

Svanedamsveien 46

FISKÅTANGEN KRISTIANSAND



Prisantydning: **kr 20 000 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Stor trippel garasje medfølger eiendommen hvor bygningene er holdt i en gjennomført og eksklusiv stil med detaljer som skaper ekstra eksklusivitet

Strandeiendom med dypvannsbrygge, sjøbod og ca 3 mål tomt - Parkmessig hage Spektakulær sjø og by utsikt!

OMRÅDE
FISKÅTANGEN KRISTIANSAND

ADRESSE
Svanedamsveien 46, 4621
KRISTIANSAND S

Prisantydning
kr 20 000 000,-

Omkostninger: kr 517 500,-
Totalpris: kr 20 517 500,-
Formuesverdi: kr 2 090 851,-
Kommunale avgifter: kr 33 676,- per år
Eiendomskatt: kr 10 747,-

BRA-i: 529 m²
BRA-e: 107 m²

BRA Total: 636 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1965
Soverom: 4
Rom: 8
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3365 m²



Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

900 200 59
Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS
38 02 22 22
sormegleren.no

SVANEDAMSVEIEN 46

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 328 i Kristiansand kommune.

Innhold

Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt med strandlinje. Her er det etablert flotte bryggeanlegg med dypvannsbrygge og båtgarasje.

Den romslige tomten har et vakkert parkmessig uteareal, der terrasser og uteplasser er optimalt plassert. Solen kan nytes fra morgen til kveld.

Ved bryggeanlegget er det oppført en sjøbu som forsterker idyllen.

På eiendommen er det bygd terrasser på ulike nivå og et nyere lekkert bassenganlegg av høy klasse med god plass for møblement og sosiale sammenkomster.

Tomtens størrelse gir også rikelig med boltreplass både for barn og voksne. Området innbyr til sommerlykke med bading, lek og båtliv fra egen park, svaberg og brygge.

Det er en stor trippel garasje med 3 ladepunkter for batteri ladere.

Bygningene er holdt i en gjennomført og eksklusiv stil med detaljer som skaper ekstra sjarm.

Gårdsplassen har enkel adkomst og rom for flere biler, mens parken / strandlinjen ligger svært godt skjermet.

Rolig og populært villastrøk ca 4,5 km fra Kvadraturen - sykkelavstand! Trygt og godt bomiljø for barnefamilier.

Like utenfor stuedøra har du Kristiansand sin vakre skjærgård med et mangfold av holmer og skjær som er idylliske steder å dra til med base fra eiendommen. I tillegg har du alt dette også på din egen eiendom.

Eiendommen må oppleves!

Innhold:

1.etasje: Gang, entre, spisestue, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, hobbyrom, 3 soverom hvorav master soverommet har eget stort garderoberom.

U.etasje: Gang, stue/ bibliotek, soverom, wc, vinkjeller, stort bodrom, treningsrom, vedbod, bod, tv stue og basseng.

Teknisk avd ved basseng: Dusjer, wc og 2 tekniske rom.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 226 m² Vindfang, Hall m/ trapp, Gang 1, Vaskerom, Bod 1, Syrom, Bod 2, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang2, Soverom 1, Garderobe, Bad v/ soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad v/ gang

Underetasje

BRA-i: 280 m² Trapperom 1, Gang 1, Bod 1, Vinrom 1, Vinrom 2, Trimrom, Toalettrom, Hobbyrom , Bod 2, Bod 3, Peisstue , Gang 2, Soverom 4, TV-stue, Svømmebasseng m/ dusjhjørne, Trapperom 2

Kjeller

BRA-i: 23 m² Trapperom, Dusjrom, Toalettrom, Teknisk rom 1, Teknisk rom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje
187 m²
Underetasje
55 m

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 20 m² Stue

Hagebu

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 11 m² Innredet rom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 76 m² Garasje , Bod

Areal

BRA - i: 529 m²
BRA - e: 107 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 636 m²
TBA: 242 m²

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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 21.02.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 1965 og ble påbygd i 2008 med svømmehall og tilhørende rom. Boligen har normal slitasje, og er jevnlig blitt vedlikeholdt om det har oppstått avvik. Vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har glasserte teglstein normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag har normal slitasje. Vinduer og dører er av blandet årgang og har normal slitasje, små vinduer i grunnmuren er fra byggetid og er slitt. Vinduer og skyvedør i svømmehall av PVC er fra 2008, vindusglass her er stort sett fra 2024. Forøvrig er noen vinduer/dører av nyere dato. Liggende og stående kledning har normal slitasje. Det er råte i kledningen noen steder nær bakken. Terrasser trenger vanlig vedlikehold. Skiferheller ved terrasser har løsnet flere steder. Det har ikke dannet seg sprekker i skiferheller. Nye beslag ved takgesims over svømmehall.

Innvendig er bad i hoveddel av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot sanitærrom og utforèt trevegg i treningsrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er ca. 20 år gammel og har normal slitasje. Induksjon platetopp og GAGGENAU grill er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, enkelte avvik ble registrert. Sikringsskap x 3 med nyeste automatsikringer. El-anlegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Røropplegget ved svømmebasseng og dusjrom ligger rør i rør, øvrige røropplegg er av blandet årgang og vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Pumpeanlegg m.m. til svømmebasseng ble ikke kontrollert. Kommentar ang tegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger per i dag ikke godkjente byggetegninger på innredet teknisk avd ved basseng med dusj, bad og 2 tekniske rom, men dette har selger via arkitekt oversendt kommunen i disse dager for godkjenning.

