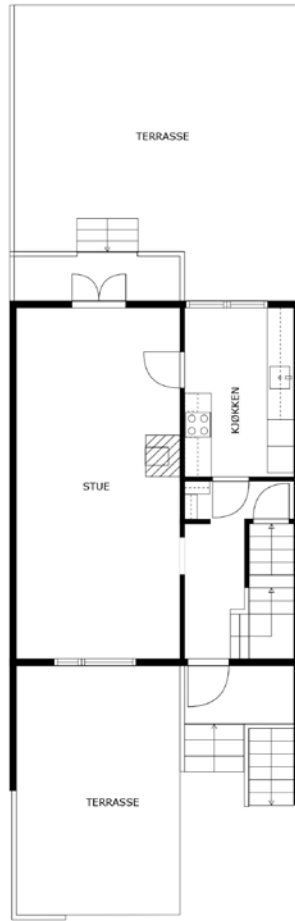
Johan Rogge Elieson  
Eiendomsmegler  
johan.elieson@sormegleren.no  
Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10  
4611 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

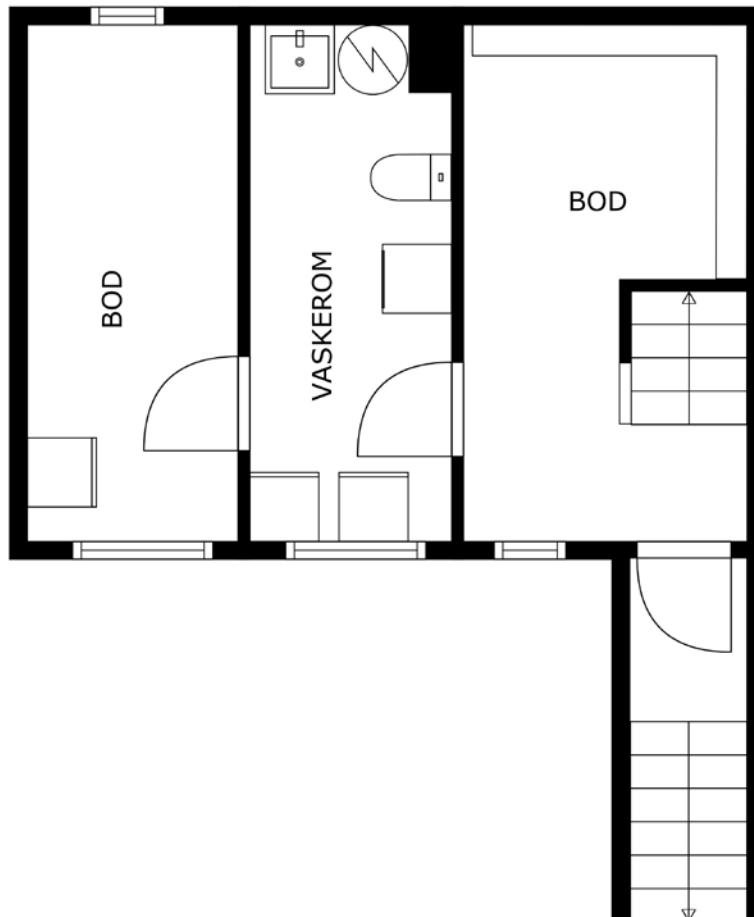
**Salgsoppgavedato**

30.09.2024

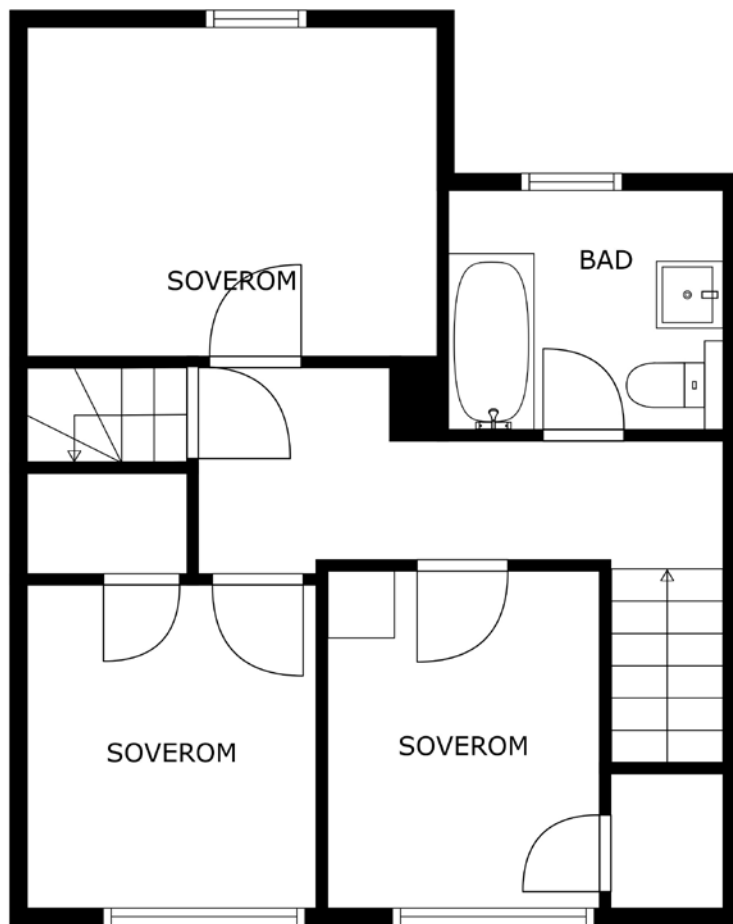
---



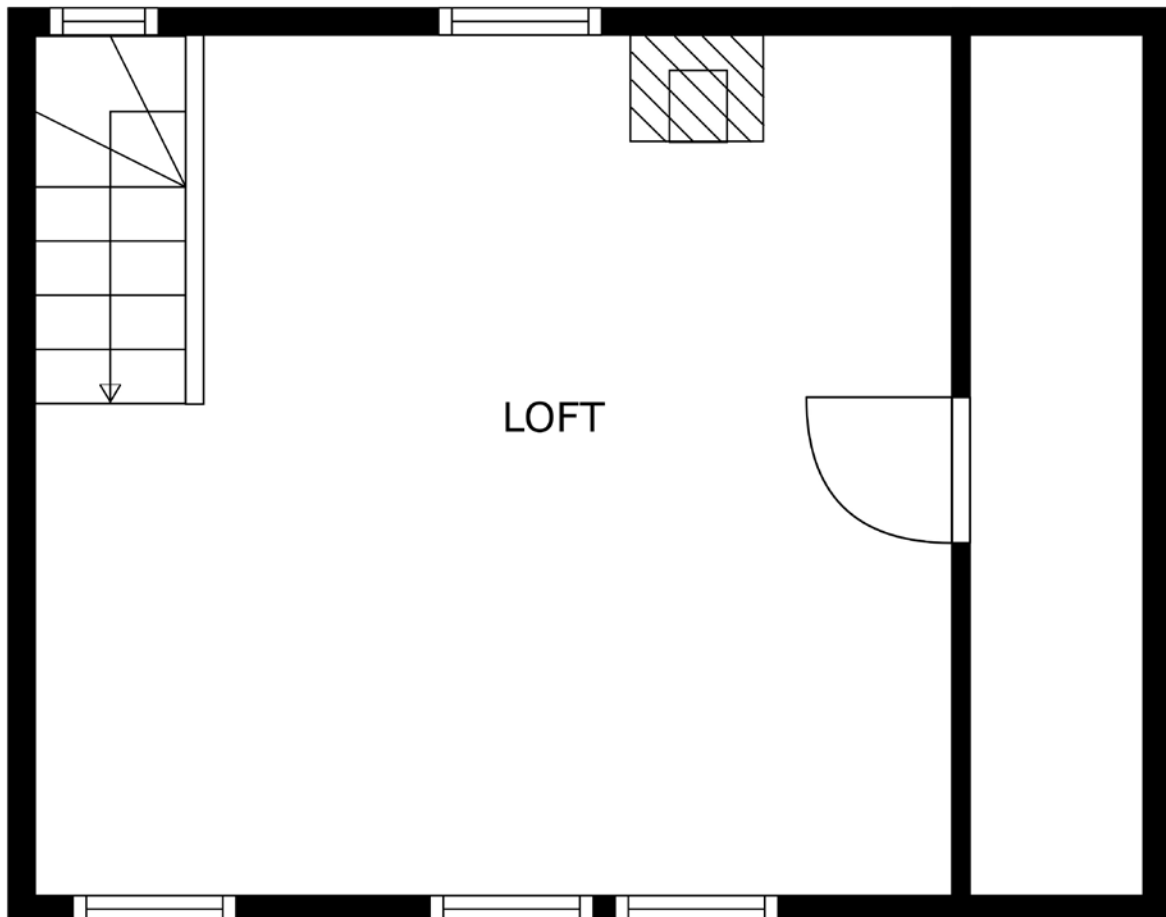
1. etasje.



Underetasjen har godt med lagringsplass i boder samt vaskerom. Egen inngangsdør til kjeller.



Boligens 2. etasje. En innholdsrik etasje med tre soverom (et er godkjent som loft, ikke godkjent til varig opphold), badrom og trapperom.



I 3. etasje/ loft er det et stort fleksibelt rom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.



Boligen har svært god intern beliggenhet i et etterspurt og sentralt boligområde på Lund i Kristiansand.



Velkommen inn. I gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt adkomst til underetasje samt 2. etasje





Videre er det inngang mot stuen og kjøkkenet



Stuen er gjennomgående i boligen og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp fra begge sider



I stuen er det plass til flere sittegrupper og peisen sørger for rikelig med varme på kaldere dager



Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.



Her er det rikelig med benke- og skapplass, integrerte hvitevarer som følger boligen og plass til spisebord.



Videre er det inngang mot stuen og kjøkkenet



Soverommene har alle plass til seng med tilhørende møblement og garderobeskap



Sov II. Passerutmerket som barnerom, gjesterom mm.



Innredet rom. Opprinnelig godkjent som loft, ikke godkjent til varig opphold



Baderommet er flislagt med varme i golv og inneholder toalett, badekar/ dusj, servant og oppbevaringsskap.



Trapperom opp til loftet





På framsiden av boligen er tomten pent opparbeidet med solrik lun uteplass og diverse beplantning.



Uteplass med utgang fra stuen







Uteområdet er solrikt og pent opparbeidet med terrasse og diverse beplantning.



