

DOKUMENT- VEDLEGG

Klipperveien 8, 4624 Kristiansand s



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



SØRMEGLEREN AS AVD. VÅGSBYGD
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Klipperveien 8 (Marius Rønning)
Vår referanse: 3197127/21554830
Bestilling: C3 2023-06-05 (8) 58

Dato
05.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5625	93	19.9.1964	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	11	278	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

19 sept. 1964

A55-81

Skjøte 50-klasse av SKJØTE
lyshuset 194-44.

Avskrift av dagbok nr. 5625 1964
Vedtatt til
Kystinnsand byrett

Firma Listad & Arnesen A/S, skjøter herved til herr Frode Nordeng, født 20/9 1929, Klippervegen 8 gr.nr.11 br.nr. 278, "Voiebyen" i Oddernes på følgende omforenede beingøelser:

1. Tomten er solgt i henhold til vedtatt reguleringsplan for Brevigheia, hvor tomten er avmerket og bekjentgjort for kjøperen.
2. Selgeren påtar seg å legge fram til tomten veg, vann og kjoakk slik at tomten kan bli byggekklar. Dette arbeidet utføres etter regning ifølge gjeldende bestemmelser og etter de påbud som Oddernes Kommune måtte fastsette og som kjøperen også er bundet av.
3. Somier av hovedbruket, forbeholder selgeren seg rett til å uten erstatning å føre vann, kloakk, telefon, høyspent og lavspent elektriske ledninger over tomten som finnes nødvendig for det øvrige området eller for de tilliggende områder. Disse ledninger skal til enhver tid kunne etteres eller repareres.
4. Som eier av hovedbruket, skal selgeren ha rett til å føre overflatevann fra veier og plasser ut på parsellen, fortrinnsvis til bestående bekker.
5. Som eier av hovedbruket skal selgeren ha rett til uten erstatning å foreta mindre grenseforandringer langs veilinjene.
6. Kjøperen er kjent med at der er utferdiget bygningsvedtekter for området av Oddernes Kommune og at bebyggelse av tomten må skje overensstemmende hermed og i samsvar med de bestemmelser som Oddernes Kommune til enhver tid måtte fastsette.
7. For tomter som ikke grenser til hovedveg, og for hvilket det derfor må anlegges stikkveger, bæres vedlikeholdet av stikkveg, vann og kloakk i denne i fellesskap av de tomteeiere som støter til stikkvegen. Reparasjoner som blir nødvendig som følger av påviselig uaktsom adferd av den enkelte tomteeier må dog denne bare alene.
8. Kjøperen bærer alle omkostninger som måtte påløpe i forbindelse med kartforretnings, tinglysings- og stempelgebyr, samt pristakst.

Tomtens areal er 1116 m².

Tomten er solgt ubebygget.

Kjøpesum og pristakst på tomten er kr. 5.000.- delvis med veg, vann og kloakk. (Dagens stand)

Frode Nordeng

Vågsbygd, 17. september 1964.

Listad & Arnesen
Hans Listad

Det bekreftes herved at Hans Listad og Frode Nordeng har undertegnet dette skjøtet i vårt nærver og at begge er over 21 år.

Vågsbygd, 17. september 1964.

Jan Petter Brundsen.

Rulle Løvheim

H

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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

A.E.U.C.
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kristiansand 2-6-2023

Sted/dato

Alex 3 Uribe

Selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

📍 Klipperveien 8, 4624 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 11, bnr. 278

Areal (BRA): Enebolig 183 m²



Befaringsdato: 14.06.2023

Rapportdato: 15.06.2023

Oppdragsnr.: 18128-1540

Referansennummer: DF1378

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport
15.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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) er i dag et av de ledende takstfirmaer i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verdi/lånetaksering.
- Tilstandsrapport.

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- tilleggsbygg 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
- løsløse 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1965 og trenger oppgradering både ut- og innvendig. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har teglstein på tak normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og 1 luftehatt er av eldre årgang og trenger vedlikehold/oppgradering. Pipebeslag og 1 luftehatt er av nyere dato og er i god stand. Vinduer er av blandet årgang, vedlikehold/oppgradering bør beregnes spesielt på vinduer som er fra byggetid. Vinduer i 1. etasje er stort sett fra 2001. Inngangsdør er uttett og oppgradering bør beregnes, skyvedør til hagestue har normal slitasje. Vestlandskledning har råte/slitasje mange steder, oppgradering trengs. Terrasse trenger vedlikehold da det er retningsavvik, rekkverk anbefales montert. Frittliggende terrasser i terrenget ble ikke kontrollert.

Innvendig er loft tørt og bra, rommet bør ventilers ved takgesims. Isolasjon som ligger opptil undertak bør presse ned for å hindre kondensproblematikk. Sanitærrom er av eldre årgang, generell oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger er målbar fukt ble oppdaget. IKEA kjøkkeninnredning er 7 år gammel og er i bra stand, keramisk platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap med vanlige skrusikringer, hovedsikringer på 35 A. El. anlegget trenger vedlikehold/oppgradering, anbefales kontrollert av autorisert elektriker. Røroplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i bod/kjøkken i underetasjen. Ved og elektrisk til oppvarming. Panasonic varmepumpe er montert.

Frittliggende garasje holder en svært enkel standard og trenger vedlikehold/oppgradering: Teglstein på tak og murvegger/kledningsbord. Eldre leddport med normal slitasje. Ikke støpt gulv. Takstein trenger noe vedlikehold inntil vindskeie. Garasjen måler 22 m² i bruksareal (BRA).

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	83	50	33
2. etasje	0	0	0
1. etasje	100	91	9
Sum	183	141	42

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

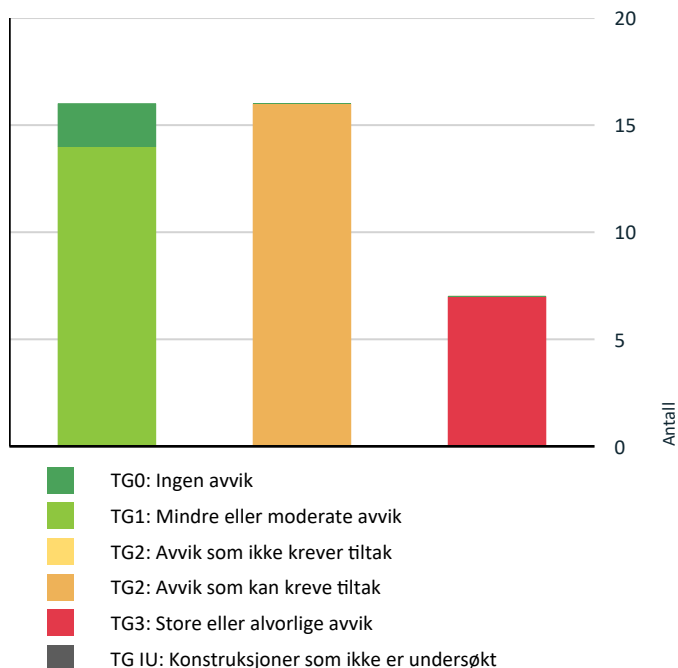
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik 1. etasje: Soverom ved trapp er fjernet og vegg til kjøkken er fjernet.

[Gå til side](#)

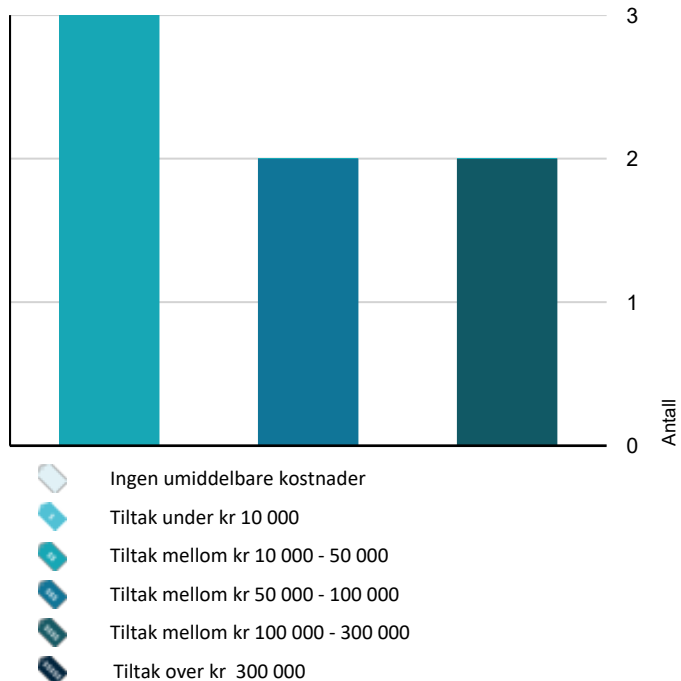
Sammendrag av boligens tilstand

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 befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TØ 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

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

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Skyvedør i stue [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er avvik:
Hagestue holder en enkel standard.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Se beskrivelse.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Se beskrivelse.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom [Gå til side](#)

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

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

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.

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

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.

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

Sikringsskap med vanlige skrusikringer, hovedsikringer på 35 A. 3 kurser med automatsikring.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Teglstein er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og beslag er stort sett fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Luftehatt er ufagmessig reparert, utbedringer trengs.



Mangelfull reparasjon av luftehatt, utbedringer trengs.

Vurdering av avvik:

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

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.

Pipebeslag og luftehatt

TG 1

Begge deler er av nyere dato og er i god stand.

Veggkonstruksjon

TG 3

Vestlandskledning er fra byggetid og har råte og slitasje flere steder, utbedringer trengs.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med plasslagde taksperrer i 2" x 6" utførelse med takbord til undertak.

Fuktøkkt i undertak m.m. flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Isolasjon som ligger opptil undertak bør presses ned for å bedre ventilasjonen i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer er av blandet årgang og har stort sett normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer trenger grundig vedlikehold flere steder.

2 soveromsvinduer, 5 stuevinduer og 1 kjøkkenvindu er fra 2001.

Stuevindu i gavlvegg er fra 1980-tallet og er slitt.

Ett kjøkkenvindu er fra byggetid.

Baderomsvindu er av eldre årgang, èn vrider mangler.

Loftsvindu x 2 er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Inngangsdør er fra byggetid og er svært utett, oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Skyvedør i stue

TG 2

Døra er fra 1989 og er slitt, vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse trenger vedlikehold/oppgradering da det er retningsavvik. Rekkverk anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Hagestue holder en enkel standard, vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hagestue holder en enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Overflater

TG 2

Overflater gulv:

Underetasje:

Vf: Laminatgulv.

Kjøkken/bod: Belegg.

Vaskerom: Laminatgulv/belegg.

Bad: Fliser.

Bod x 2: Betonggulv.

Kjølerom: Gulvbord.

Bod: Laminatgulv.

Soverom x 3: Laminatgulv.

1. etasje:

Stue: Parkettgulv.

Hagestue: Terrassebord.

Kjøkken: Fliser.

Gang: Laminatgulv.