Sjøbu og hagebu er kun lettere vurdert og er kun målt opp.

Båtgarasje trenger vanlig vedlikehold. Det er lagt 2 lag med papp under takbordene. Takbord av ask har råte, og disse bordene har således ingen annen funksjon en å gi garasjen et gammelt preg iflg. eier. Garasjen har 2 sett med løftebjelker og med 2 tonns sertifisert løftekran som igjen ruller fritt på en H-bjelke slik at både store og små båter kan løftes opp. Det er også stikkontakter plassert flere steder under tak slik at batterilading og annet kan utføres mens båt henger i luften. Til opplysning kan det opplyses om at båtgarasje måler 45 m², men bygget er ikke måleverdig etter dagens målestANDARD.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten, bryggeanlegg m.m. ble ikke kontrollert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse med skiferheller trenger vanlig vedlikehold. Hulrom under flere skiferheller.

Det er fuget på nytt noen steder.

Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Ingen gulvsluk i rommet. Belegg/membran er av eldre årgang. Vannstopper er montert i rommet.

TG er satt ut i fra at det er manglende gulvsluk i rommet.

Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik: Det er ingen gulvsluk i rommet.

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. Ingen strakstiltak, lekkasjevarsler anbefales montert.

Tomteforhold > Drenering v/vinrom. Det er mindre tilsig av vann ved skråfjell i rommet. Tilsiget dreneres

naturlig ut under gulvet. Eiers opplysninger om rommet: Fuktigheten i rommet som dette medfører gjør at vinrommet får en ønsket naturlig høy fuktighet for langtidsoppbevaring av vin. Fuktigheten i vinkjelleren holdes nede på ønsket nivå av aircondition anlegget i vinkjelleren. Tilsiget har ikke gjort noen synlig skade. Forholdet bør holdes under kontroll.

TG er satt ut i fra mindre tilsig ved skråfjell.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Mindre tilsig av vann ved skråfjell.

Konsekvens/tiltak • Tiltak: Ingen strakstiltak

Tg 2:

Utvendig > Takteking. Glasserte takstein er i bra stand. Det er noe issprengning på enkelte takstein.

Vurdering av avvik: • Det er avvik: Isprengning på enkelte takstein.

Konsekvens/tiltak • Tiltak: Ingen strakstiltak

Utvendig > Nedløp og beslag. Takrenner og beslag 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.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Vestlandskledning og stående kledning har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Råte og slitasje noen steder nær bakken.

Vurdering av avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: • Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Valmtak med plasslagde taksperrer og ferdiglagde takstoler med sponplater og finérplater til undertak. Stort sett bra lufting i konstruksjonen. Isolasjon som ligger opptil undertak ved takgesims etc. bør presses ned for å bedre ventilasjonen i konstruksjonen. Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll. Fuktgjennomslag i undertaket i begrenset område rett frem og til venstre for loftsluka, utbedringer trengs. Råte i takgesims/pannebord på vestveggen i begrenset område.

Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Fuktgjennomslag i tak i begrenset område.

Konsekvens/tiltak • Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utbedre lekkasje.

Utvendig > Små vinduer i grunnmuren. Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer er slitt i overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• 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.

Utvendig > Dører. Inngangsdør i 1. etasje er fra 1980-tallet og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Terrassedør i hall og på soverom er av eldre årgang og har normalt slitasje, vindusglass er skiftet ut. Terrasse på soverom trenger vedlikehold. Inngangsdør i underetasjen er fra 1988 er slitt i overflaten.

Vurdering av avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: • Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 10 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i spisestue, avvik i rommet var 10 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 14 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 16 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i TV-stue, avvik i rommet var 12 mm. Knirk i gulv noen steder. Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

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.

Innvendig > 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/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Andre innvendige forhold. Sprekker i gulvfliser i vindfang. Småsprekker i tak, merker på gulvfliser etc. er ikke medtatt i rapporten. Sprekker i parkettgulv f.eks på kjøkken, stue og spisestue. Dette skyldes at parketten er krympet/tørket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak: • Tiltak: Ingen strakstiltak.

Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt. Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er fra 2008, vanlig vedlikehold 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.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon. Liten takventil er montert. Fuktsøkt ved takventil, ingen utslag vises på fuktindikator. Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: • Bedre ventilering må etableres.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt. Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik: • 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.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon. Tak- og vindusventilasjon. Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: • Bedre ventilering må etableres.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv. Fliser på gulv. Det er etablert svaktfall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > 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

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• 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.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > Ventilasjon. Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt. Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: • Bedre ventilering må etableres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Rørøppegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom og bod.

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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør er av blandet årgang, 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. V.v.-bereder er datostemplet 2002 og er på 287 liter. Egen v.v.-bereder også i teknisk rom.

Vurdering av avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Se tilstandsrapporten side 18.

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

Sjøbu beskrivelse: Glasserte teglstein og stående kledning med 6" påbord. Vinduer og dører har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Sjøbu måler 20 m².

Hagebu beskrivelse: Enkel innredet hagebu med teglstein på tak og stående kledning. Inngangsdør og 3 vinduer er montert. Vanlig vedlikehold bør beregnes. Hagebu måler 11 m².

Garasje beskrivelse: Garasje med plass til 3 biler. Glasserte teglstein, takrenner og beslag har normal slitasje, likedan kledningsbord. 3 garasjeporter er montert. Bod innerst i garasjen. Støpt gulv. Garasje m/bod måler 76 m².