# Nabolagsprofil

Johan Øydegards vei 47 - Nabolaget Valhalla sør - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Freyasdalsveien Linje 15	2 min	0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	23 min	1.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min	3.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min	3.3 km
Kristiansand Kjevik	18 min	

## Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	6 min	0.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	13 min	0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	17 min	1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	18 min	1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	16 min	1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min	1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	20 min	1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

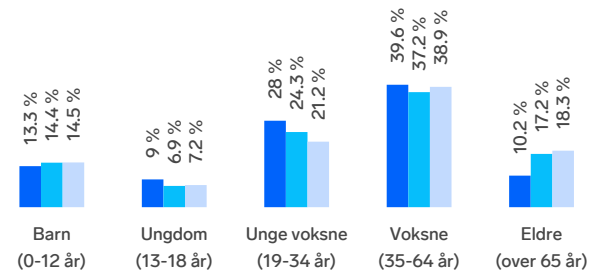
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla sør	489	232
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager




Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min	0.2 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	10 min	0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min	0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	7 min	0.5 km
Rema 1000 Lund	7 min	



## Primære transportmidler

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

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100









## Gateparkering

Lett 87/100

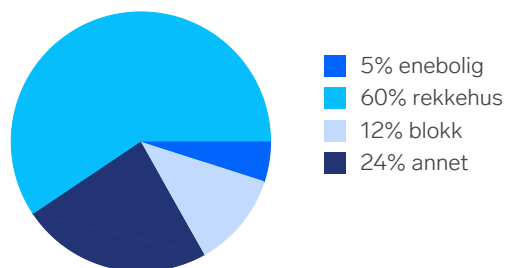
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Kristiansand stadion   | 5 min   |
| Fotball, friidrett, tennis   |  |
|  Starthallen normalhall | 6 min   |
| Aktivitetshall   |  |
|  SATS BASE Lund         | 8 min   |
|  CrossFit Kristiansand  | 10 min  |

## Boligmasse







«Fantastisk plass å bo»

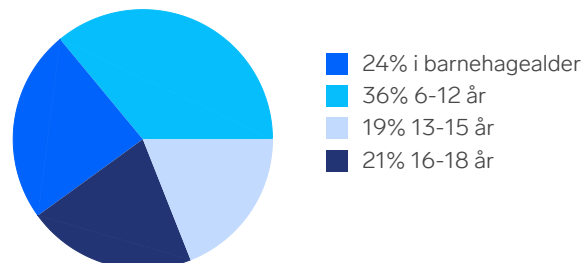
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Sandens Kjøpesenter | 7 min  |
|  Vitusapotek Lund    | 7 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



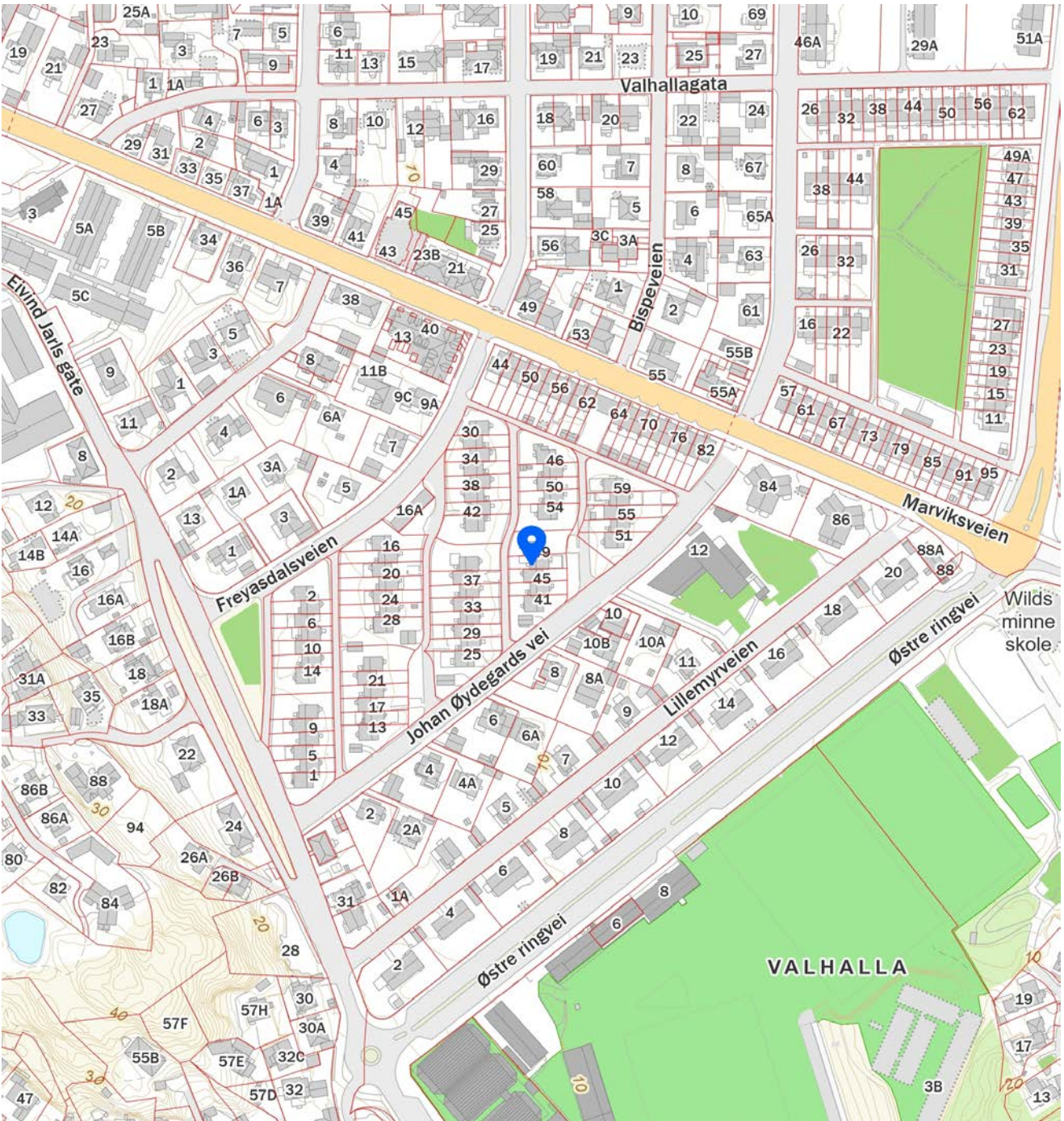
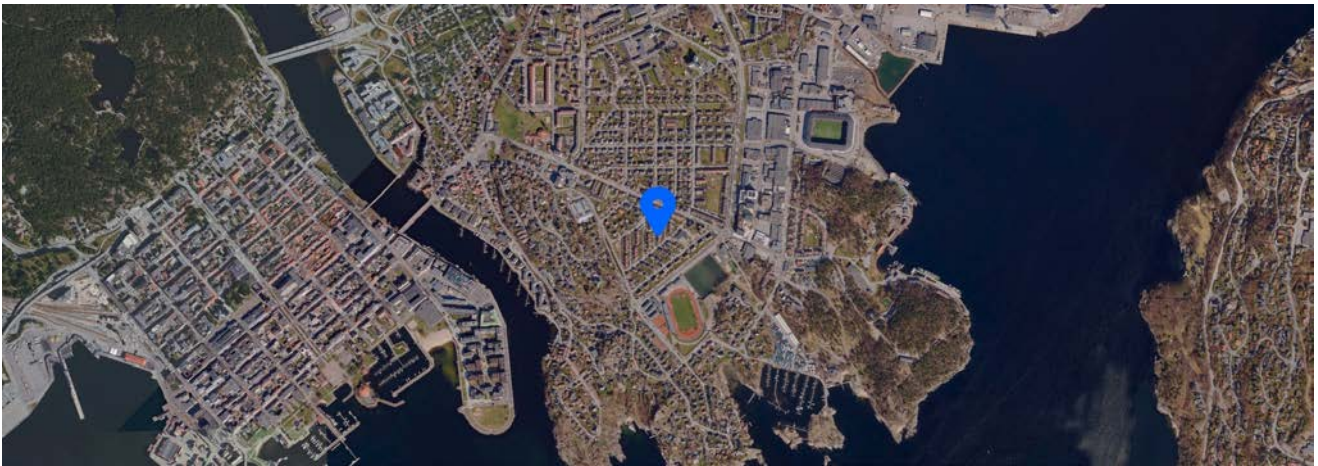
0%

45%

-  Valhalla sør
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: mikro
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer





# Egenerklæring

Johan Øydegards vei 47, 4632 KRISTIANSAND S

05 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Johan Øydegards vei 47

**Postadresse**

Johan Øydegards vei 47

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2006 med overtakelse janaura 2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2007

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Vildalen, Jonny

Medselger

Ranneberg, Kirsten

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet vinduer og varanda dør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gavelstad

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

vannlekasje under stormen rør fra gaten som ikke holdt unna, alt er forsikring og utbedret av forsikringsselskapet

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av sikringsskap kjeller og gang nye kurser etter gjeldende standard nytt El kjøkken 2009 Utestikk begge sider

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

avitell, K.R. Nilsen. Andås.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2009
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært     Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
lagt nye rør i kjeller.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Moi rør as
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**  
tanken er tom dette er glassfiber tank av nyere dato
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
alle piper har fått nye hetter og innvendig sikring etter forskriftene og insatt helt ny peis fra Varmefag. Pipefix har gjort den jobben med pipene.

## Sopp og skadedyr

---



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



rå krypkjeller nye vinduer satt inn ca 2016. tilgang til kryp kjeller via kjeller lem.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94016491**

# Tilstandsrapport

📍 Johan Øydegards vei 47, 4632 KRISTIANSAND  
S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 152, bnr. 509

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1919

Referansenummer: AY6544

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse gjenstander 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 1948 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har betongtakstein, takrenner og beslag som antas å være ca. 25 år gamle normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Pipebebeslag er fra 2018. Murfasade trenger vanlig vedlikehold. Vinduer er av nyere dato i alle etasjer og er i god stand, se punktskjema for utfyllende opplysninger. Inngangsdør er av eldre dato og har normal slitasje. Balkong- og kjellerdør er av nyere dato og er i god stand, kjellerdør tar i karm og bør justeres. Terrasser trenger vanlig vedlikehold.

Innvendig trenger vaskerom i kjeller generell oppgradering mht. membran m.m. TG i dette rommet er satt ut i fra standardens strenge krav til eldre våtrom. Bad ble oppusset for ca. 15 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot bad og ved tynn utført kjellervegg, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. IKEA-kjøkkeninnredning er ca. 12 år gammel og har normal slitasje. Oppvaskmaskin er 2 år gammel, stekeovn varmer til tider dårlig, eier har info. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen store avvik ble registrert. Nyere laminatgulv i 1. etasje. Kjellerrom ble malt opp i 2022 pga. oversvømmelse (gikk igjen i dette området høsten 2022). Kryp kjeller har normal slitasje, det er betongdekke mot 1. etasje. Sikringsskap x 2 med automatsikringer. El-anlegget er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Røropplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Røropplegget i kjeller er 15 år gammelt. Innvendig stoppekran er montert i kjellerbod. V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 194 liter. Det ble foretatt piperehabilitering av Pipefix i 2018. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis i stue, brannplate på gulv er iht. krav. PANASONIC-varmepumpe er fra 2016, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

1. etasje:

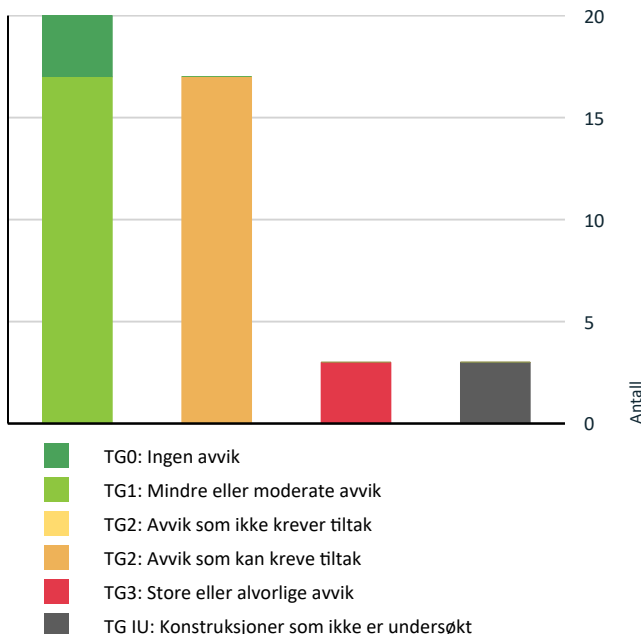
Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

2. etasje:

Rom som står som loft på tegning er i dag innredet til soverom.