Soverom: Laminatgulv.

Bad: Fliser.

Soverom: Laminatgulv.

2. etasje:

Innredet rom: Laminatgulv.

Bod/kaldtloft: Gulvbord.

Dårlig avslutning inntil dørterskler m.m. av laminatgulv flere steder.

Forbehold om feil må tas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i underetasjen, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i underetasjen, avvik i rommet var 8 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 30 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 25 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Knirk i gulv noen steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Radonmåling anbefales utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ovnshull i stue må mures igjen.

Eldre Jøtul ved- og parafinbrenner er montert i underetasjen, brannplate mangler på gulv. Plastfolie på en dør, utbedringer med glass trengs.

Peis med Dovre peisinnsett er montert i stua.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking ble utført i bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Her var det montert gipsplate og isopor mot grunnmuren, tørt og fint under befaringen.



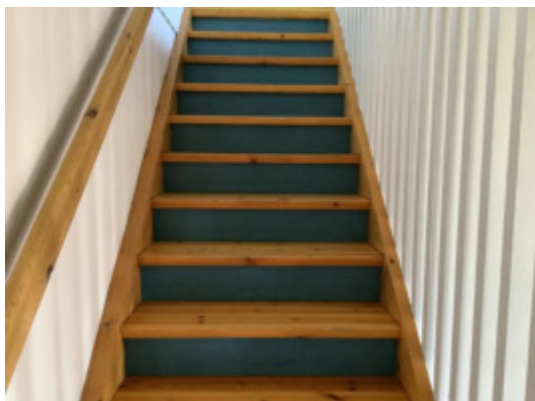
Hulltaking i yttervegg.

Innvendige trapper

TG 3

Tett trapp fra underetasje til 1. etasje. Håndløper er montert på én side.

Tett loftstrapp, håndløper er ikke montert. Det bør monteres rekkverk rundt trappeutsparing i 2. etasje av sikkerhetsgrunner.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Slitasje/skade på stuegulv.

Merker i gulv f.eks hall.

Hulrom og løse fliser på kjøkken.

Enkelte innerdører tar i karm.



Gulv i stue som er defekt i hjørne, forøvrig merker i gulvet spredte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overnevnte.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Malt tak og fliser på vegger. Fliser på gulv. Gulvsluk er montert.

Tak- og vindusventil, luftespalte er etablert i dørterskel.

Innredning, WC og dusjkar er fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Malt tak og malt veggpanel/vegger. Beleggfliser. Ingen gulvsluk i rommet. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i vegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

Malt tak og fliser/malte veggplater. Fliser på gulv. Takventil. Gulvsluk er montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

IKEA kjøkkeninnredning er 7 år gammel og er i bra stand.

Keramisk platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

Avtrekk

TG 1

Ventilator er i bra stand.

UNDERETASJE > KJØKKEN/BOD

Overflater og innredning

TG 1

Vårt kjøkken innredning av eldre årgang har normal slitasje. Vannkran står og drypper, utbedringer trengs.

Komfyr med keramisk platetopp.

Avtrekk

TG 1

Ventilator er i bra stand.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Panel i tak og på vegger. Gulvbord. Ingen synlig luftespalte rundt rommet noe det burde ha vært mht. kondens etc. Rommet benyttes som vanlig bod.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Teknisk anlegg

TG 1

Coolmaster kjøleromsmaskin er montert. Maskinen var ikke i drift under befaringen men den virker iflg. eier. Vanlig vedlikehold bør beregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i bod/kjøkken i underetasjen.

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.

Avløpsrør

TG 2

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

Eier opplyser om at deler av utvendig avløpsrør ble skiftet for 5 år siden.

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.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon i boligen.

Varmtvannstank

TG 1

V.v.-bereder er av nyere dato og er på ca 200 liter.

Andre installasjoner

TG 1

Panasonic varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med vanlige skrusikringer, hovedsikringer på 35 A. 3 kurser med automatsikring.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2022 Spotlight i stue.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Da el. anlegget er av eldre årgang anbefales gjennomgang av autorisert elektrikerfirma for uttalelse om tilstand og evt. oppgradering.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Drenering

TG 2

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).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Tilstandsrapport

Terrengforhold



Ingen fall på terreng mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	83	50	33	Vindfang , Kjøkken/bod, Vaskerom , Bad , Hall m/trapp , Soverom , Stue , Soverom 2	Bod , Bod 2, Kjølerom , Bod 3, Bod 4
2. etasje	0	0	0	Trapperom , Innredet rom	Bod/kaldt loft
1. etasje	100	91	9	Trapperom , Soverom , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom 2, Trapperom loft	Hagestue
Sum	183	141	42		

Kommentar

2. etasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik 1. etasje: Soverom ved trapp er fjernet og vegg til kjøkken er fjernet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montrert spotlight i stue i 2022, ingen dokumentasjon er fremlagt.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Carvallo Alexis Uribe Carvallo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	278		0	1116.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klipperveien 8

Hjemmelshaver

Uribe Carvallo Alexis Eduardo, Guzman Cecilia
Felgueras, Clobares Ivonne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	14.06.2023	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	04.06.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/DF1378>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

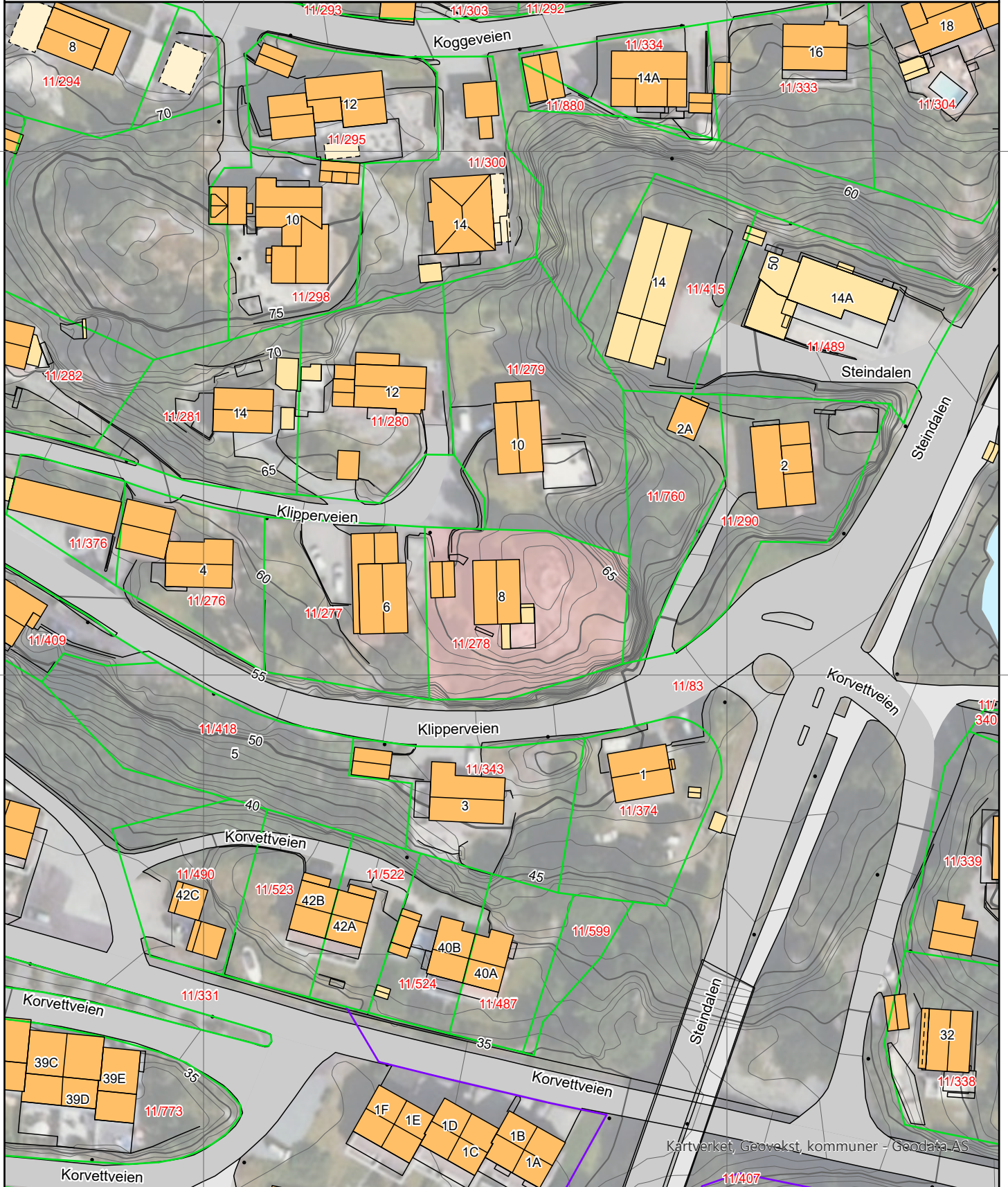
Eiendomsgrenser

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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/11/278/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2023



0 25 50 m

Eiendomsgrenser

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

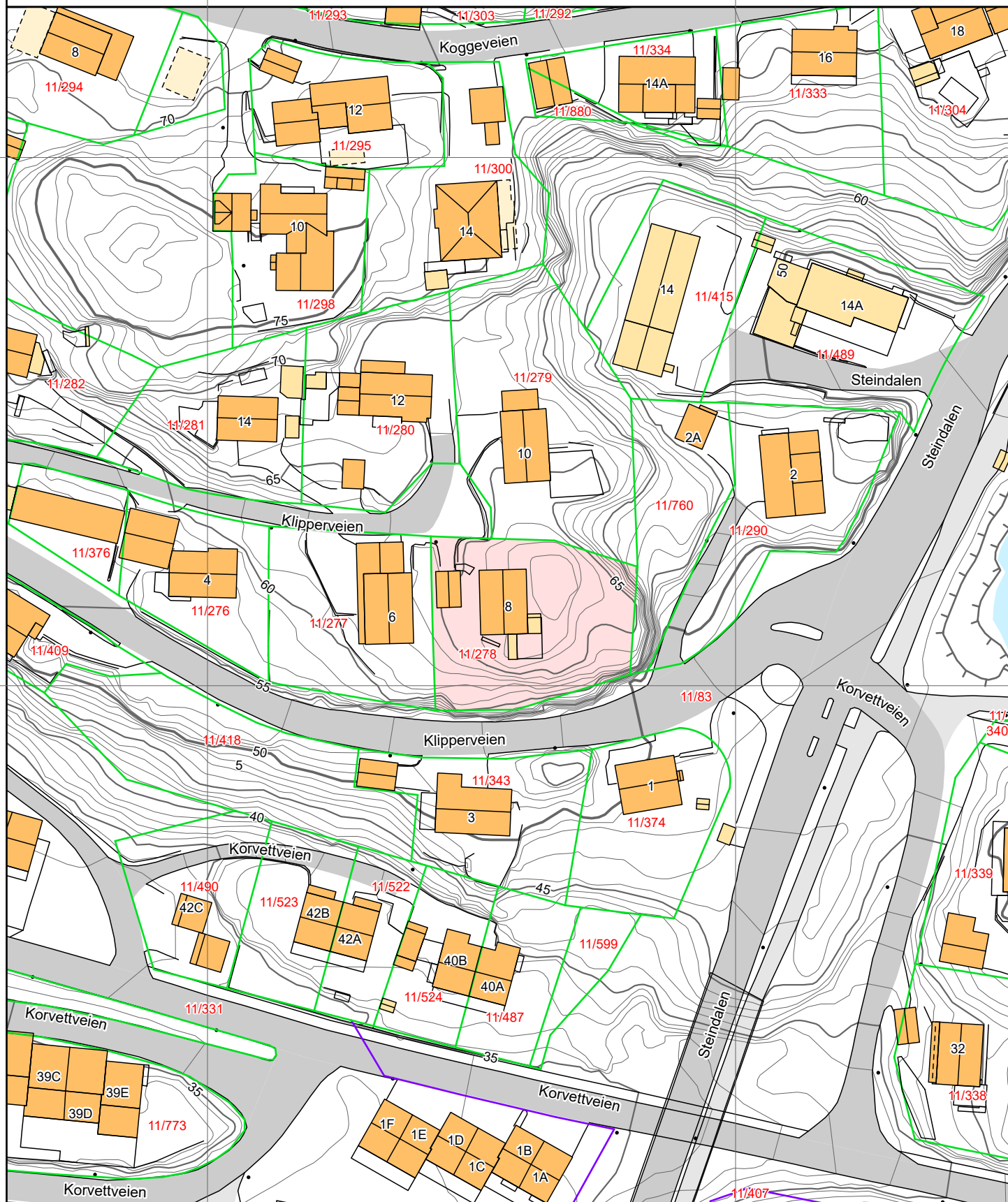
Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/11/278/0/0