Tomtetype

Eiet

Se vedlagt avtale om bruksrett for del av tomt mellom S44 og S46

Se vedlagt avtale om utbygging av S46B

Tomtestørrelse

3365 m²

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Lekkasje ved pipe, dette er utbedret

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja. Jordingsfeil. Feilene er utbedret

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. All fastmontert kunst, skulpturer og annen kunstnerisk utsmykking medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer som kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/ stekeovn/ koketopp, frityr, og grill medfølger i handelen.

Parkering

Garasje med plass til 3 biler og biloppstillingsplasser på eiendommen.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, vedfyring. 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

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 33 676

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 33 676 pr. år for bnr 328

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 096,- Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 10 747

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 26 729,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 2 090 851

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 945 233

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:

4204/14/328:

Grunndata:

1959/5063-1/93 23.10.1959 REGISTRERING AV GRUNN. Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 253

1994/21899-1/93 22.12.1994 REGISTRERING AV GRUNN. Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1802

2006/21204-1/93 02.10.2006 GRENSEJUSTERING. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/125471-1/200 01.01.2020. OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1001 GNR: 14 BNR: 328

2023/223878-1/200 01.03.2023. AREALOVERFØRING VEDERLAG: NOK 0 . Omsetningstype: Annet AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 326

2023/223935-1/200 01.03.2023. AREALOVERFØRING. VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet. AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1802

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.06.1965. Ferdigattesten gjelder bygningsarbeider på Svanedamsveien 46. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger den 27.11.1985 godkjenning på byggemelding av 30.10.1985 som gjelder tilbygg til bolig.

Det foreligger den 09.06.1986 godkjenning til igjenkledning av carport til garasje

Det foreligger den 13.06.1989 godkjenning til gjenoppføring av brygge samt utvidelse.
Det foreligger ikke papirer i kommunens arkiv på øvrige brygger, men disse er hjemlet i reguleringsplanen.

Det foreligger den 18.05.1994 godkjenning til oppføring av redskapsbod og båthus

Det foreligger rammetillatelse den 18.08.2005 og igangsettingstillatelse den 08.05.2006 til utvidelse av garasje og tilbygg til eksisterende bolig iht tegninger og situasjonsplan. Tilbygget er en utvidelse av underetasjen og skal inneholde svømmebasseng BRA 90 kvm. Tilbygget og garasje plasseres nærmere enn 4 meter fra grense mot Svanedamsveien 48. Det foreligger samtykke fra eier. Det foreligger den 28.05.2007 godkjenning til endringer iht tegninger og situasjonsplan den 04.05.2007. Endringene omfatter endring av tak for bassengtilbygg til flatt tak med takterrasse, samt heving av garasjetak og økt høyde på porter. Det er utstedt ferdigattest på hele tiltaket datert 17.02.2009. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger rammetillatelse den 05.09.2012 og igangsettingstillatelse den 16.10.2012 på tilbygg til bolig, bod iht tegninger og situasjonsplan. Boden er lagt til eksisterende soverom. Minste avstand til nabogrense er oppgitt til 1,6 meter BRA for til bygg 7,8 BRA. Det foreligger ikke ferdigattest.

Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger per i dag ikke godkjente byggetegninger på innredet teknisk avd ved basseng med dusj, bad og 2 tekniske rom, men dette har selger via arkitekt oversendt kommunen i disse dager for godkjenning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/ boligbebyggelse , tilhører reguleringsplan Plan nr 100- Fiskåtangen, datert 29.10.1958, endret 14.05.1960, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.05.2022. 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.

Mindre reguleringsendring, Svanedamsveien 44,46 og 48 vedtatt 02.06.2022

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommene i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

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.

Kommentar konsesjon

Gnr 14 og Bnr 328: Eiendommen er over to mål. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

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 20 000 000

Totalpris

Kr 20 517 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

20 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

500 000,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

501 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
517 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

20 501 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
20 517 500,00 (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 avvikle 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 sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.850,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 511 650,00,- inkl. mva.

Selger

Dixi Eiendom AS

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.10.2024



Svanedamsveien på Flस्कåtangen er et rolig og populært villastrøk ca 4,5 km fra Kvadraturen - sykkelavstand! Trygt og godt bomiljø for barnefamilier



Svanedamsveien 46 er en utsøkt villa med svømmebasseng, parkmessig uteareal, terrasser og uteplasser, strandlinje, brygger og sandstrand



Like utenfor stuedøra har du Kristiansand sin vakre skjærgård med et mangfold av holmer og skjær som er idylliske steder å dra til med base fra eiendommen



På eiendommen er det bygd terrasser på ulike nivå - fra denne terrassen er det spektakulær utsikt til Kilden, Kunstsiloen og Odderøya



Her bor man helt privat og skjermet med fantastisk utsikt mot innsjøen og Odderøya med den populære Kanalbyen



Lys og innbydende stue med store generøse vindusflater som vender mot Kvadraturen og havnen



Utsikt fra stue mot Randesund og Dvergsnes samt innseilingen hvor de flotte cruiseskipene seiler ut og inn





Eksklusiv, pen og velholdt kjøkkeninnredning med mye skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer og bred induksjonstopp samt Gaggenau grill og frityr på kjøkkenøy



Kjøkkenet er et flott allrom med lun og sosial atmosfære. Her er det god plass til spisebord med peis og utgang til terrasse



Kveldsstemming i stue og spisestue





Hovedsoverom ligger i 1.etasje og har egen romslig walk-in-garderobe med speildører som kan åpnes og lukkes