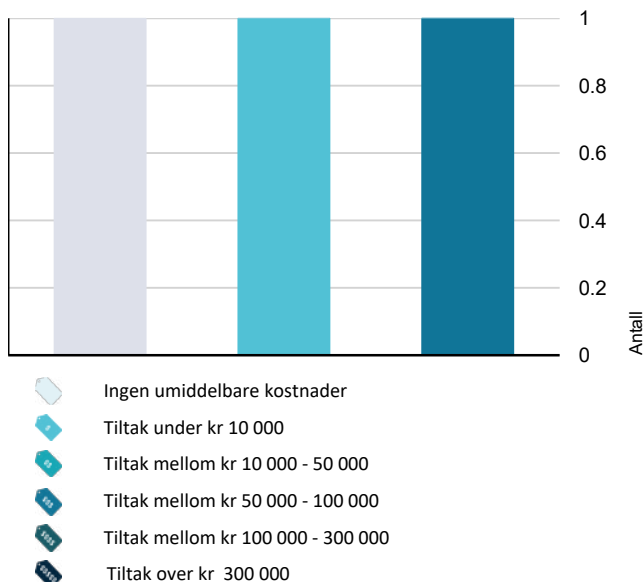
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Gulvbord i kott [Gå til side](#)
- Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Dobbelkrummet betongtakstein antas å være ca 25 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag antas å være ca 25 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### ! TG 1 Pipebeslag

Pipebeslag er fra 2018 og er i bra stand.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Murfasade trenger vanlig vedlikehold.

### ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saktak.

Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje er fra 2013.

Kjellervinduer er fra 2019.

2 soveromsvinduer er fra 2022.

Takvindu på bad er fra 2022.

Øvrige takvinduer er av nyere dato og er i bra stand.

### ! TG 2 Dører

Inngangsdør er av eldre årgang og har normal slitasje, vindusglass er punktert/gråtonet (blyglassvindu).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

#### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

### ! TG 1 Balkongdør i stua

Balkongdør er datostemplet 2013 og er i bra stand.

### ! TG 2 Kjellerdør

Ytterdør er i god stand.

Døra tar i karm og bør justeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

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

Terrasse v/hage er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Terrasse v/inngangsdør trenger vanlig vedlikehold, eier opplyser om at det blir montert ny levegg før salg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsdør og balkong er i bra stand.

Rekkverk anbefales montert ved trapp ut fra stue av sikkerhetsgrunner..

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler ved "lav" trapp fra balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Kjeller:

Samtlige rom har malt betonggulv.

1. etasje:

Samtlige rom har laminatgulv.

2. etasje:

Gang: Gulvbord.

Soverom x 3: Gulvbord.

Bad: Fliser.

Kott: Gulvbord.

Loft:

Innredet rom: Gulvbord.

Bod: Gulvbord.

Forbehold om feil må tas.

### TG 3 Gulvbord i kott

Gulvbord er skadet i begrenset område etter tidligere fuktpåkjønning.

Det ble fuktsøkt under befaringen, ingen utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Eier opplyser om at merkene er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje/skade på gulvbord i kott har liten betydning, utskifting ikke nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang m/trapp, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 12 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i innredet loftsrom, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelasert 5 steder i rommet.

Knirk i gulv enkelte steder.

### TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

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

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peis er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



#### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i utforet trevegg i bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.



#### TG 1 Kryp Kjeller

Rommet er i bra stand og det er betongdekke mot 1. etasje. 2 stk. vindusventilasjon, rommet bør ventileres i grunnmuren. Normal bakkefuktighet.

#### TG 2 Innvendige trapper

Tett trapp fra 1. etasje til 2. etasje med rekkverk som er iht. krav.

Håndløper anbefales montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

#### TG 3 Kjellertrapp

Åpen trapp med håndløper montert.

Rekkverk anbefales montert av sikkerhetsgrunner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 1 Loftstrapp

Tett trapp med håndløper montert.

#### TG 2 Andre innvendige forhold

Fuktsøkt på gulv i soverom hvor det er sprekker/merker i gulvbordene, ingen høye utslag vistes på fuktighetsindikatoren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerke og skade i gulvbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Malt tak, og malte vegger. Malt betonggulv. Det er etablert fall til plastsluket. Pipe- og vindusventil. Toalett er montert.

Rommet er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

TG settes ut i fra standardens strenge krav til eldre våtrom.

#### 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.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er murvegg i konstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Rommet ble oppusset for ca 15 år siden, vanlig vedlikehold bør beregnes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

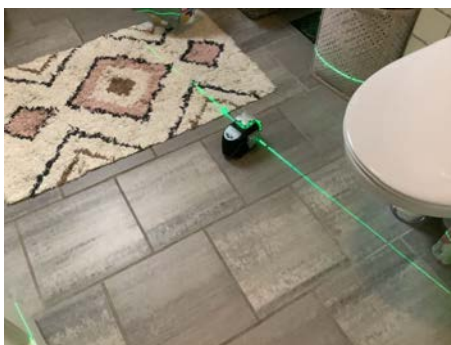
Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand, småsprekker i servant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Pipe- og vindusventil.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Det er etablert lufting ved innebygd badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning er ca 12 år gammel og er i bra stand, ett par foringer mangler.

Induksjon platetopp er montert.

Oppvaskemaskin er 2 år gammel.

Stekeovn varmer til tider dårlig, eier har info.

TG er satt ut i fra alder på innredning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Røropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Røropplegget i kjeller er 15 år gammelt.

Innvendig stoppekran er montert i bod.

Utvendig røropplegg er av eldre årgang.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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



Innvendig stoppekran i kjeller.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

#### TG 0 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 194 liter.

# Tilstandsrapport



Produktinfo til v.v.-bereder.

## TO 1 Varmepumpe

Panasonic varmpumpe er fra 2016, vanlig vedlikehold bør beregnes.

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap x 2 med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider i 2011 ligger oppbevart i sikringskapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er oppgradert etterhvert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Oppgradering på kjøkken i 2011.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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?  
**Ja Ved lading av el.bil og stor bekasting på kjøkken kan sikring slå seg ned.**

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

### Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.**



Samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

# Tilstandsrapport



Kursoversikt.



Sikringsskap i 1. etasje.



Sikringsskap i kjeller.

## 🚫 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

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

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

## 🚫 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktighet ble registrert i grunnmuren. Dette tyder på slitt/mangelfull drenering ved grunnmur, og må sies å være vanlig på hus fra denne byggetiden når det ikke er montert grunnmursplate (platon).

Eie opplyser om at det til tider kan komme vann ved grunnmuren ved ekstrem nedbør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 🚫 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

## 🚫 TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

## 🚫 TG IU Oljetank

# Tilstandsrapport

Utvendig, nedgravd oljetank ble ikke kontrollert under befaringen, trykktest anbefales utført.

Eier opplyser om at tanken skal være tom (erfaringsmessig så kan det være litt igjen i tanken som ikke er kommet ut).

Det bør opplyses om at oppvarming med vanlig fyringsolje ikke lenger er lov.

# 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

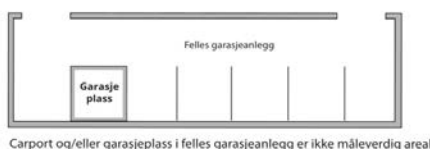
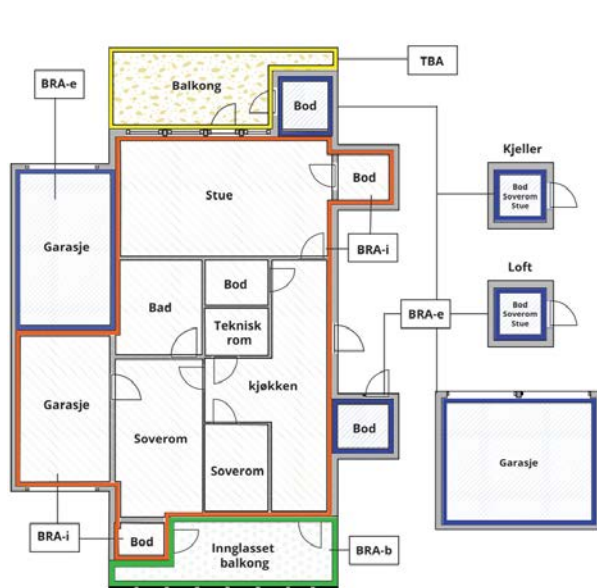
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	19			19	
2. etasje	39			39	
1. etasje	52			52	62
Kjeller	28			28	
<b>SUM</b>	<b>138</b>				<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>138</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Innredet rom, Bod		
2. etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Kott , Soverom 3, Bad , Kott 2		
1. etasje	Gang m/trapp , Stue , Kjøkken , Trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Trapperom , Vaskerom , Bod , Kryperom		

### Kommentar

Mål på terrasse på begge sider av boligen er ca. angitt.

Terrasse i hagen inkl. støpt balkong: 40 m2

Terrasse ved inngangspartiet: 22 m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje:

Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

2. etasje:

Rom som står som loft på tegning er i dag innredet til soverom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kun rømning via innvendig trapp fra loft, etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Kirsten Ranneberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	509		0	192.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Johan Øydegards vei 47

### Hjemmelshaver

Vildalen Jonny, Ranneberg Kirsten

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
260 000	2020	Annet



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 omsluttede 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

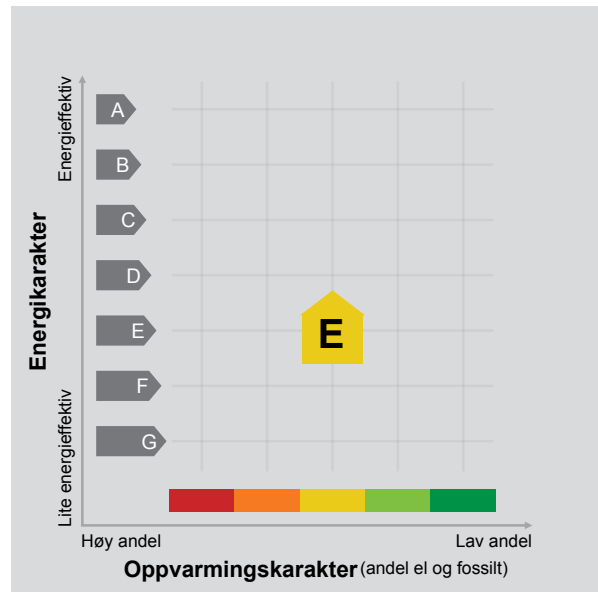
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY6544>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Johan Øydegards vei 47
Postnummer	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168260040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19977
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 509 Fnr.: Snr.:

Adresse: Johan Øydegards vei 47

Areal i m<sup>2</sup>: 192,4

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

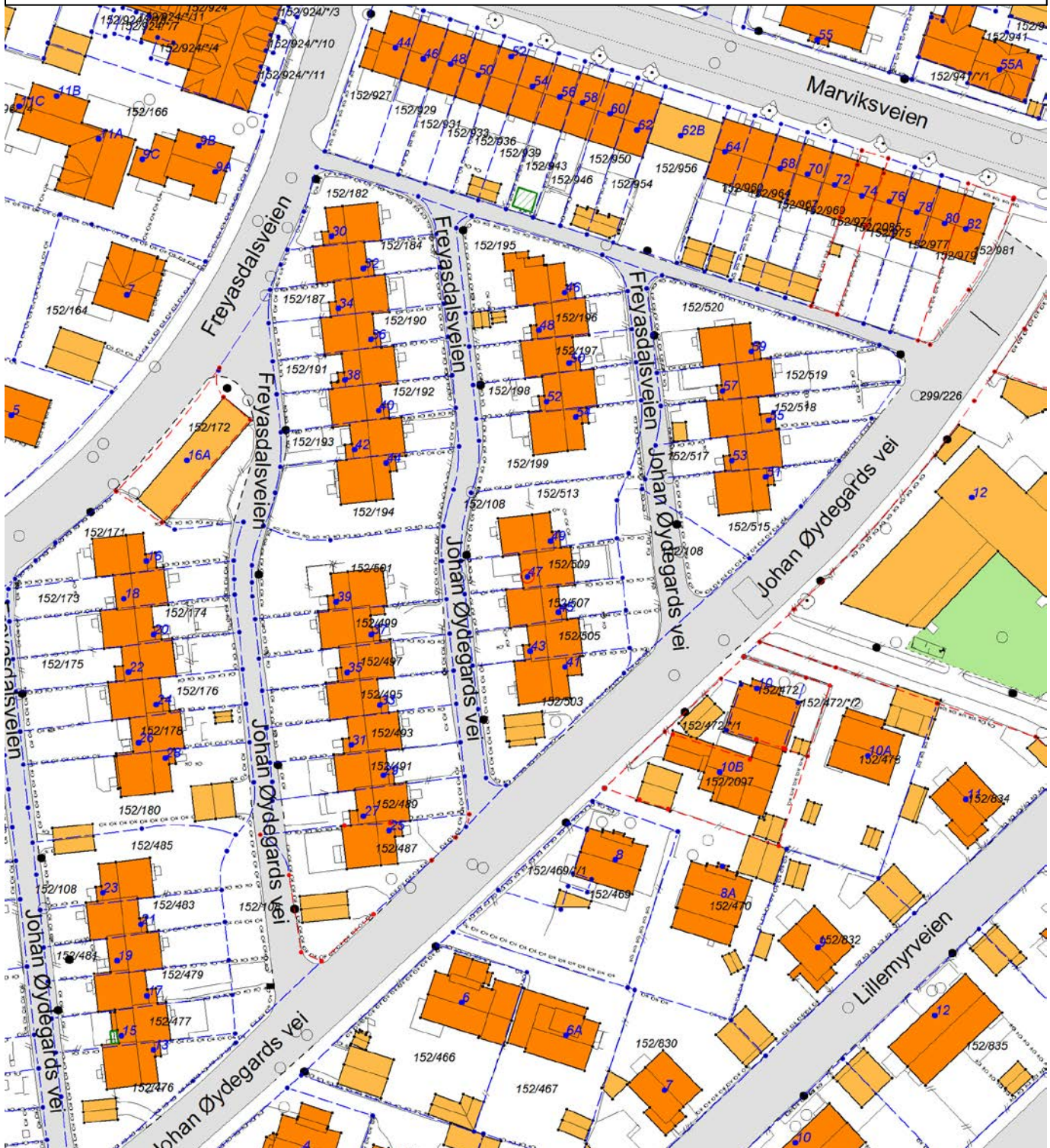
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 04.09.2024

Sign.: Anita Raustøl





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

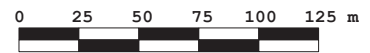
Område: Johan Øydegards vei 47

Dato: 04.09.2024

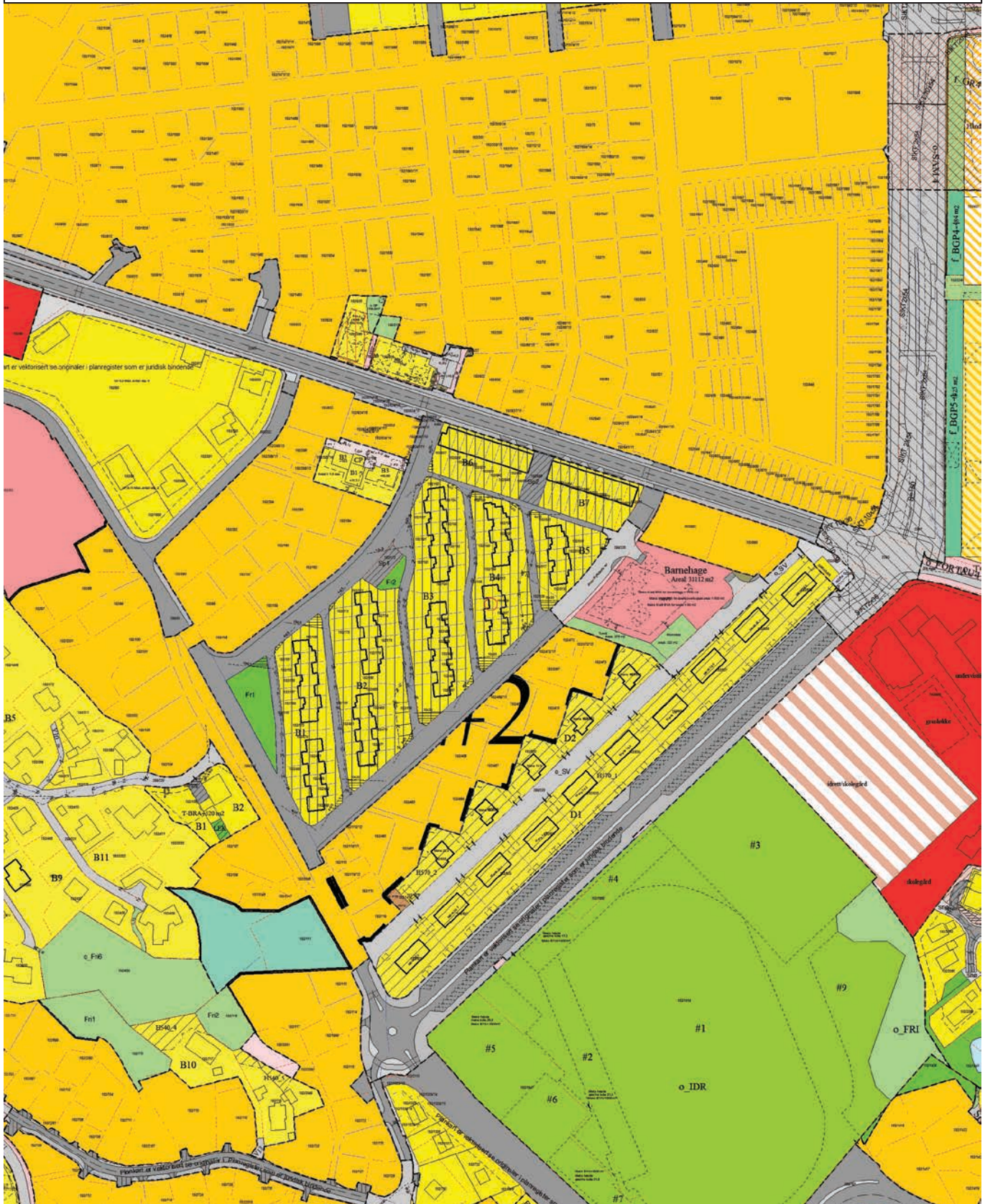
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1198.

**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for  
FREYASDALSVEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI, UT-INN-HUSENE.**

**§1 Bygeområder (pbl §25, 1. ledd nr. 1)**

**1.1 Formål**

1.1.1 I område for boligformål tillates en boenhet pr bruksnummer/eiendom.

**1.2 Utnyttelse**

1.2.1 Boligene er regulert inn med eksisterende utnyttelse.

1.2.2 Det kan bygges vindfang ved inngangsparti i samsvar med vedlegg.

**1.3 Avkjørsel**

1.3.1 Det tillates ikke etablert avkjørsel/parkering på den enkelte boligeiendom.

**§2 Offentlige trafikkområder (pbl §25, 1. ledd nr. 3)**

2.1.1 Trafikkområdene er regulert inn med eksisterende bruk og gatebredde.

**§3 Friområde (pbl §25, 1. ledd nr. 4)**

**3.1 Friområdene Fr1 og Fr2.**

3.1.1 Fr1 er kvartalslekeplass.

3.1.2 I Fr2 kan anlegges sandlekeplass.

3.1.3 Lekeplassene skal ha universell utforming.

**§4 Spesialområder (pbl §25, 1. ledd nr. 6)**

**4.1 Privat parkering SP1-2.**

4.1.1 Eiendommen nyttes til privat parkering.

**4.2 Frisiktsoner ved vei**

4.2.1 I frisiktsonene skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane.

**4.3 Bevaring av bygninger og anlegg**

4.3.1 Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

4.3.2 Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

4.3.3 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, vindusutforming, detaljering, form og fargebruk.

4.3.4 Fasader skal ha murpuss med hvit farge.

4.3.5 Tak skal ha røde takstein.

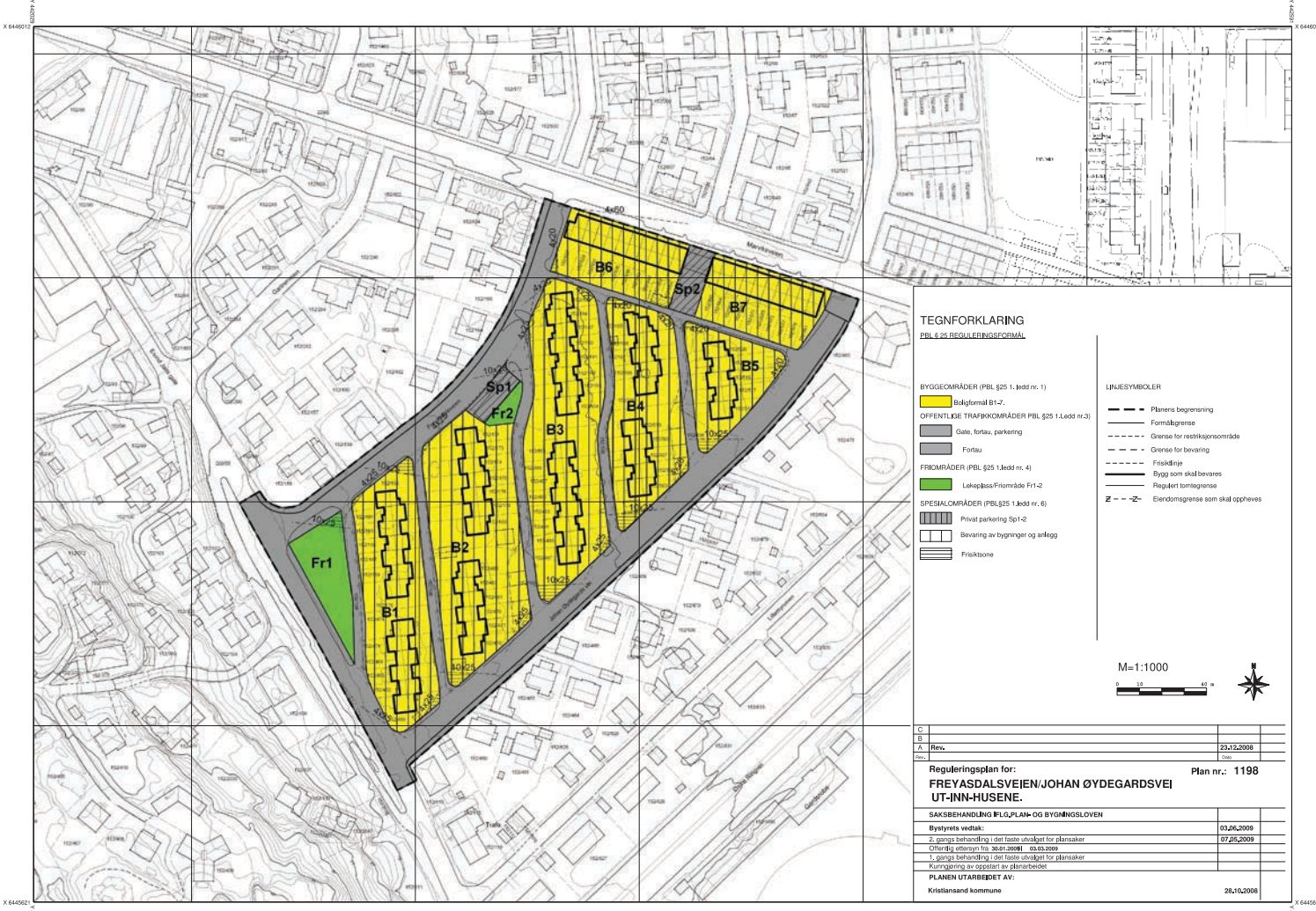
- 4.3.6 Trappene på begge sider av huset skal være støpt/pusset med enkelt spilerekkverk i sort metall.
- 4.3.7 Ny hovedinngangsdør skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt.
- 4.3.8 Nye hagedører skal ha firkanta (ikke skråstilte) midtstilte glassfelt med gjennomgående sprosser.
- 4.3.9 Nye vinduer skal ved utskifting ha samme utseende som de opprinnelige med midtstolpe. På stuevinduet er denne plassert til siden.
- 4.3.10 Vinduer og dører skal være av trematerialer.
- 4.3.11 Det tillates 4 takvinduer per boenhet:
- 2.etasje – bad: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 78cm
  - 2.etasje – innredet bod: 1 vindu med maksimal størrelse 55cm x 98cm
  - Loft: inntil 2 vinduer med maksimal størrelse 78cm x 140cm
- 4.3.12 Med utskifting av dører/vinduer eller andre bygningsmessige arbeider kan det kreves at tidligere endringer tilbakeføres eller utføres på måte som er bedre tilpasset områdets antikvariske verdier.
- 4.3.13 Utvidelse av kjellervinduer som medfører lysgrav/senking av terreng eller ligger helt ned på terreng tillates ikke.
- 4.3.14 Kjellervinduer skal gis plassering som er i samsvar/harmoni med vinduer over.
- 4.3.15 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Byantikvaren 04.01.2009,  
Revidert i henhold til Bystyrets vedtak 03.06.2009.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 03.06.2009 som sak nr. 89.