Målestokk 1:1000

Dato: 2.6.2023












0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

Klippervegen 8. Gnr. 11, bnr. 278

Arkivboks.

486/64 Enebolig

B-253

1967 Garasje for F. Noreng

~~B-253~~ B-327

2001 Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Frøde Nordeng.

anmeldte bygningsarbeide på Klippervegen nr. 8. Voie.

En enebolig som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje + underetasje.

Byggearbeide-

er lovmedholdig utført.

Ansvarshavende er byggm. Thom Nygård.

Kristiansand den 4 august, 1965.

B. Lie-Johansen
B. Lie-Johansen
bygningssjef.
bygningssjef.

bygningssjef.

15.mars 1965

øB 466/64 EM/rk

Ark. Gabriel og Sven Tallaksen
Markensgt.35
her.

Klippervegen 8. enebolig - revidert tegning.

./Vedlagt returneres ett stk. revidert plantegning for enebolig
Klippervegen 8.

Tegningen godkjennes av bygningskontrollen.

Det er en forutsetning at avstand fra peis, kamin og over til
treverk er forskriftsmessig, samt at plassering av feierluke
og anordning for feing av pipe godkjennes av feiervesenet
på forhånd.

Bygningskontrollen i Kristiansand S.

Olaf Hartvoll

E.Moen

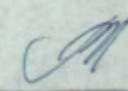
Jnr. 466/64
FU/rh

Nærværende anmeldelse av 4/7 1964 fra ark. S. Tallaksen for Frode Nordeng ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 8/7-64. Det ble fattet følgende vedtak:

"Det anmeldte bygg på Klippervegen 8 godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes."

Oddernes bygningsvesen, den 13. juli 1964.


Olaf Hartvoll


P. Ulstrup

Gjenpart: ark. Sven Tallaksen, her.

466/64

J.nr. _____

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes Kommune.....

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. _____

Klipperveien gate nr. 8 aktes utført følgende arbeider:

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

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

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet²⁾ 120.000. kroner.

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

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

Tomtens størrelse	1100	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	96	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	159.5	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

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

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

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
 Situasjonsplan M= 1:100
 Planer, snitt og fasader M= 1:50
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
 (Se dept. forskrifter kap. 2-4.)
 Fjell.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
 1 rad drenerør rundt hele bygningen.
 Egen drenskum tilknyttet offentlig kloakk.
 Vann fra offentlig hovedvannledning.
- § 132, passus, 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
 (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
 Kopi av Nabovarsel vedlagt.
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
 (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
 (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)
 Ingen.
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
 Ingen.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
 (Se dept. forskrifter kap. 24.)
 Balkong mot syd i 2.etg. 1.50 x 4.20.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
 Ingen.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen.
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Garasje: 1m fra nabogrense.
Boligens nærmeste avstand fra nabogrense: 5m.
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon: Vegger i 1.etg. mot syd, øst (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) og nord av betonghulstein. De øvrige yttervegger i 1. og 2.etg. av 4" bindingsverk med 10 cm mineralullisolasjon i hulrommet. Utvendig "Vestlandskledning", utlekting, forholdningspapp og 1/2" asfaltimpr. trefiberplatee. Innvendig: diff.tett papp og kledning.
Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Se ovenfor.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
1" takbord, 1 lag D-papp, sløyfer, lekter og krumtegl.
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
1 m bredde og stigningsforhold $0=18.6 / 1=24$
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
2 stk. 1 st. x 1 st. pipelöp.
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
1 etg.: 2.30 m netto
2 etg.: 2.40 m "
- § 108. Rom for vask og tørking av klær, matvarer og brensel:
Vaskerom, husholdningsbod og vedbod i 1.etg.
Plass for töytörk under tak v/garasje.
- § 109. Klosetter:
1 stk. i 1.etg.
1 stk. i 2.etg.
- § 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

KR. SAND S. den 4. juli 19 64

Sven Tallaksen
anmelder.
GABRIEL OG SVEN TALLAKSEN
ARKITEKTER M.N.A.L.

Frode Nordeng
byggherre.

Adresse: KR. SAND S.

Adresse: Kr. Sand S.

Per Nygaard
ansvarshavende.

Adresse: Blustvekkene 4.

Jnr. 466/64
PU/rh

Nærværende anmeldelse av 4/7 1964 fra ark. S. Tallaksen for Frode Nordeng ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 8/7-64. Det ble fattet følgende vedtak:

"Det anmeldte bygg på Klippervegen 8 godkjennes. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes."

Oddernes bygningsvesen, den 13. juli 1964.

Olaf Hartvoll
Olaf Hartvoll

P. Ulstrup

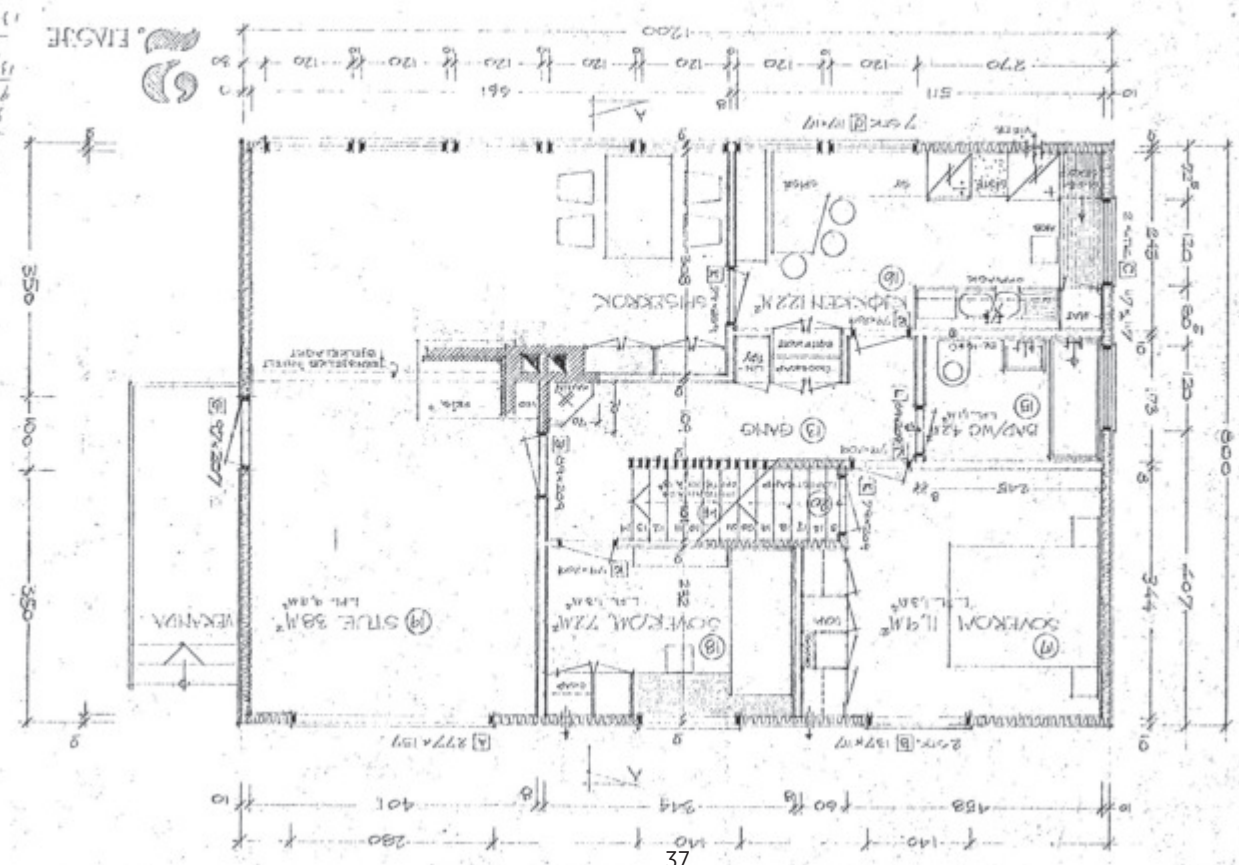
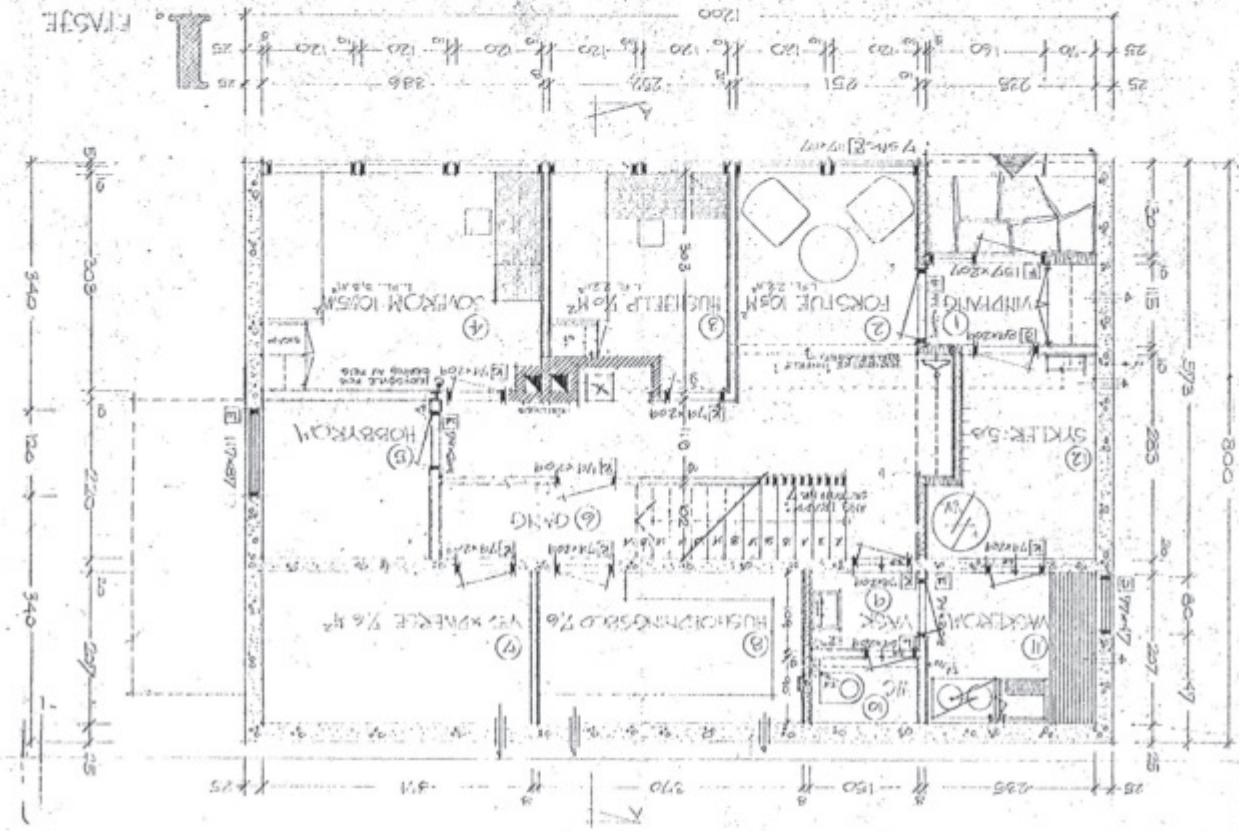
P. Ulstrup