Her kan du våkne opp med nydelig utsikt mot Kanalbyen, Kilden og Kunstsiloen og deretter ta turen ut i morgensolen



Baderommet som har egen adkomst fra hovedsoverom er helflislagt på gulv og vegg med 2 eksklusive søyleservanter med tilhørende baderomsmøbler



Kontor / arbeidsrom 1.etasje



Soverom i 1.etasje med god plass til dobbeltseng



Bad i 1.etasje som er helflislagt på gulv og vegg med eksklusive baderomsmøbler i flott design



Soverom i u.etasje med god størrelse



I u.etasjen er det innredet en lun og hyggelig stue med peis



I u.etasje er det innredet en flott tv-stue med vindusflater mot sjøen og dør inn til svømmebasseng



Fra tv-stue i u.etg er det dør til svømmebasseng og dør ut til eiendommen med egen badebrygge og sandstrand rett ut i sjøen



Bassengområde med dusj og sittegrupper, samt trapp ned til etasjen under med dobbel dusj, toalett og teknisk avdeling



Fra bassengområdet er det egen dør ut til eiendommen og videre ned til eget bryggeanlegg med sandstrand, sjøbod og båthus



To sett med dusjer i etasjen med adkomst fra svømmebasseng



Toalett som hører til svømmebasseng og dusjvdelingen



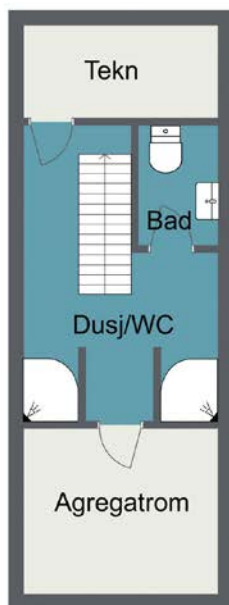
Eksklusiv vinkjeller i boligens u.etasje. Meget original og kreativ innredet med naturstein, vinhyller og downlights i tak



Svømmebasseng og sittegrupper samt panoramautsikt til havna med cruisebåter, Kanalbyen, Kilden og Kunstsiloen







 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Tomtens størrelse gir rikelig med boltreplass både for barn og voksne, omtrent som å komme til "Lille Ravndalen"



Eiendommen har et vakkert parkmessig uteareal opparbeidet med nydelig plen og beplantning og en koselig innredet hagebu med sengeplasser



Innredet sjøbu som ligger på et flott bryggeanlegg med dypvannsbrygge, båtgarasje og flere brygger/ båt plasser



Båtgarasje med som ligger på bryggeanlegget med dypvannsbrygga og sjøbua



Eiendommen har en utsøkt beliggenhet på en nydelig strandtomt med over 150 meter lang strandlinje