Plan- og bygningssjefen.



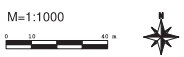


**TEGNFORKLARING**

PBL § 24 REGULERINGSFORMAL

- BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 1)**
- Boligformål B1-7.
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL §25 1. ledd nr.3)**
- Gate, fortau, parkering
  - Fortau
- FRØMOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 4)**
- Lekeplass/Friområde Fr1-2
- SPECIALOMRÅDER (PBL §25 1. ledd nr. 6)**
- Privat parkering Sp1-2
  - Bevaring av bygninger og arklegg
  - Friskiltone

- LINESYMBOLER**
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Grense for restriksjonsområde
  - Grense for bevaring
  - Friskiltone
  - Bygg som skal bevares
  - Regulert tomtegrense
  - Eiendomsgrænse som skal oppheves



C			
B			
A	Rev.	23.12.2008	
<p>Reguleringsplan for: <b>FREYASDALSVJEIEN/JOHAN ØYDEGARDSVEI</b> Plan nr.: <b>1198</b>  <b>UT-INN-HUSENE.</b></p>			
<p><b>SAKSBEHANDLING FØLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b></p>			
Bystyrets vedtak:		03.06.2009	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		07.05.2009	
Offentlig uttalelse fra 2009		03.06.2009	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Fornøynning av oppstart av planarbeidet			
<p><b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>            Kristiansand kommune</p>		26.10.2008	

**Retningslinjer til reguleringsplan for  
Ut-Inn-husene og Marviksveien 44-82, Kristiansand kommune  
Plan nr. 1198**

<b>Tema</b>	<b>Anbefaling og kommentar</b>
LOFT	Arealer på loft vil ikke kunne regnes som rom for varig opphold.
KJELLER	Arealer i kjeller vil ikke kunne regnes som rom for varig opphold.
KJELLERVINDU	Høyden på kjellervinduene vil kunne variere etter høyden på terrenget rundt bygningen.
VARMEPUMPER	Varmepumper må plasseres diskret og lite synlig, ned mot bakken, for eksempel i kjellernedgang eller under hagetrapp.
PLEN	Hoveddel av hage skal være plen – i samsvar med den opprinnelige hageplan utarbeidet i forbindelse med utbyggingen av området.
BELEGNING (HELLER)	Naturstein/bruddheller anbefales.
SKILLE MED MUR/LEVEGG I EIENDOMSGRENSE	Det anbefales i størst mulig grad vegetasjon som skille i eiendomsgrense.  Mur kan ha max lengde 6 m fra vegg, de første 3 m fra husvegg i max 1,55 m høyde, de siste 3 m i max 0,75 m høyde med en nedtrapping mellom disse. Utføres med puss, hvitmalt (som hus). Tilsvarende skille kan også utføres i tre.
SKJERMING AV UTEPLASSER PÅ EGEN GRUNN	For markering/avdeling/innelukking/skjerming av uteplass anbefales primært hekk.  Eventuelle skiller (se utforming over) kan ha max høyde 0,75 m (tilsvarende laveste del av skille i eiendomsgrense).
PLATTING FOR UTEOPPHOLD	Platting anbefales lagt ikke høyere enn <u>en</u> trinnhøyde over terreng.  Det anbefales brukt naturstein/heller.
STAKITT/HEKK MOT VEG	Mot gate anbefales hekk, evt stakitt/flettverksgjerde i kombinasjon med hekk (som vist i opprinnelig hageplan).  Max høyde på stakitt 1,1 m (jfr opprinnelig hageplan). Utføres i tre, hvitmalt.
HAGEPORT	Anbefales enkel utforming i tre/metall.

Byantikvaren 04.01.2009

Rev. i henhold til Bystyrets vedtak 03.06.2009 som sak nr. 89.

A (tagubok)  
arkivboks

Johan Öydegårdsvei 1 - 59 (Hennighusene)

1946	Butikkblokk	B-103
1947	Tilleggsanmeldelse	B-103
1948	Innflytting	B-36
1948	Oppsetting av peiser, veianlegg, hager	B-36
1948	9 rekkehusblokker	B-100 B-100
1949	Gatenavn på Lillebo	0-2
1951	Rekkehus	R-16
1949	Muring av peis	B-144
1961	Vindfang (Nr. 1)	B-186
1984	Kledning av "ut og inn husene" nr. 1, 3, 5, 7 og 9 - Utgår	U-80

Ikke funnet ved arkivomlegging

Likke funnet v/ arkivomlegging

2001 Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge

(HENNINGHUSENE)

Freyasdalsveien 2-54

Gnr.152, bnr.158-199

Arkivboks

1946 Rekkehusleiligheter med familiehus (Gjelder også hus i Joh.Ø.g.vei B 101

1950 Fellesantenne

B 101

1996 Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge

L.nr. 206-1945/46.

Oversendes reguleringsrådet for godkjemning av den viste bebyggelsesplan.

Kristiansands bygningsråd, den 29. mai 1946.

For Bygningssjefen

B. Grøgaard  
i. m.

L.nr. 206-1945/46.

Tilbakesendes arkitekter Christensen & Fonahn.

Saken ble behandlet på bygningsrådets møte den 17. d. m. og godkjendt på følgende betingelser:

1. Utførelsesmåten av utvendige vegger godkjennes ikke som ny eldt, idet den indre vange må utføres i en 1/2 stens tykkelse (kfr. forskriftenes kap. III.)
2. De 9 bygningsblokker godkjennes under ett under forutsetning av at arbeidet på samtlige er satt igang innen ett års forløp. Melding sendes til bygningssjefen med angivelse av hvilke bygningsblokker som til en hver tid aktes påbegyndt, for de blokkers vedkommende hvor arbeidet først blir satt igang etter utløpet av ett år fra dags dato ledsaget av fornyet anmeldelse.
3. Oppmerksomheten henledes på bygningslovens § 136 om forhåndsvarsel etter som arbeidet skrider frem. Forhåndsvarsel sendes skriftlig.
4. Drenering anmeldes av autorisert rørlegger til byingenisøren.
5. Bygningsblokkene deles opp i seksjoner på maksimum 150 m<sup>2</sup>. med puss under tekning i en bredde av 2,50 m. på hver side av brannavlen.
6. Vindusåpninger i brannavler fra bad, respektive loftsboder tillates ikke.
7. Bad og w. c. bør adskilles.
- × 8. Bunn i utvendige kjellertrapper forsynes med sluk som tilknyttes kloak.
- × 9. Nedløpsrør tilknyttes kloak på forskriftsmessig måte.
10. Beregninger av jernbetongarbeidet forutsettes innsendt til kontroll før arbeidet settes igang.
11. Husene utstikkes fra bygningskontoret.

12. Departementets tillatelse til materialforbruk må innhentes.

13. Bygningenes farve må godkjennes av bygningsjefen.

Førøvrig må bygningslovens forskrifter følges.

Kristiansands bygningsråd, den 19. juni 1946.

---

## Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *notaktig og fullstendig utfylles for hver post*, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong, o. s. v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårds plass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på uopklebet tracing lerret, med sorte streker skal være datert samt signert. *Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende. For dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21×34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingleste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.*

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på kvartalet mellom Eivind Jarls gate, Freyasdalsveien, Marvikveien, matr. .... til ..... gate Johan Øydegardsvei.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tegn. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

- 2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Oppførelse av 9 stk rekkehusblokker med enfamilieshus.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 57

hvorav på 4	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$	57	på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$
— på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$		på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$

Antall butikker:

Antall garasjer:

Antall enkeltværelser:

- b. Bygningen bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132 5.

3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

b. Automobilgarasjer. Dept. forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.

Området i arealet vestligste hjørne er avsatt til garasjer som vil bli anmeldt for seg.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60<sup>1</sup> og dept. forskrifter kap. XXII

Grus og leire.

5 a. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.

Fundamenter med *sale* til fast, frostfri dybde.

b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.?

6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

2 rader 2 $\frac{1}{2}$ " drenerør langs utv. kjellermur.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

7 a. Anvendte byggematerialer. Veggens konstruksjon og dimensjoner. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX X.

Kjellermur utv: 40 cm betong.  
" mot ikke utgr. kjeller: 25 cm betong.  
Utv. vegger (utenfra): 1 stens mur (håndbrent).  
5 cm luftrum.  
1/4 stens sterk-og-lett-sten.

b. Bjelkebærende vegger § 82.

Gavlvegg mellom boliger: 2 stk  $\frac{1}{2}$  stens mur med 5 cm hulrum

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132<sup>2</sup>.

Bærevegger: 1 stens mur.  
Lettvegger: 1/4 stens sterk-og-lettsten.

b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.

Etasjeskiller utføres i jernbetong.  
Beregninger herfor vil bli innsendt av konsulent.



9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.

Omgivende gater under opparbeidelse.  
Veier inne i kvartalet: 3 m bredde.

10. Uoverdekket gårdsrum med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggens høide over jordsmonet §§ 114, 115

Avstand fra nabo: kfr. situasjonsplan.  
Høyde av høyeste langvegg: 585 cm  
" " laveste " : 320 "  
" " gavl : 865 "

12. Bebyggelsens grunnflate i m<sup>2</sup> og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.

3 blokker a	293 m <sup>2</sup>	.....	879 m <sup>2</sup>
2 " "	349 "	.....	698 "
2 " "	405 "	.....	810 "
2 " "	462 "	.....	924 "
<u>Ialtt</u>			<u>3311 m<sup>2</sup></u>

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 <sup>1c</sup>

Takform: sadeltak.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.

15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93.

1 stk innv. tretrapp i hver bolig mellom etasjene.

b. Trappenes stigningsforhold:

Kjellertrapp: i = 20 cm o = 21.4 cm  
Trapp fra 1ste til øden tasje: i = 22.5 cm,  
o = 19.6 cm.