Gjenpart: ark. Sven Tallaksen, her.

MOTTATT
12. MRS. 1965
KR. 5418
BYGNINGSOM.

Godkjent Byggesøknad
1965.1.16

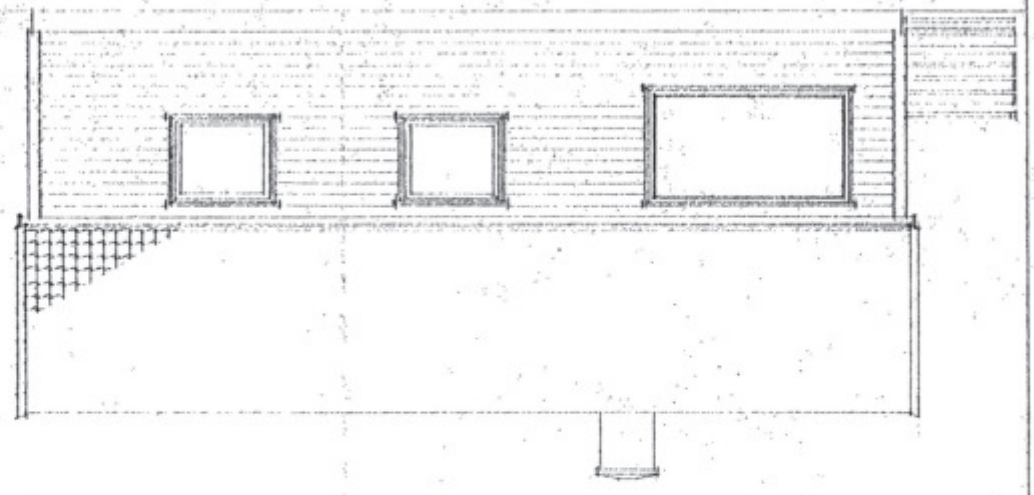
1/200
1/200



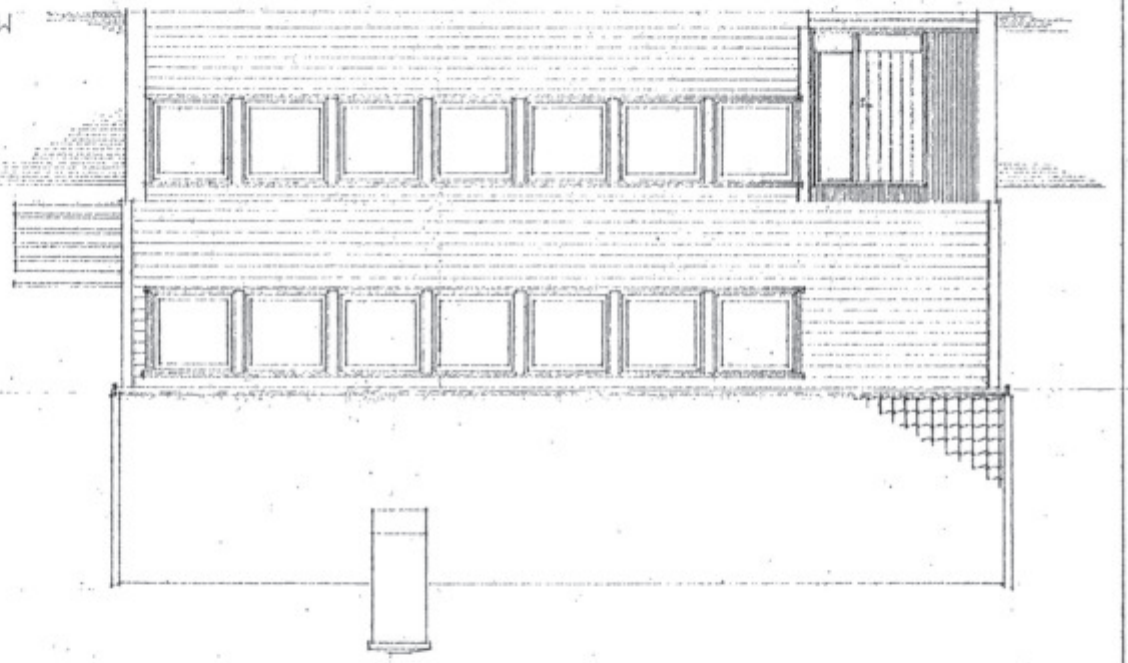
REIDUN OG FRODE NORDRIG / ENEBOLIG KLIPPERVEGEN 8 / SNITT OG FASADER N = 18.50
KRISTIANSD. S. 17 1964 / ØYEN TALLAKSEN ARKITEKT ANVA.