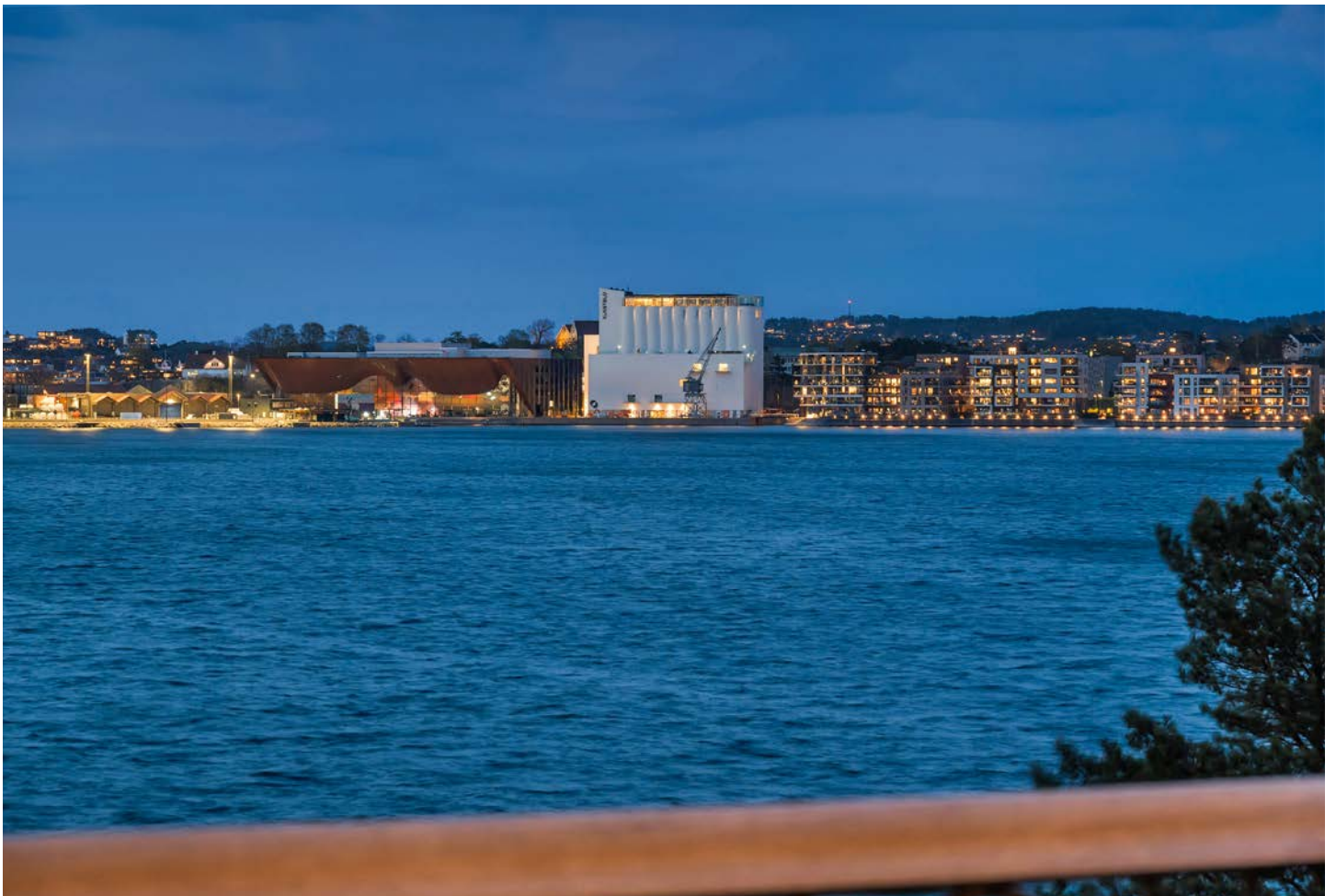


Egen dypvannsbygge





Idyll med parkmessig hage og terrasser på ulike nivå og god plass for møblement og sosiale sammenkomster



Kveldsstemming med panoramautsikt til vakre Kilden, Kunstsiloen og Kanalbyen





Nabolagsprofil

Svanedamsveien 46 - Nabolaget Fiskåtangen/Slettheia skole - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚊 Blørstad Linje M3, N3, 12	9 min 🚶 0.7 km
🚏 Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	26 min 🚶 1.9 km
🚊 Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 🚶 3.4 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 🚶 3.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	22 min 🚶

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.) 263 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Karuss skole (1-10 kl.) 409 elever, 31 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	6 min 🚶 2.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	7 min 🚶 3.6 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 🚶 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 🚶 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

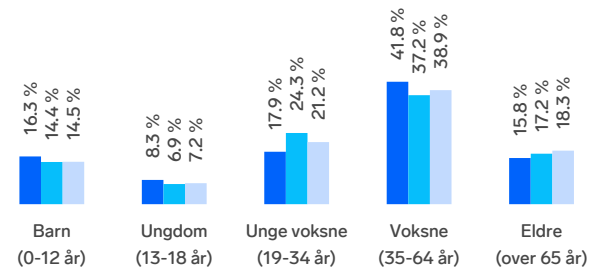
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fiskåtangen/Slettheia sko...	751	307
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fiskåtangen barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 🚶 0.4 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min 🚶 1.3 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	21 min 🚶 1.5 km

Dagligvare


Coop Mega Vågsbygd	14 min 🚶
Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	21 min 🚶 1.5 km





Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Gateparkering**
Lett 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

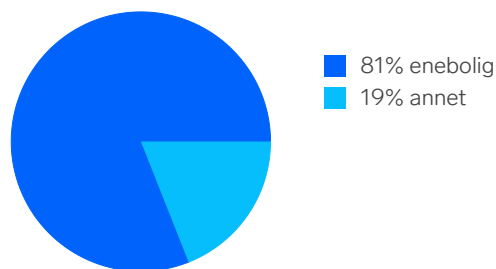
 Fiskåtangen balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Slettheia sk. flerbruksløkke m/kunstg... 16 min 
Ballspill 1.2 km

 SATS Vågsbygd 21 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 21 min 

Boligmasse



«Nabolaget er sjonært, bynært, rolig og barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent

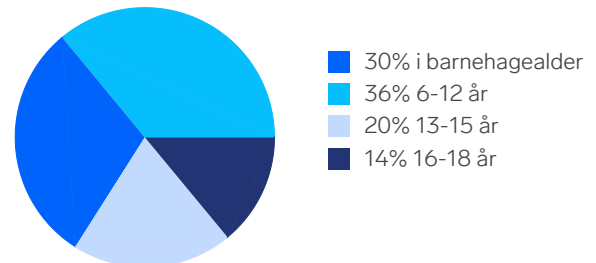


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 7 min 

 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

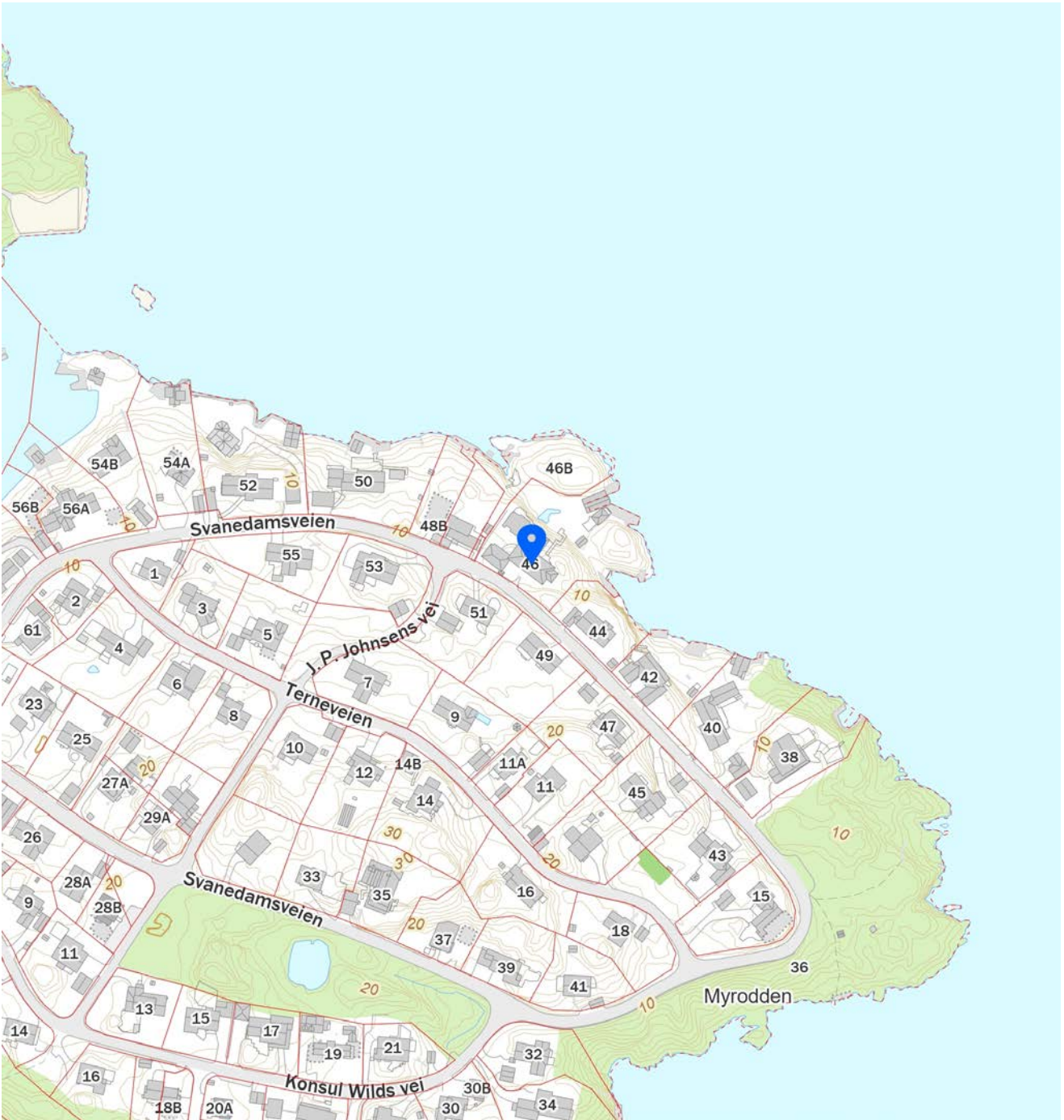
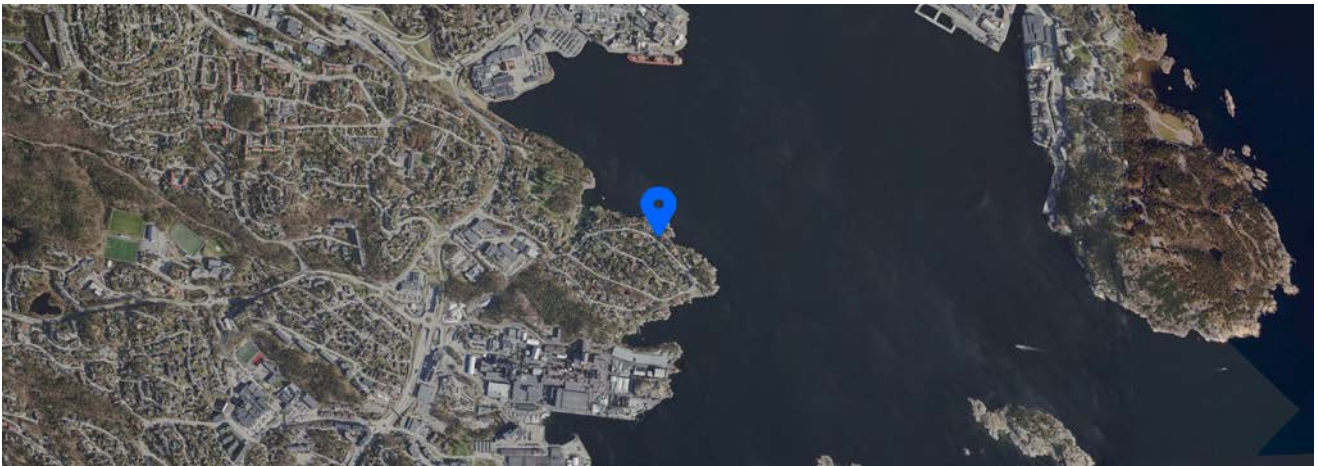
 Fiskåtangen/Slettheia skole

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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/kommentar):
xKjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

xOppvaskmaskin x Annet: Alle integrerte hvitevarer medfølger
- 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-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.
- 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, persiener 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, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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 lysstyringsystem 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

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 løstø- og tilbehørslisten kommenteres under:

All fastmontert kunst, skulpturer og annen kunstnerisk utsmykking medfølger ikke i salget.

Mr. Senal 16-24

Sted / Dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Svanedamsveien 46, 4621 KRISTIANSAND S

31 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svanedamsveien 46	Svanedamsveien 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.
over 30 år.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Desember 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Stray, Andreas Sigurd Haarklou



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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved pipe, dette er utbedret

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil. Feilene er utbedret

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



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?