16. Utvendige fritrapper § 90 <sup>b</sup>

17. Utvendige trappers framspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68. Utv. trappers framspring og utv. kjellernedgang på egen grunn.
- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61 og 98 samt vedtektene § 13.
- b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren. Anmeldelse særskilt av rørlegger.
19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.
20. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105. Kjeller: 210 cm høyde  
1 ste et. 250 " "  
2den et. 240 " "
21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser.
- 22 a. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rum § 105.
- b. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel § 108. Vaskerum og matbod i kjeller. Klesbod og tørkeplass på loft.
23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124<sup>1</sup> og 4. Sadeltak. Fasade med bergensk kostepuss.

24. Taktekning § 87<sup>1</sup> kfr. også  
dept. forskrifter Kap. XI. Krum teglsten på dobbellekting og papp.
25. Brandvegg og takfall mot  
nabogrense § 83 og felles  
brandvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjør-  
sel, høide og bredde § 95  
<sup>3</sup> og <sup>5</sup>.
27. Lysgårder § 78.
28. Heiseanlegg, der skal an-  
meldes særskilt.
- 29 a. Balkonger, karnapper og  
baldakiner § 67<sup>1</sup> og <sup>2</sup>.
- b. Dør, port og vinduer § 95.
30. Fremspring eller tilbake-  
trekning av enkelte dele  
av fasaden § 66.
31. Skur og telt. Kvadratinnh.  
Avstand fra bygning, nabo  
og gate §§ 119, 120 og 121.
32. Priveter og vannklosett-  
anlegg § 109. 1 stk vannklosett i hver bolig

33. Fast overdekke i gårdsrum  
§ 77.

34. Innhegning mot gate, for-  
haver §§ 124, 148 og 149.

35 a. Antall røkpiper og deres  
dimensjoner med tilhørende  
ildsteder og røkrør. Dept.  
forskrifter Kap. XII og XIII.

1 stk røkpiper i hver bolig med 3 ildsteder på  
røkpiper.

b. Hvorledes avdekkes pipen?

Helle og belastningssten.

c. Takluker, snefangere, tak-  
stiger § 97 jfr. vedtektene  
§ 12.

1 stk. takluker på loft.

36 a. Opvarmningsapparater, kje-  
leanlegg, ventilasjonsanlegg  
etc. Dept. forskrifter Kap.  
XIV.

Ovner.

b. Er kjelene anbragt i ild-  
sikkert rum? Avtrekk for  
ildsikkert rum?

37. Fyll i vegger og stubbe-  
loft, § 88<sup>4</sup> og 5.

Støpte gulv med papp, strimler av isolasjon-  
plater, 2" tilfarere og 5/4" gulv.

38 a. Hviler der servitutt på  
eiendommen og i tilfelle  
hvilke?

b. Har naboen gavlvinduer  
som vil bli tildekket ved  
nybygning? Er der noen  
hjemmel herfor og i til-  
felle hvilke?

39. Dette byggearbeide er over-  
enstemmende med byg-  
ningslovens § 132<sup>3</sup> anmeldt  
til følgende naboer:

40. Ytterligere opplysninger:

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høider er utstukket fra bygningskontoret ifr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal efterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helse- og stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøiaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unøiaktig eller mangelfullt utfyllt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S. den 27. mai 1946

*K. Hennig*  
Byggherre

*Christensen & Fonahn*  
*Peter Christensen*  
Anmelder

Adresse:

*K. Hennig*  
*K. Hennig*  
Ansvarshavende

Adresse:

*Markens gate 8*

Adresse:

*Hallingsgt. 24*

Christensen & Jonahn  
Arkitekter

Telefoner:

Kontor . . . . . 3189  
Christensen privat . . . 1030  
Jonahn privat . . . . . 3339

Bilag til Kristiansands bygningsråd

L. nr. 206 1045/46

Kristiansand S. den 27. mai 1946.

Til Kristiansands Bygningsråd,  
Kristiansand.

./.

Vedlagt oversendes byggeanmeldelse vedrørende rekkehus på arealet mellom Eivind Jarlsgate, Freyasdalsveien, Marvikveien og Johan Øydegardsvei.

For ikke å vanskeliggjøre arbeidet med gjennomgåelsen av tegningen i bygningsrådet har vi funnet det mest hensiktsmessig bare å innsende tegninger av de minste blokker. De øvrige blokker blir helt tilsvarende innredet med tillegg av henholdvis 1, 2 og 3 boliger.

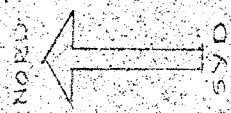
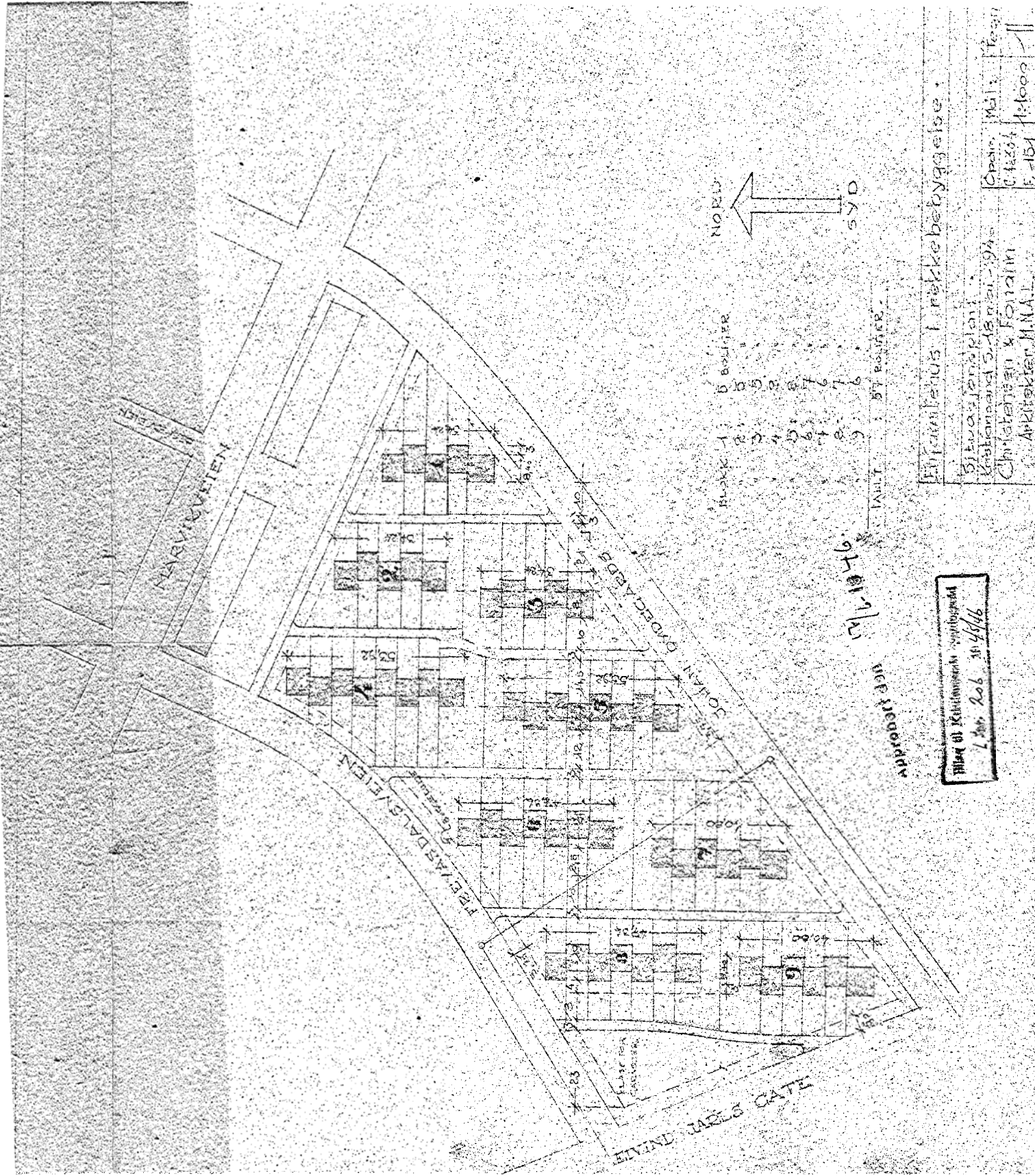
Der er dog intet til hinder for at bygningsrådet kan få oversendt tegninger av samtlige blokkeleneder, såfremt det skulle være av verdi for arkivets komplettering eller av hensyn til kontroll med arbeidet på byggeplassen.

Vi vil på vegne av byggherre anmode om bygningsrådets tillatelse til å gå i gang med gravningsarbeidene før den endelige approbasjon foreligger. Ansvar for en slik igangsettelse vil naturligvis byggherren selv ta, såfremt der skulle være forhold som nødvendiggjorde endringer i planleggingen.

E r b ø d i g s t

Christensen & Jonahn  
Arkitekter

*P. W. O. Thales*



BY PLAN

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9

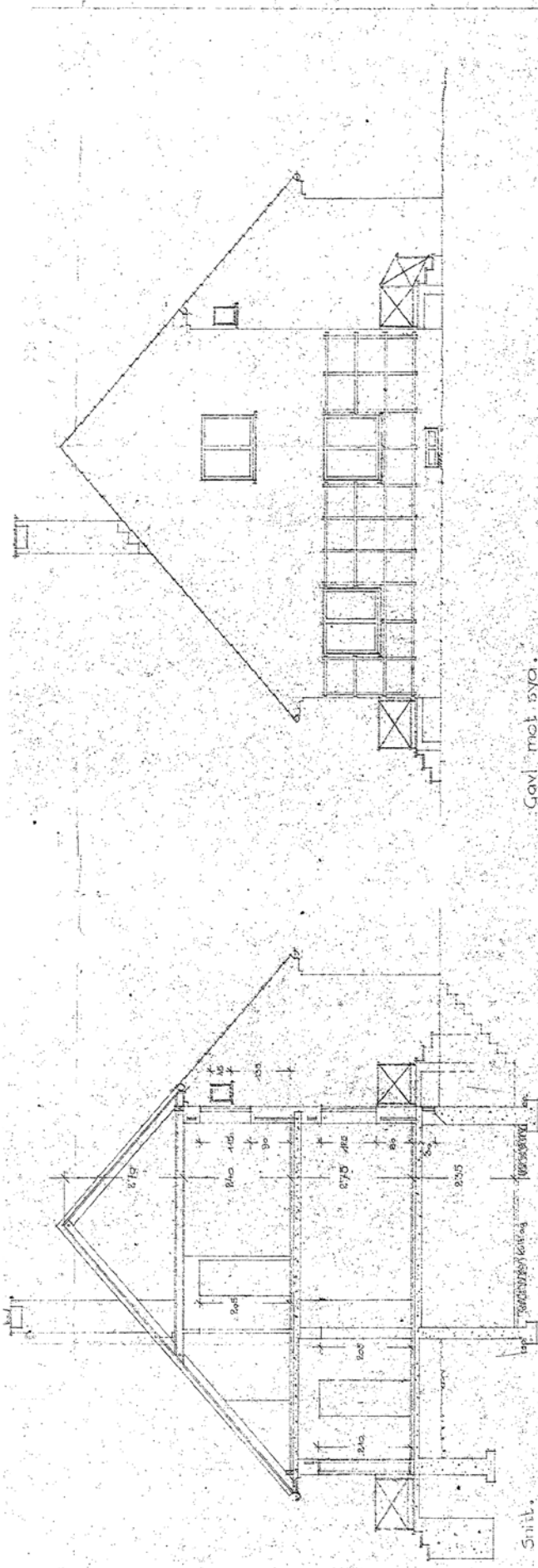
BY PLAN

Entomitus i rekkebyggebe.  
 Situasjonsplan  
 Kostnads 3.18 mai. 1946  
 Christensen & Fornum  
 Arkitekter M.N.A.L.  
 Oslo, Mai. 1946  
 C. 1230  
 S. 154  
 1:1000

Plan av Kjøkkenparten, opplysnings  
 L. no. 206. 30.4.46

Approved Jan

17/10/46



Snitt.