ODDERS BODINGSSAMFUNN

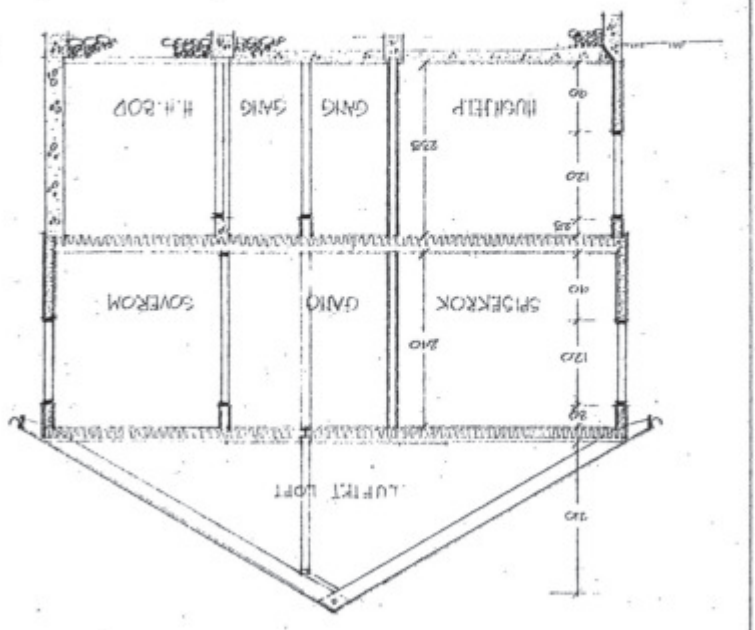
MOT ØST



MOT VEST

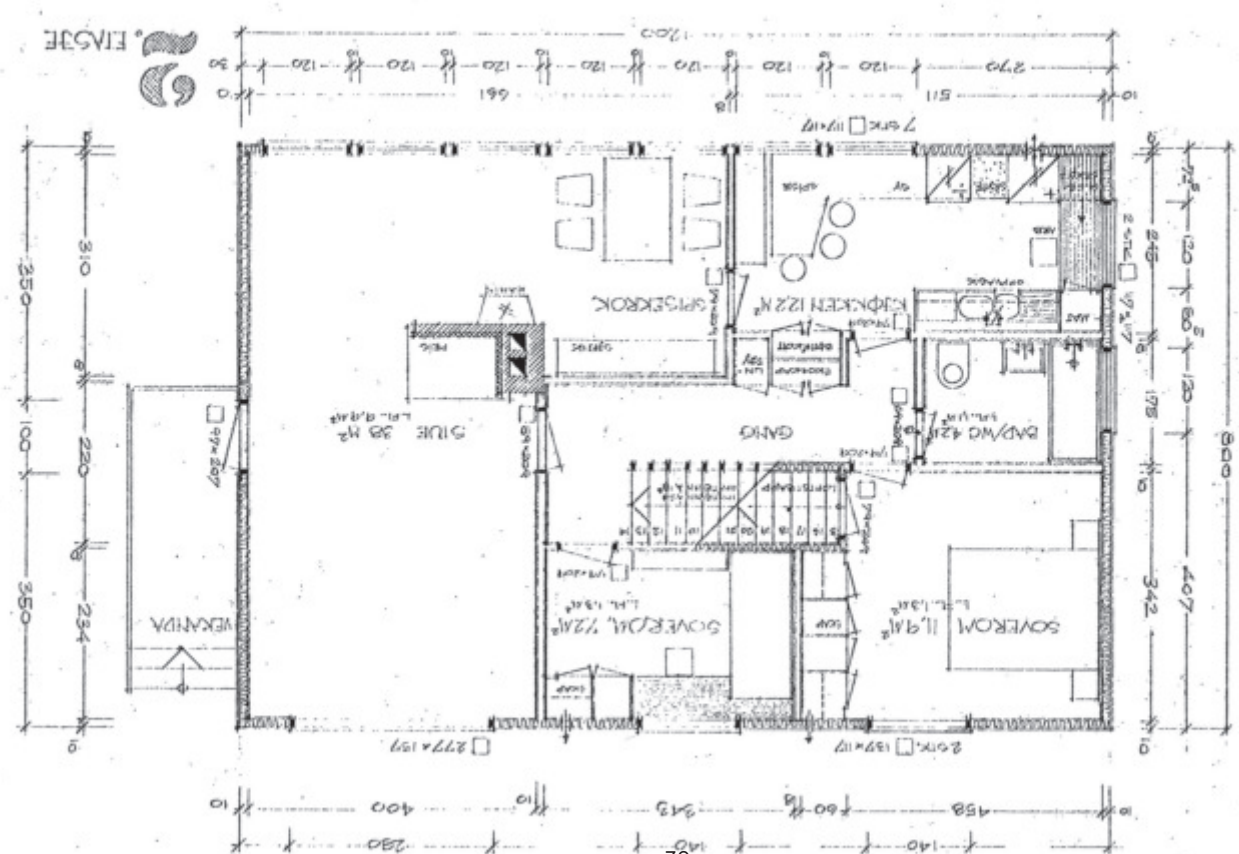
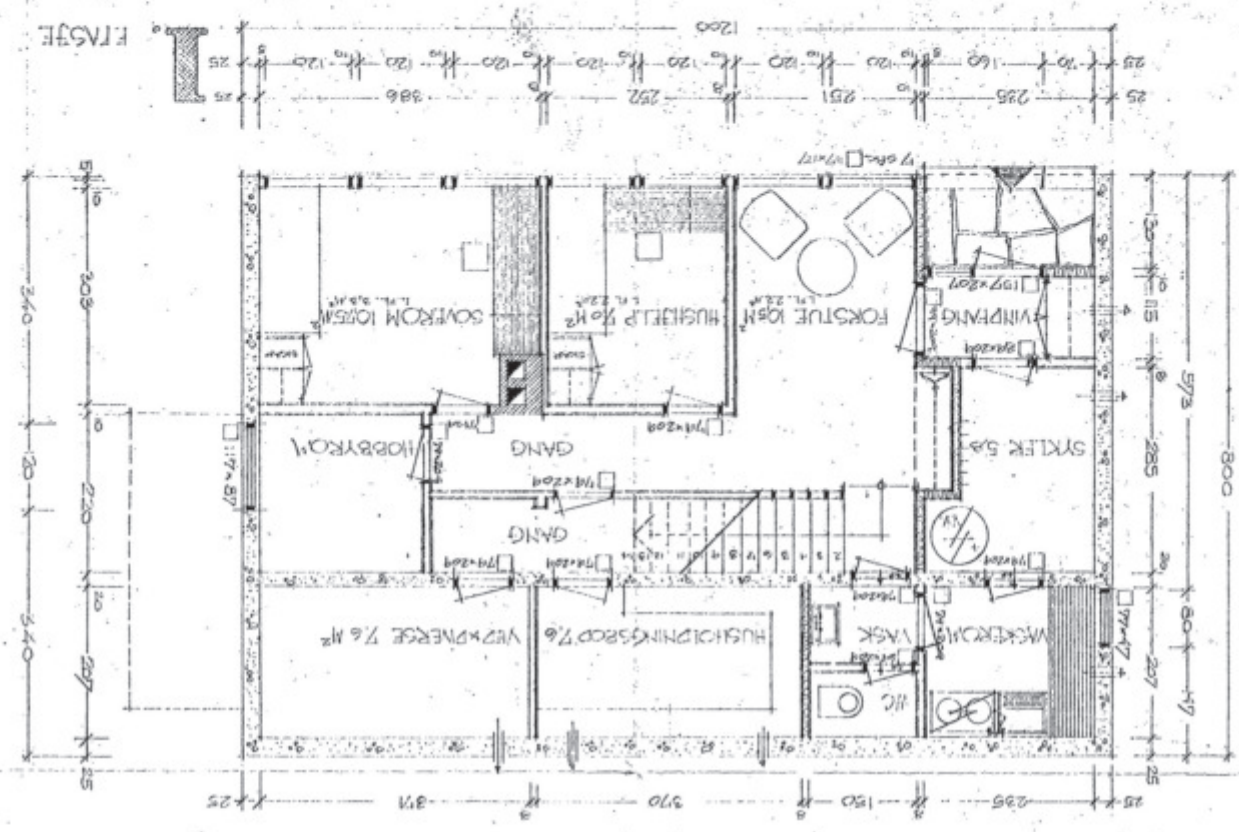


SNITT A-A



REIÐUN OG FROPE NORÐENE / ENEBOLIG KLIPPEVEGEN 8 / PLANER MÅLESTOKK 1:50

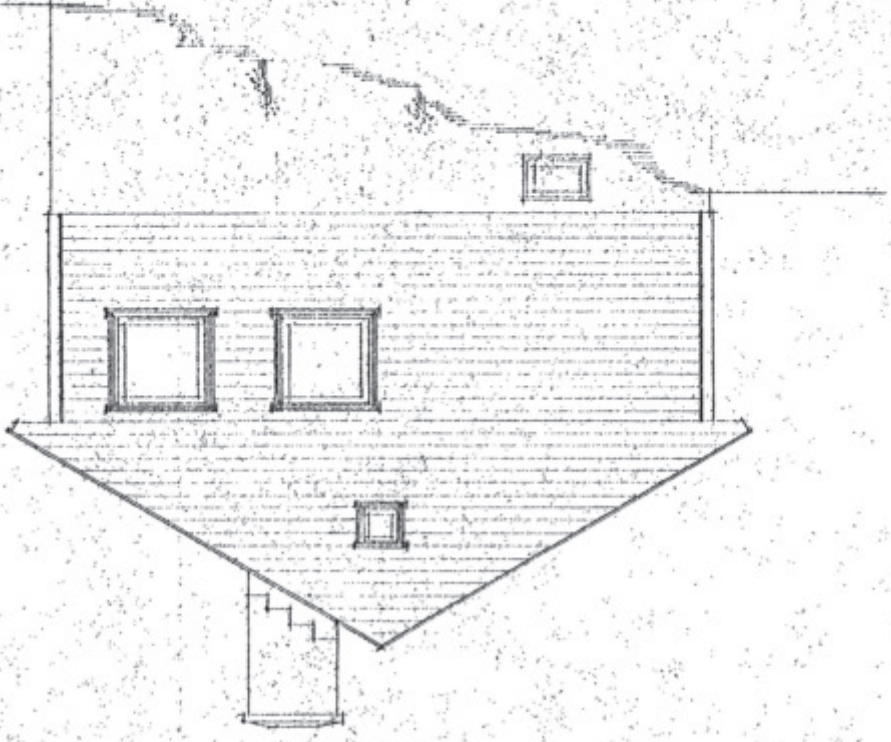
ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
466/64



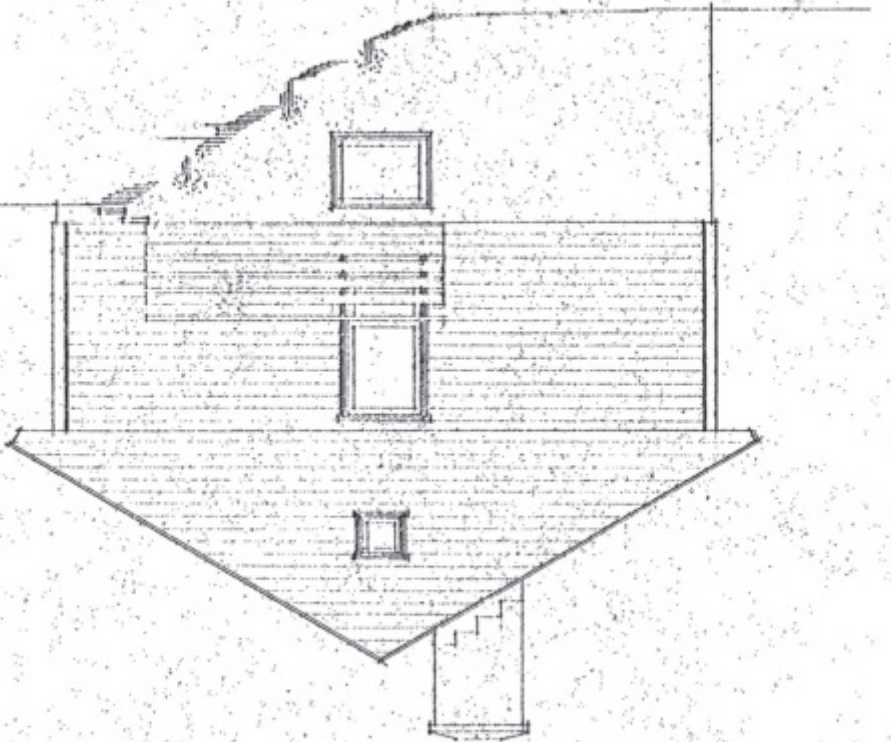
REIDUN OG FRODE NORDENG / ENEBOLIG KLIPPEVEGEN 8 / FASADER M-1850
KRETIANBAND S 1.2.1964 / ØVEN TALLAKSEN ARK. MNAL.

ØDDEHUS BYGNINGSADMINISTRAT. J.
14/6/64

MOT. NORD



MOT. SYD



Potet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS



Klippervegen

Reguleringsplan
Kjøpels sekky. 22.8 m.