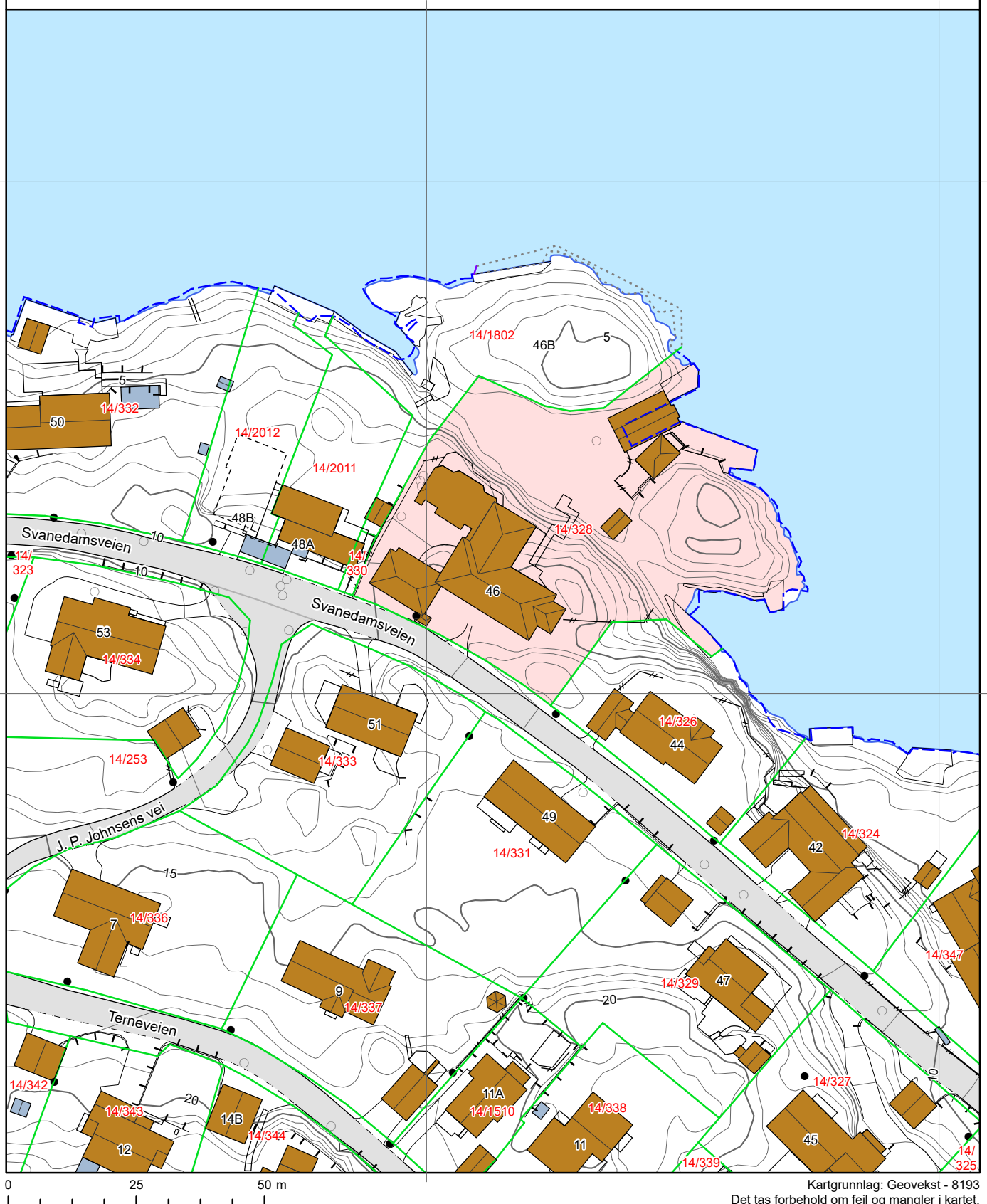
Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Eiendomsgrenser

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

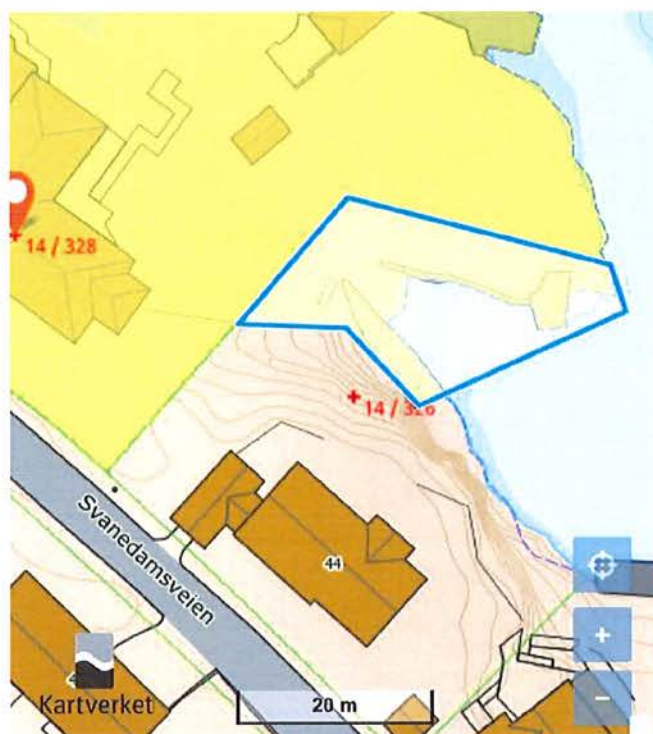


Naboavtale om eierskap av del av tomt for Svanedamsveien 44 og 46

Mellom eier av: gnr. 14, bnr. 326, Svanedamsveien 44
og eier av: gnr. 14, bnr. 328, Svanedamsveien 46

er i dag inngått følgende avtale:

1. Den til enhver tid eier av: gnr. 14 bnr. 326, Svanedamsveien 44, er eier, med full råderett av det areal av naboeiendommen; gnr. 14 bnr. 328, Svanedamsveien 46 som er inntegnet på det nedenforstående kart, omkranset av blå strek.