Gavl mot syd.

Mål på dörrer og vinduer er 1,10 m, karmhøjd 1.

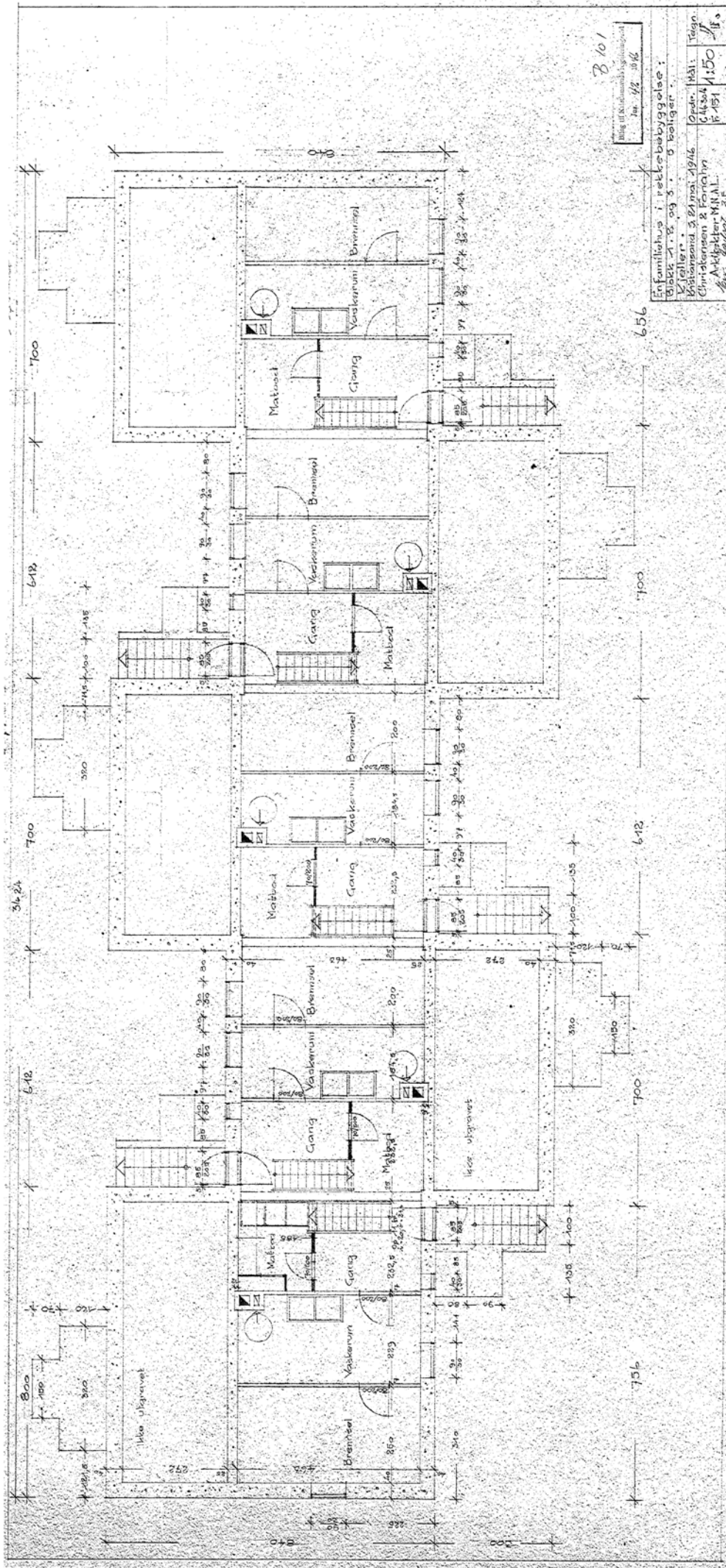


Entusiasthus i rødkubetris 500000  
 Snitt - Gavl mot syd  
 Udarbejdet af: B. Jensen 1918. Dato: Maj 1918.  
 Christoffersen & Hennrich, 1. etage, 1.00.  
 Aarhus, N. N. 1.









B 101

Bygning af Rindshavnvej, København

nr. 42 1916

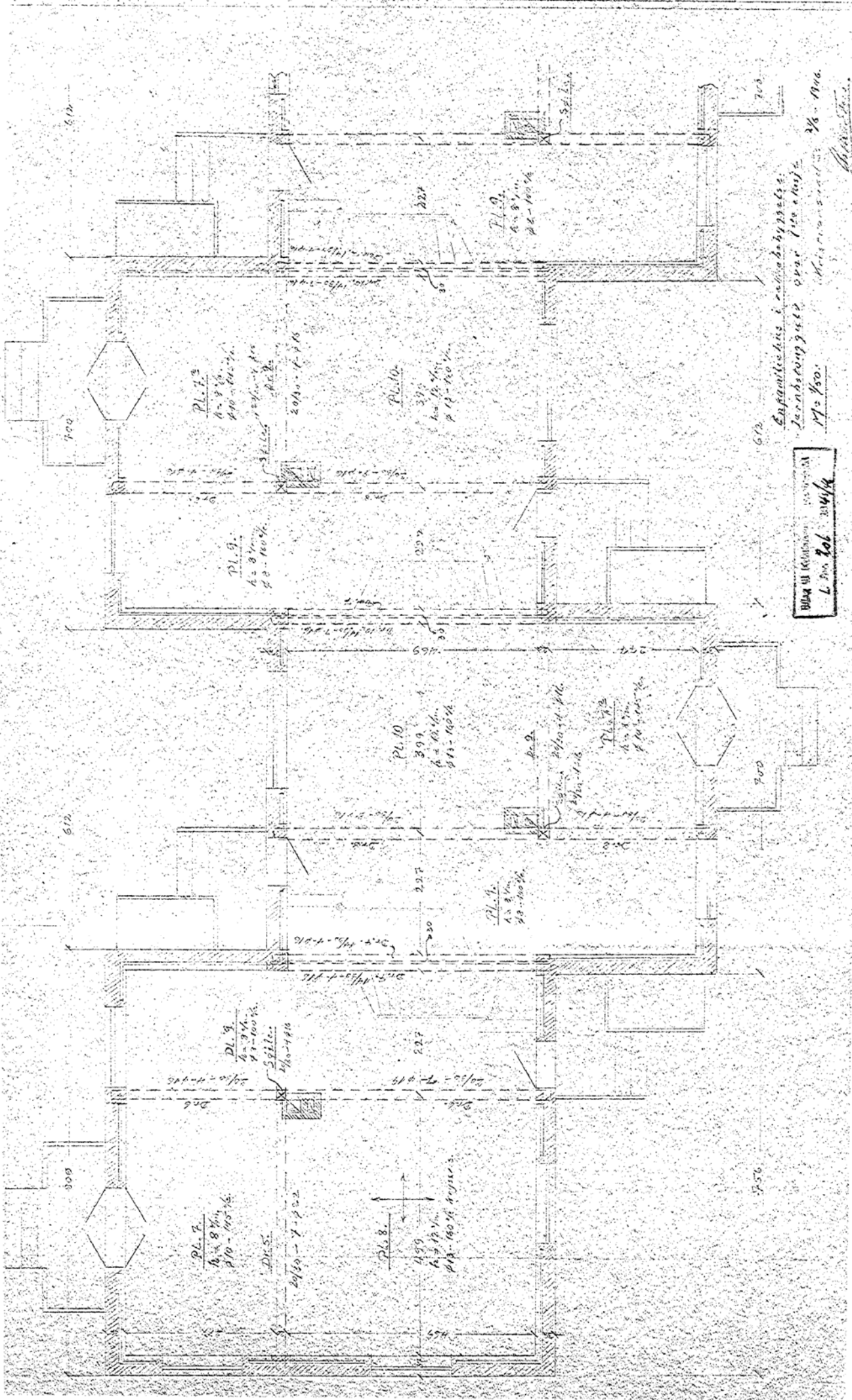
Enfamiliehus i rækkebyggeri

3 etg. og 3 boetager

Bygningens Mål:	Bygningens Mål:
Grundens Mål:	Grundens Mål:
Bygningsareal:	Bygningsareal:
Bruttoareal:	Bruttoareal:
Nettoareal:	Nettoareal:
Bygningsværdi:	Bygningsværdi:
Bygningsværdi pr. m <sup>2</sup> :	Bygningsværdi pr. m <sup>2</sup> :

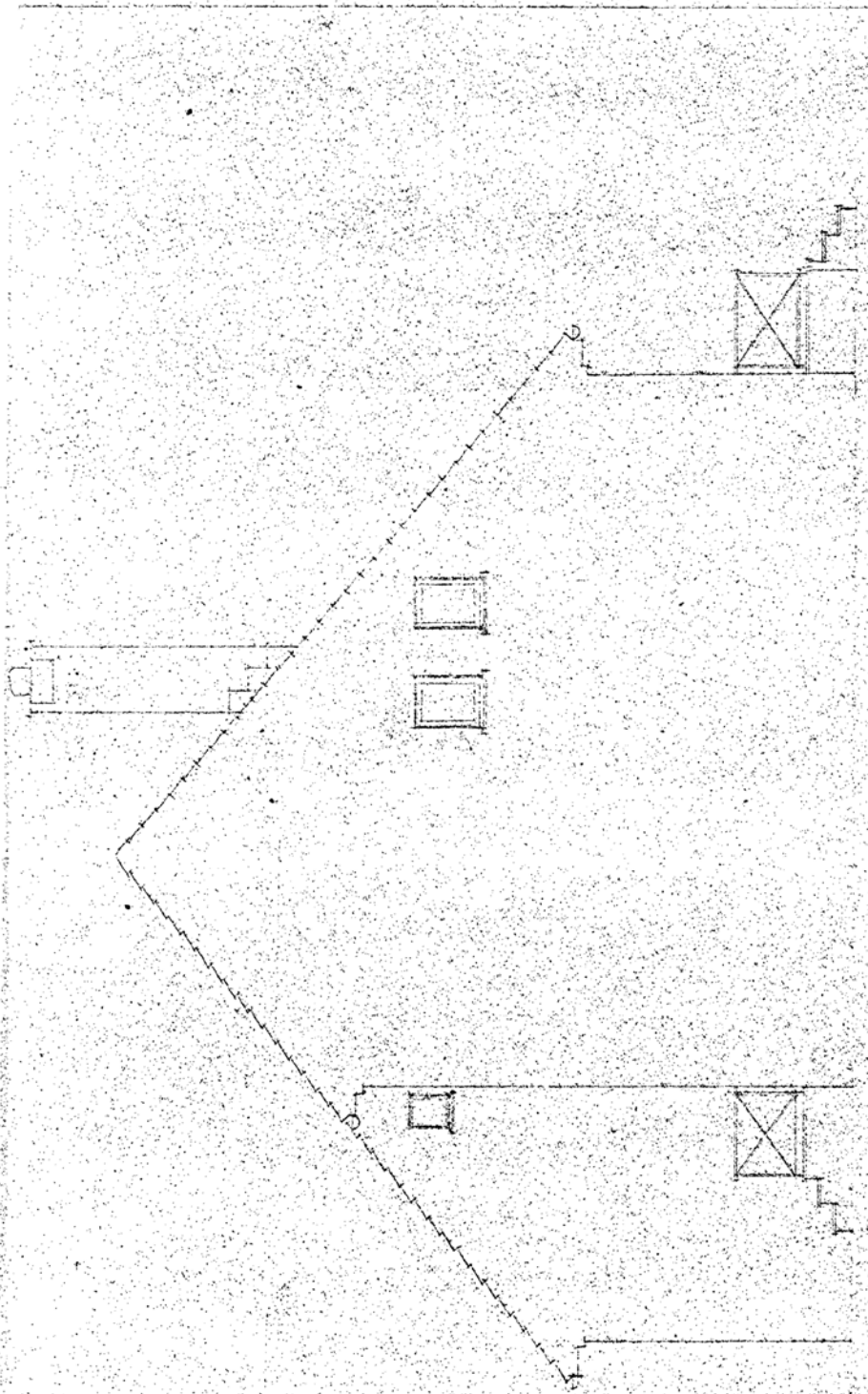
100 Procent i skattebetalt 1:1 for denne tegning 100 mm

Dansk Selskab A/S



Bilag III Keldhuset  
 1885-1886  
 L. P. Tol. 20/10/18

Expansions- & ramningsbyggeri  
 Zernichsvej 346B over 1ste etage  
 1/8 - 1/10  
 1/10 - 1/10  
 1/10 - 1/10



Gavl mod nord.  
 Bløkk nr. 1.2.3.6.3.