10

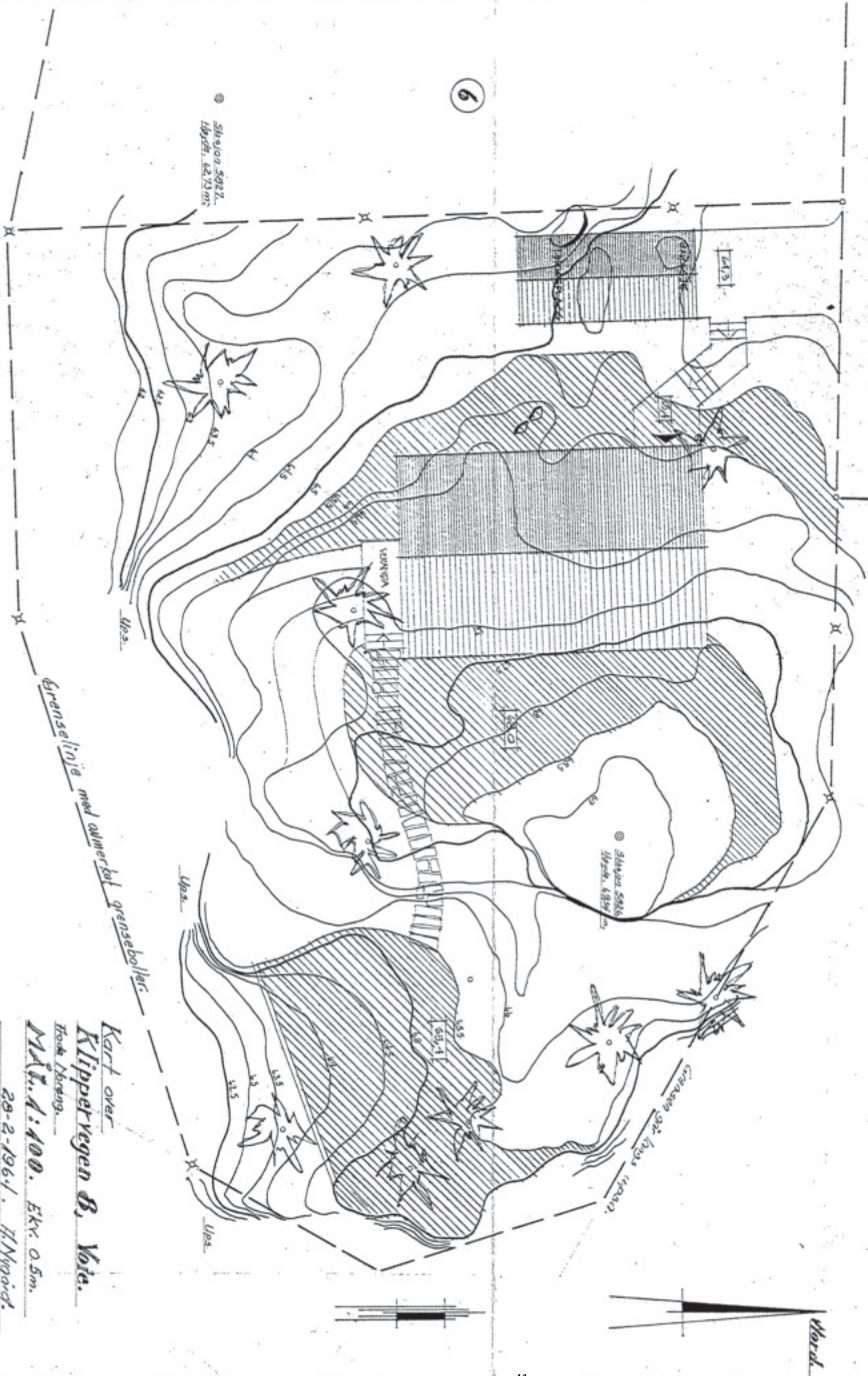
REIDUN OG FRODE NORDENG / ENEBOLIG KLIPPERVEGEN B.
SITUASJONSPLAN INNTEGNET 1.7.1964
KJØPERSAMNIP 5 / SVEN TALAKSEN ARKITEKT MNAL.

M

6

③ Stasjon 5822 Z.
Løysen. 22.73 m.

③ Stasjon 5826
Løysen. 18.89 m.



Grenselinje med gammel grenseboiler.

Kart over
Klippervegen B, Vite.

Frank Nordeng
MÅT. 1:100. Ekv. 0.5m.
28-2-1964. J. Nygård.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Herr **Erode Noreng**

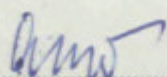
anmeldte bygningsarbeide på

Klipperveien 8 - garasje -

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Kristiansand den **2. august** 19**67**

bygningssjef


A.M. Olsen

6. januar 1967

1108/66 PG/rh

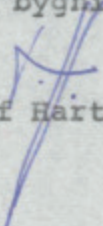
Herr Frode Noreng
Klipperveien 8
Vågsbygd

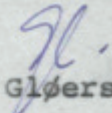
Klipperveien 8 - garasje

Deres brev av 3/1 1967.

En finner å kunne godkjenne at brannherdig kledning
midlertidig sløyfes.

Kristiansand bygningskontroll


Olaf Hårtvoll


P. Gløersen

29. november 1966

1108/66 - OH/tw

Arkitekt Sven Tallaksen
Markensgaten 35
Kristiansand S.

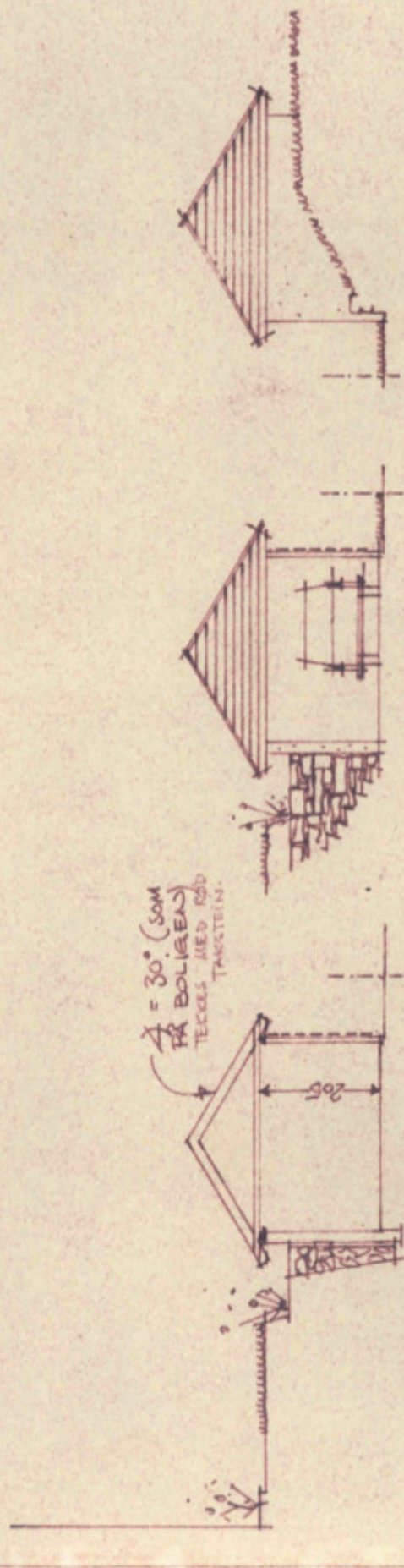
Klipperveien 8 - garasje.

Deres søknad av 10. oktober 1966.
Garasje tillates oppsatt i henhold til tegninger av 31. oktober
1966 samt lov og forskrifter.
Ansvarshavende undertegner byggekortet og gebyrer innbetales
før arbeidet settes igang.
Utstikking ved byplankontoret.

Bygningskontrollen i Kristiansand


Olaf Hartvoll

Gjenpart: helserådet



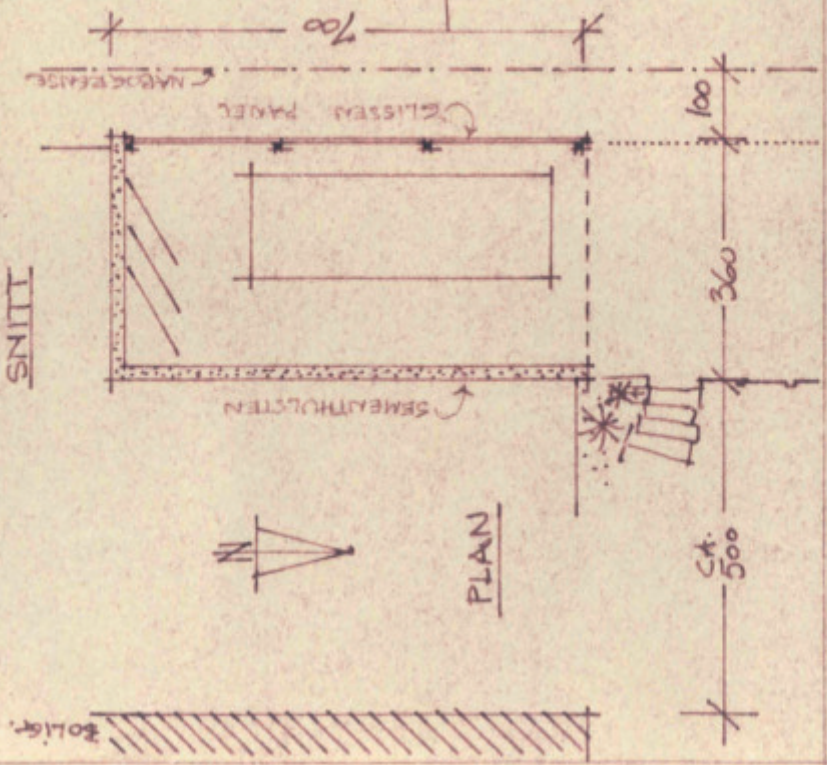
$\alpha = 30^\circ$ (SOM PÅ BOLIGEN) TEKKES MED RØD TAKSTEIN.

Bolig

SNITT

MOT NORD

MOT SØR



PLAN

MOT VEST (NABO)

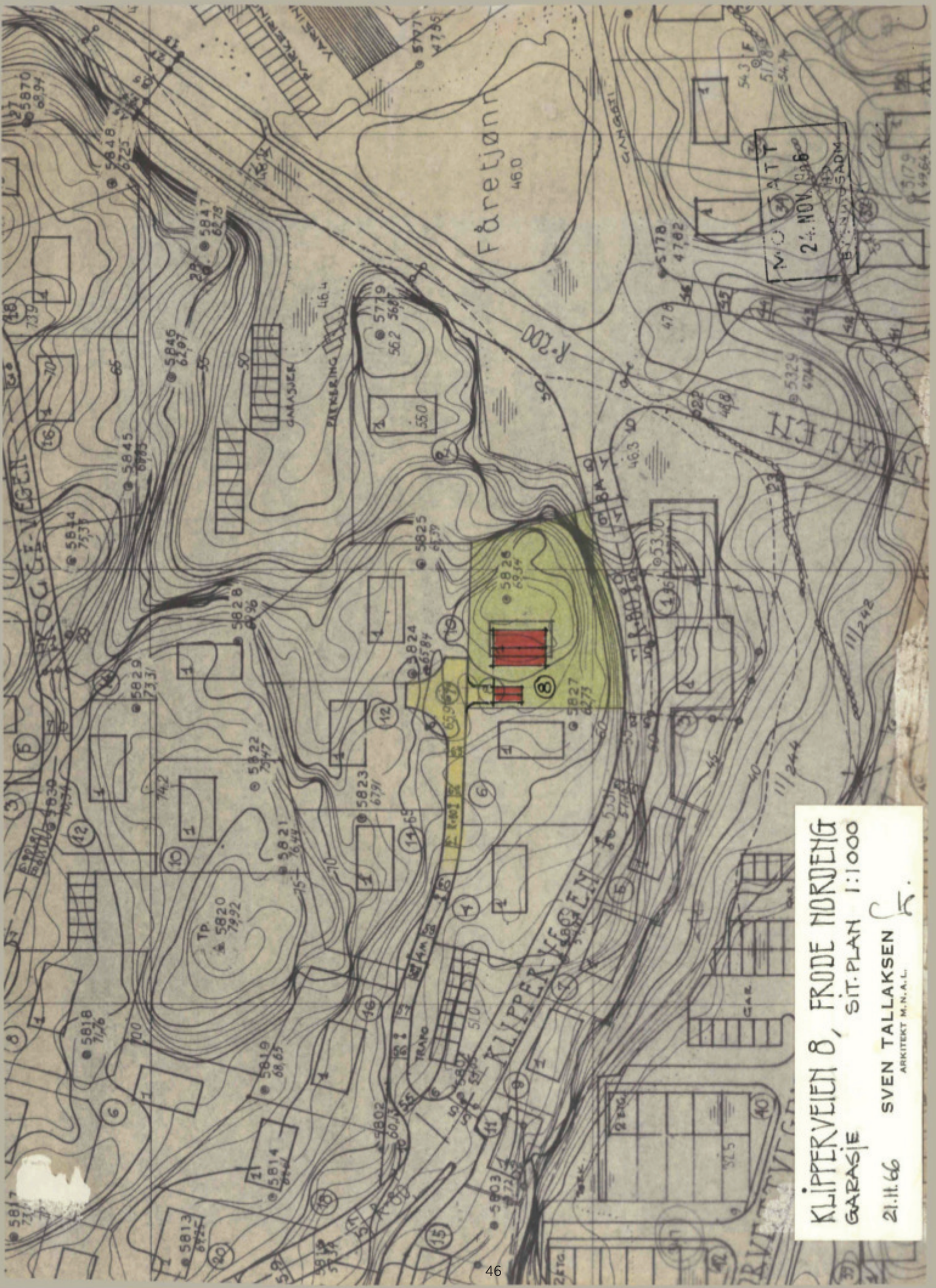
ÅPNINGER

MOTTATT
3. OKT. 1966
KR. SAND
BYGNINGSLOM

Godkjent 19/12 1966
Kristiansand Bygningsråd
På visse villkår

REIDUN OG FRODE NORDENG
GARASJE („CARPORT“) PÅ KLIPPEV. 8, M = 14-100
KR. SAND. S. 24. 8. 1966 fra Tønsberg UNAL.

9



KLIPPERVEIEN 8, FRODE NORDENG
GARASJE
 SIT. PLAN 1:1000
 21.11.66 SVEN TALLAKSEN
 ARKITEKT M. N. A. L.

10-12
Klippervegen

Rygghjulsteget 41,0 cm
 Kjøpelin. 63,8 cm

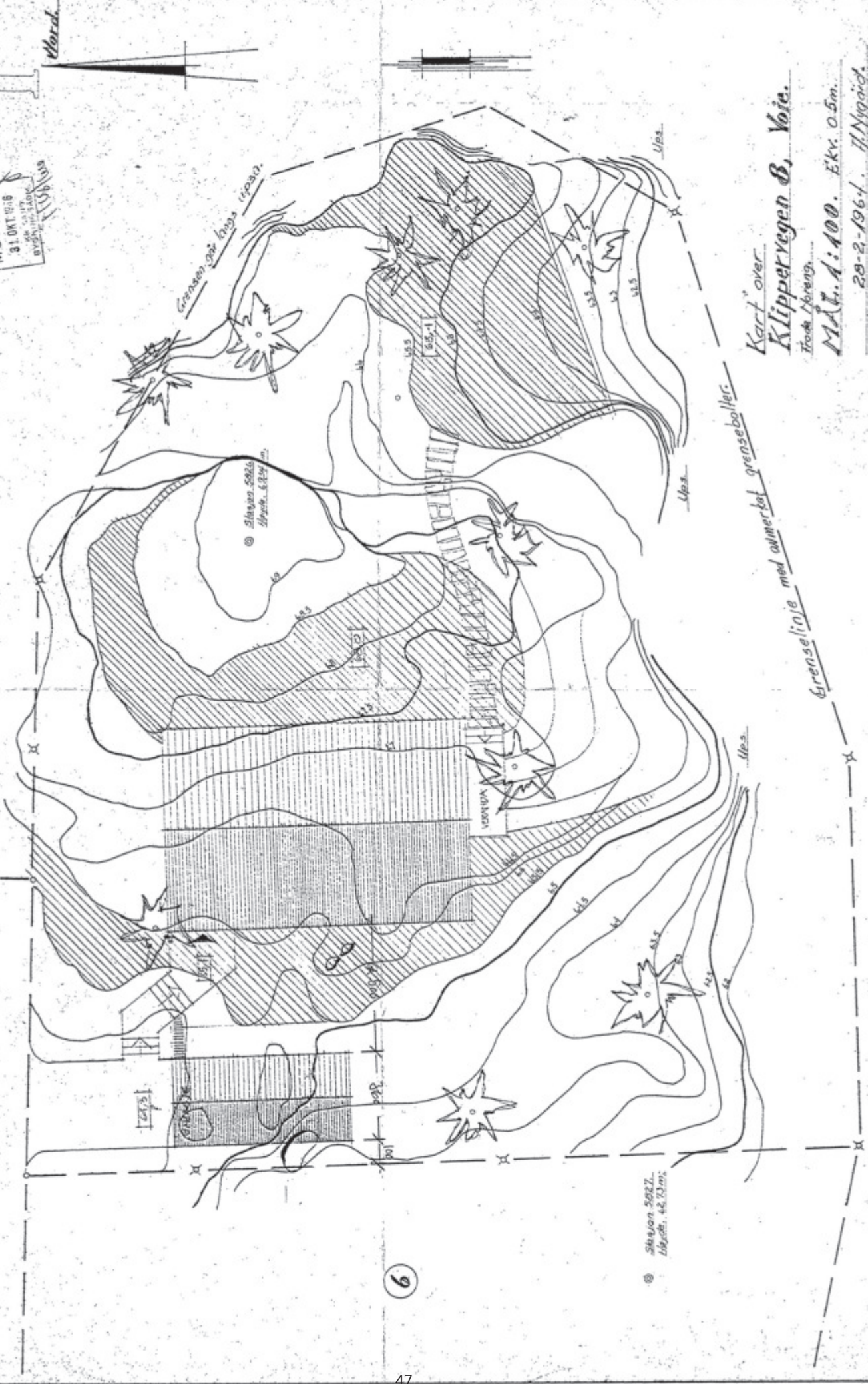
REIÐUN OG FROPE NORDING / ENEBOLIG KLIPPERVEGEN 8
 SITUASJONSPÅLANS INNTEGNET 1.7.1964 KESTER 10.10.66
 KRISTIANSHIP 5 / SVEN TALAKSEN ARKITEKT MNAL

10

MOT T.A.T.
 31.01.1968
 av arkitekt
 byggherre S.A.S. 11/6/68

tegning nr. 8

Nord



Stasjon 5027
 Høyde 42,32 m

6

grenselinie med anmerkede grensebolter.

Kart over
Klippervegen 8, Voie.
 Frode Noring
 MÅF. 1:100. Ekv. 0.5m.
 28-2-1964. H. Nygaard.

Eiendomsgrenser

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

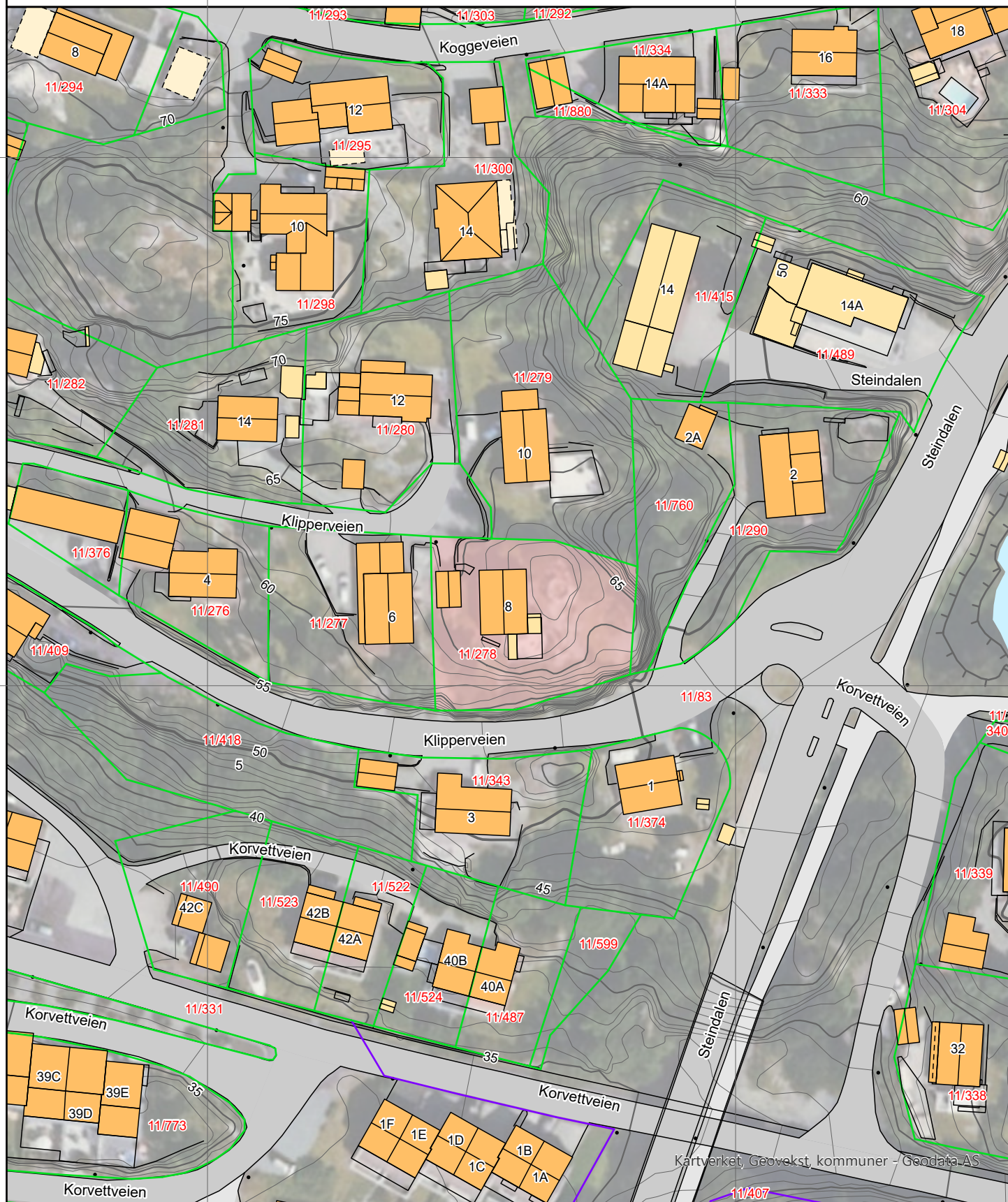
Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/11/278/0/0