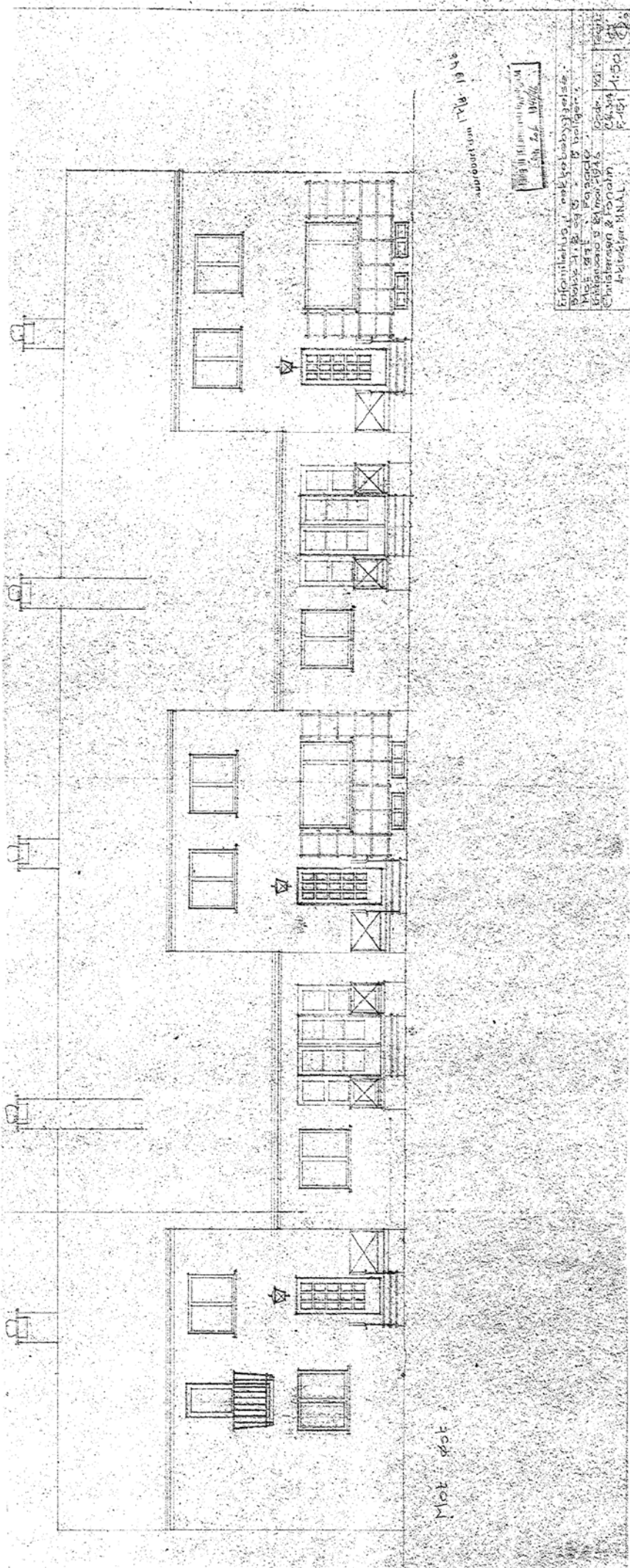
Approbation 17/6-1946

M.A. 41 København 1946  
 Nr. 206 1946

for Jørgen S.  
 Familienhus i Nørrebro 99450. B.101

Gavlen mod nord. Kristiansand S. 20. maj 1946 Christensen & Fogelin Arkitekter M.N.A.L.	Opst. Maj 1946 C. 4634 F. 451
--	-------------------------------------





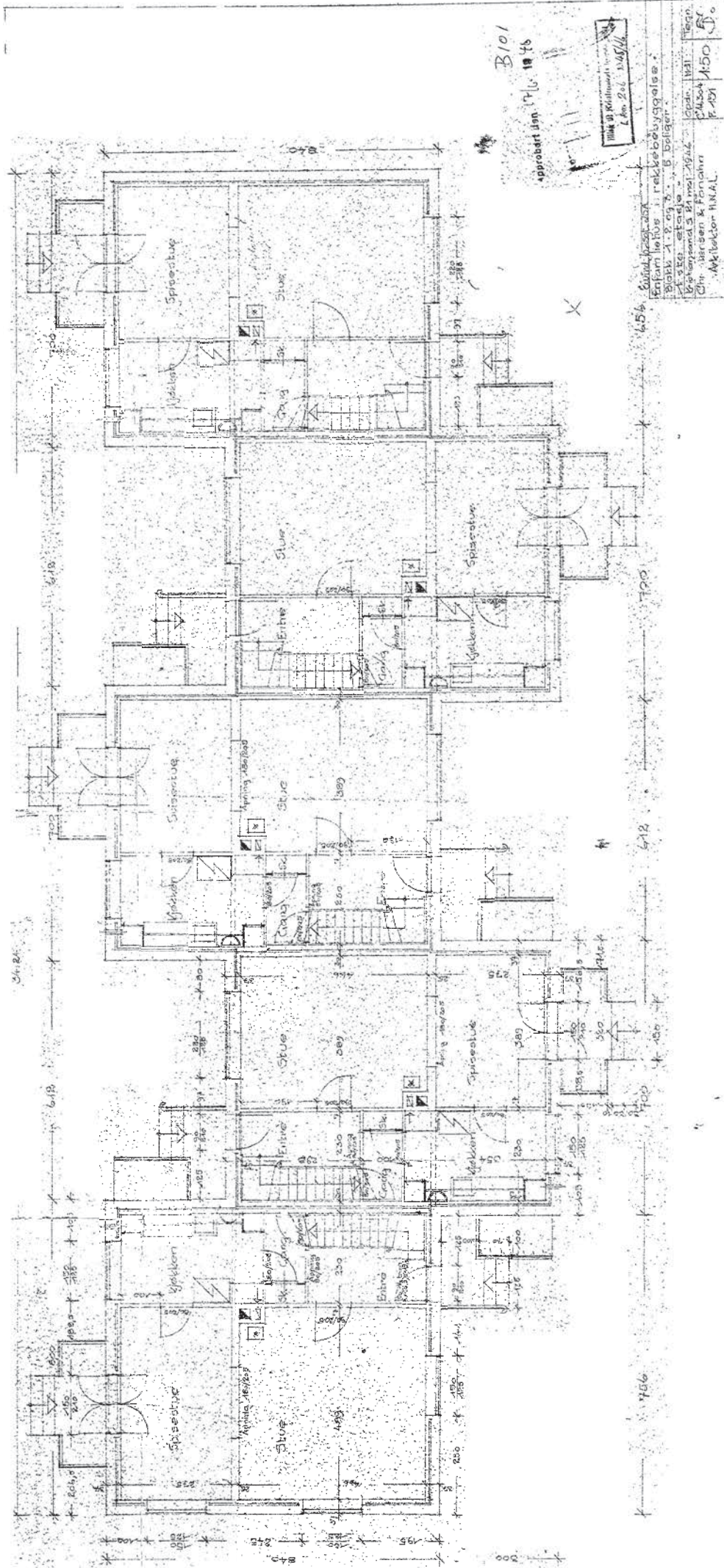
Miet: øst

subkontraktum 17.10.1946

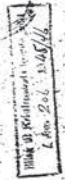
17.10.1946  
 17.10.1946  
 17.10.1946

Entfernung 11.000 km  
 Block 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

100 Plattei (Längsmaßstab) 1:1 er dann folgen 100 mm  
 Dated Scanning AS



B101  
 apprøbt den 7. 10. 1876



656 Guldst. 254  
 Enten leies i rekkebebyggelse.  
 Blokk 1. 2. og 3. B. Delen.  
 1. etasj.  
 2. etasj.  
 3. etasj.  
 4. etasj.  
 5. etasj.  
 6. etasj.  
 7. etasj.  
 8. etasj.  
 9. etasj.  
 10. etasj.  
 11. etasj.  
 12. etasj.  
 13. etasj.  
 14. etasj.  
 15. etasj.  
 16. etasj.  
 17. etasj.  
 18. etasj.  
 19. etasj.  
 20. etasj.  
 21. etasj.  
 22. etasj.  
 23. etasj.  
 24. etasj.  
 25. etasj.  
 26. etasj.  
 27. etasj.  
 28. etasj.  
 29. etasj.  
 30. etasj.  
 31. etasj.  
 32. etasj.  
 33. etasj.  
 34. etasj.  
 35. etasj.  
 36. etasj.  
 37. etasj.  
 38. etasj.  
 39. etasj.  
 40. etasj.  
 41. etasj.  
 42. etasj.  
 43. etasj.  
 44. etasj.  
 45. etasj.  
 46. etasj.  
 47. etasj.  
 48. etasj.  
 49. etasj.  
 50. etasj.







Returneres til:  
 BAKKE ERLEND RUMMELHOFF  
 HAMM CHRISTINE  
 JOHAN ØYDEGARDS VEI 47,  
 4632 KRISTIANSAND

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.  
 87423

TINGLYST

19 MAI 2006

Skjøte<sup>1)</sup>

KRISTIANSAND TINGRETT  
 DAGBOKNR.

10288

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	152	509			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festerett	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhet  
 1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Bruk av grunn  
 Bolig eiendom  Fritids- eiendom  Forretning/ kontor  Industri  Landbruk  Off. vei  Annet

Type bolig  
 Frittligg. FB enebolig  Tomanns- bolig  Rekkehus RK kjede  Blokk- leilighet  AN Annet

2. Kjøpesum	
kr 100 000	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave(helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup> kr 100 000	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
963 216 746	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
27265 [redacted]	BAKKE ERLEND RUMMELHOFF	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/3
110371 [redacted]	HAMM CHRISTINE	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	2/3
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Jfr. side 3 i skjøte.	
<p>Doknr: 10288 Tinglyst. 19 05 2006 Emb 093                  STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>	

Dato	Utsiederens underskrift
	RETT KOPPI Hodne Eiendom AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>8)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>8)</sup></b>	
<b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
<b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Dato	Sted
	Kristiansand
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
For Kristiansand kommune i flg. fullmakt 	
Gunnar Sannæs	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

Særskilte avtaler som skal tinglyses jf. pkt. 6

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 509, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingskråniger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Gjerder mot gaten skal være ensartet og godkjennes av kommunen. Gårdsplasser og forhager skal gis en mest mulig harmonisk og tiltalende utforming med beplantning. Eldre trær på eiendommen må ikke fjernes uten parkvesenets godkjenning. Det samme gjelder vesentlige endringer når det gjelder innkjøring, innhegning og hageanlegg.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

  
BAKKE ERLEND RUMMELHOFF

  
HAMM CHRISTINE









# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Johan Øydegards vei 47, 4632 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JOHAN ROGGE ELIESON** | Eiendomsmegler | **464 73 135**

**johan.elieson@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22