Målestokk 1:1000

Dato: 2.6.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

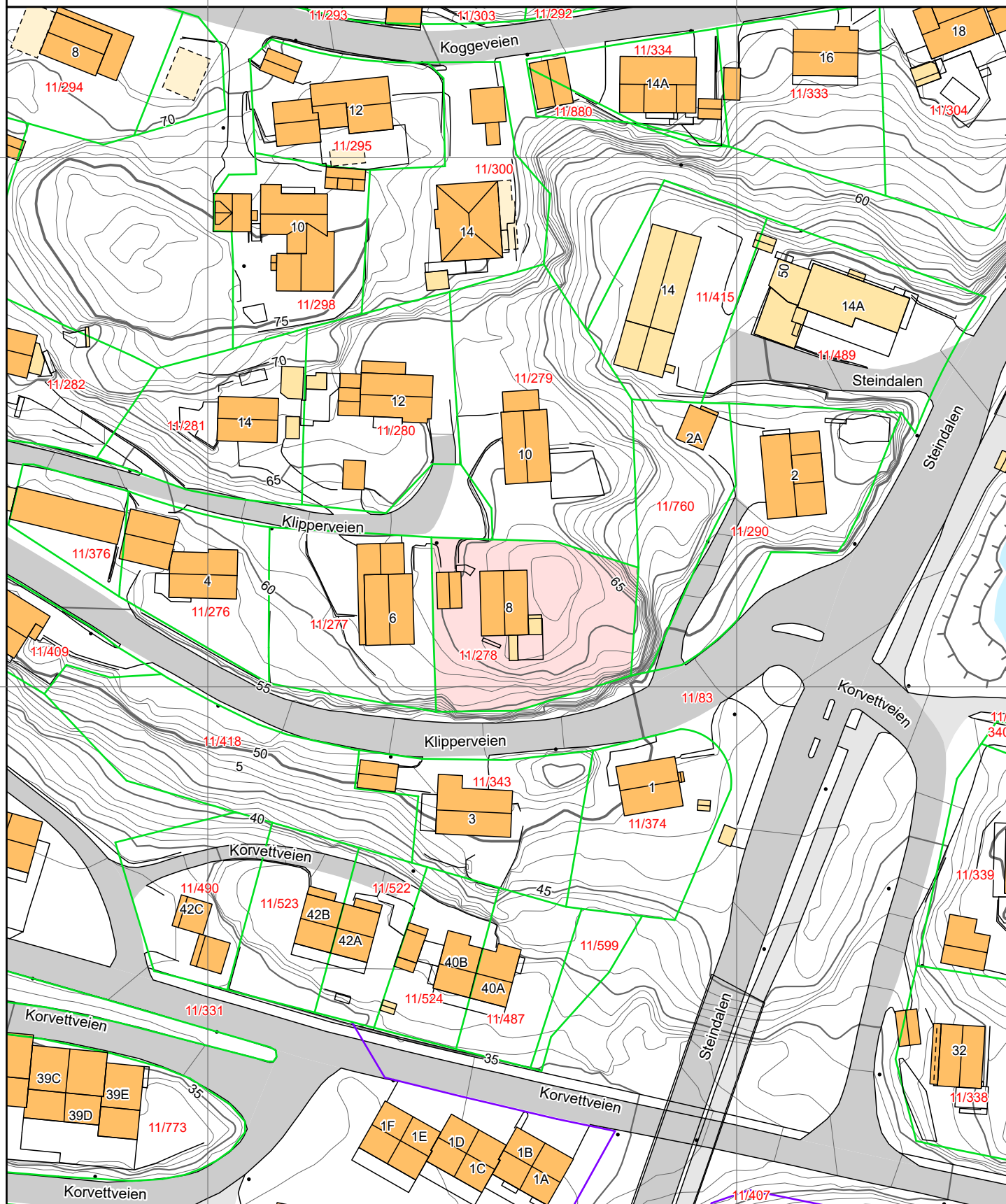
0 25 50 m

Eiendomsgrenser

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


Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/11/278/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2023












0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 278

Adresse: Klipperveien 8, 4624 KRISTIANSAND S

Referanse: 316/3000278/12-23-0054 Klipperveien 8

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 278

Adresse: Klipperveien 8, 4624 KRISTIANSAND S

Referanse: 316/3000278/12-23-0054 Klipperveien 8

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

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.](#)

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

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

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



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Klipperveien 8

Dato: 05.06.2023

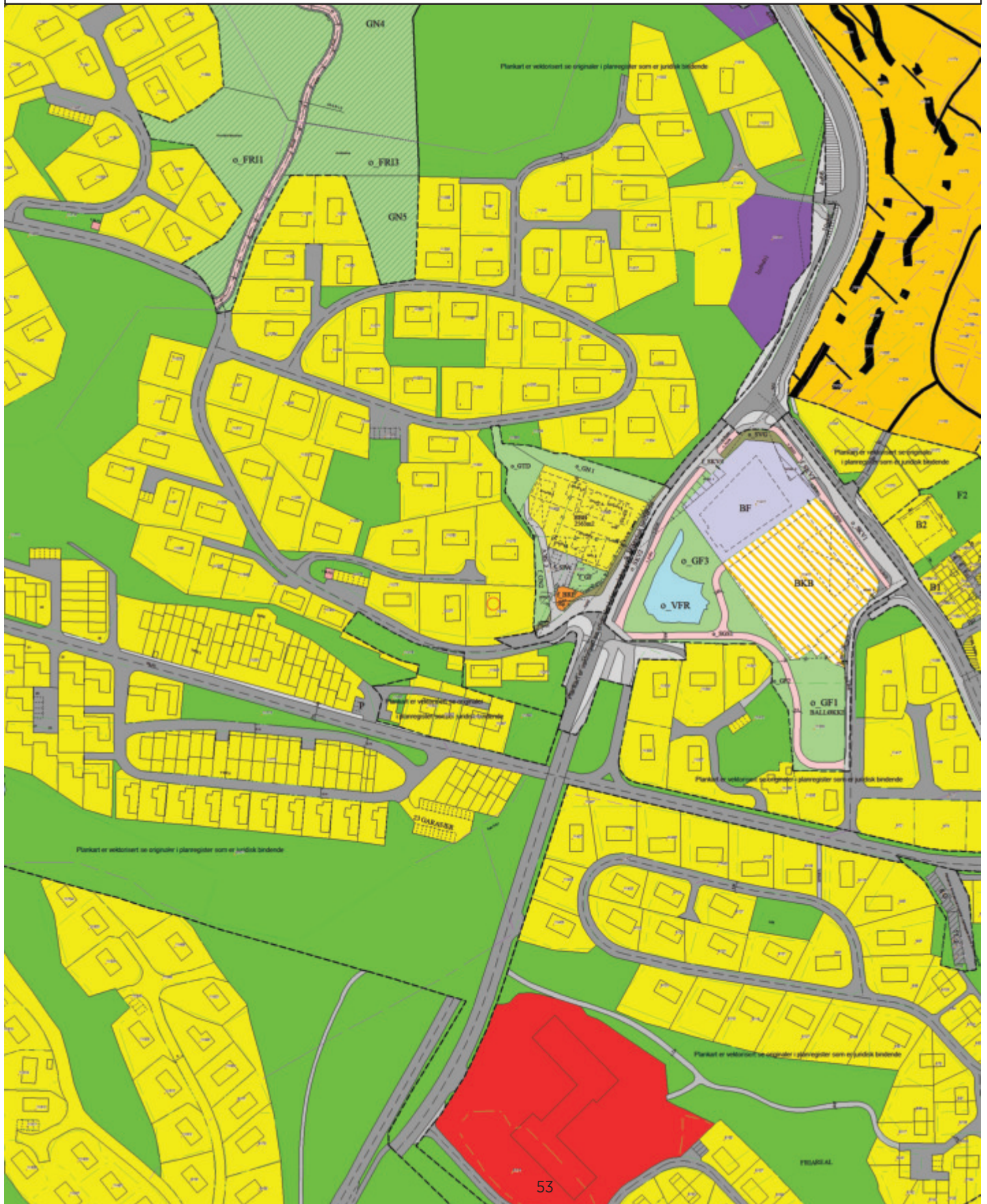
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for reguleringsplan over Voiebyen del I.

Stadfestet 19. 06. 1963

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen m.h.t. husplasseringen og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

Boligbygg.

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 m avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8 meters avstand mellom husene.

§ 3.

Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1 og 2 etasjes hus være 23°. Høyde til raftskal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ene for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum tre hus.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor det ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen og eller utenfor tomten.

Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtegrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer.

Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

Industribygg, shoppingsenter.

§ 7.

På de regulerte industritomter kan oppføres industribygg med det etasjetall som angitt på planen. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvis en bedrift antas å medføre særlige ulemper for omliggende boligstrøk, skal bedriften henvises til mer isolert beliggende industriområder.

§ 8.

Industribyggene skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager eller frastillingsplasser mot veg eller boligområder tillates ikke anlagt.

§ 9.

På de regulerte industritomter tillates ikke oppført boligbygg av noen art.

§ 10.

Shoppingsenteret kan utbygges i 2 etasjer. Byggets høyde målt til topp av gesims skal ikke overstige 7,5 m.

Fellesbestemmelser.

§ 11.

Forhager eller mellomrom mellom frittstående bygninger skal gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for slike områder med inntegnet beplantning, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc.

§ 12.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 13.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 14.

Når tungveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammer av bygningloven og bygningsvedtektene for Oddernes.



REGULERINGSPLAN - FOR VOIEBYEN DEL I

BLAD 1-7.

KRISTIANSAND DEN 6. MARS 1963.
BRANTZEG OG HAUGEN, ARK. MNAL

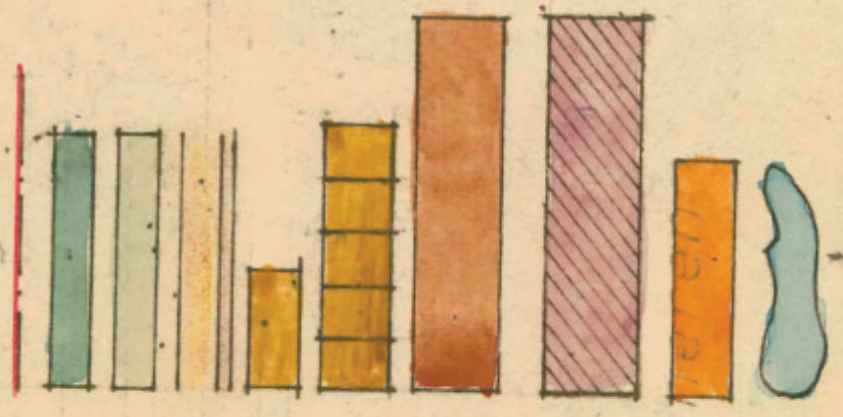
REGULIRINGSGRENSER
 FRIAREALER
 TOMTEAREALER
 VEGER OG FORTAU
 SMÅHUS I MUR EL. TRE.
 REIKEHUS " " "

BOLIGBLOKK, FØRR. BYGG ETC.

INDUSTRIBYGG, VERKSTED.

GARASJER

VANN



SÅNN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren avd Vågsbygd	
Oppdragsnr.	
12230054	
Selger 1 navn	
Alexis Eduardo Uribe Carvallo	
Gateadresse	
Klipperveien 8	
Poststed	Postnr
Kristiansand s	4624
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2007
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexis Uribe	875066b613c35150df2b079 ec64d21b7907b474d	04.06.2023 12:04:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12230054

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



MARIUS RØNNING | Eiendomsmegler | 98 00 90 08 | marius@sormeqleren.no

Sørmeqleren AS avd. Vågsbygd | Kirsten Flagstads vei 7 | 38 02 22 22 | <https://sormeqleren.no/avdeling/kristiansand/>