2. Arealet er ikke registrert som overført i Grunnboksregisteret, i det Kristiansand kommune pr. dags dato ikke tillater slik grunnoverføring. Dersom det i fremtiden blir mulig å få gjennomført overføringen, skal denne gjennomføres. Eier av Svanedamsveien 44 bærer alle kostnader med søknad, grensejustering og med tinglysing.
3. Denne avtalen gjøres gjeldene for dagens eiere og alle fremtidige eiere av Svanedamsveien 46. Avtalen skal tinglyses på begge eiendommer. Dersom arealet blir overført skal denne avtalen i etterkant slettes på begge eiendommer.

Kristiansand den 20.12.2022

Eier av gnr. 14 bnr. 326 Svanedamsveien 44
Dixi Eiendom AS

Andreas S. Stray

Eier av gnr. 14 bnr. 328, Svanedamsveien 46

Andreas S. Stray

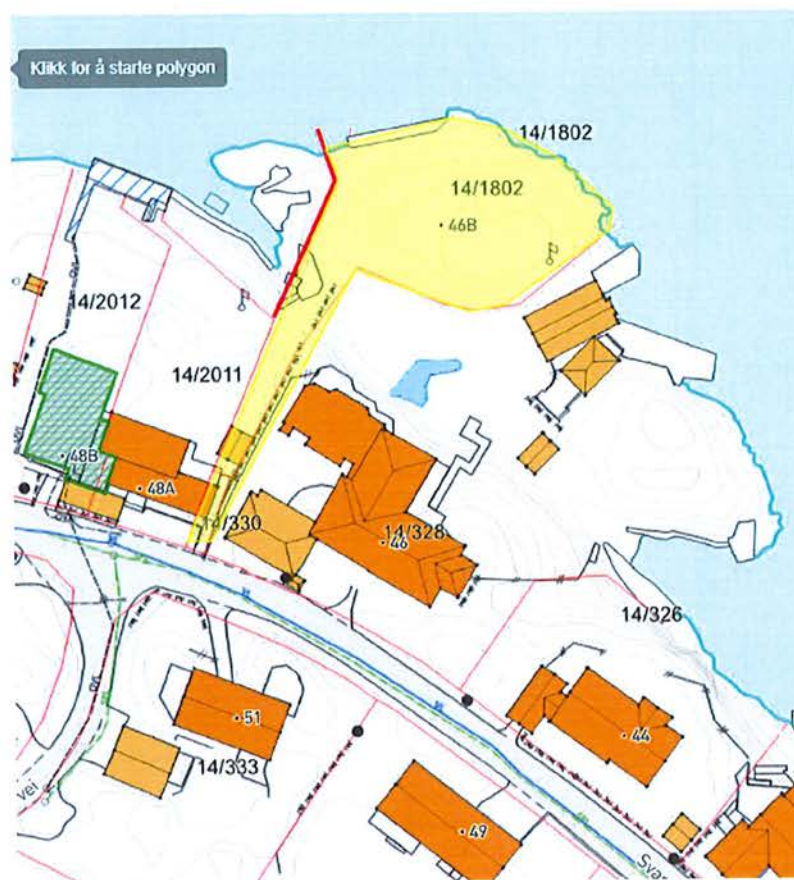
Naboavtale om fremtidig utbygning av Svanedamsveien 46 B

Mellom eier av: Gnr. 14 bnr. 1802, Svanedamsveien 46 A

og eiere av: Gnr. 14 bnr. 328, Svanedamsveien 46
Gnr. 14 bnr. 2011, Svanedamsveien 48 A
Gnr. 14 bnr. 2012, Svanedamsveien 48 B
Gnr. 14 bnr. 326, Svanedamsveien 44

er i dag inngått følgende avtale:

1. Eiendommen gnr. 14 bnr. 1802, Svanedamsveien 46 A er regulert til boligformål og omfatter det areal som er vist på det nedenforstående kart, omkranset av rød strek.

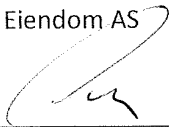


2. Arealet som ligger nord-øst for den røde linje er ikke registrert som overført til naboeiendommen; Gnr. 14 bnr. 2011, Svanedamsveien 48 A, i det Kristiansand kommune pr. dags dato ikke tillater slik grunnoverføring. Dersom det i fremtiden blir mulig å få gjennomført overføringen, skal denne gjennomføres. Eier av Svanedamsveien 48A bærer alle kostnader med søknad, grensejustering og med tinglysing.
3. Den til enhver tid eier av Gnr. 14 bnr. 1802, Svanedamsveien 46 A har rett til å søke oppført bolig på denne.

4. Av hensyn til de tilgrensende naboeiendommer er eierne av eiendommene enige om å akseptere at en bolig skal kunne oppføres på tomten på følgende vilkår:
- Vei og tilhørende nødvendige støttemurer for vei og adkomst kan ligge helt i tomtegrense mellom gnr. 14, bnr. 1802 og bnr. 328. Gjerde/rekkverk i den forbindelse skal være tett og ugjennomsiktig.
 - Ingen del av bebyggelse på tomten skal ikke overstige kote 10,0. Dette gjelder også for rekkverk og tekniske installasjoner.
 - Bebyggelsen inkludert garasje, sjøbod, naust eller boder og tilsvarende skal ligge minimum 4 meter fra reell og/eller tinglyst avtalt nabogrense.
5. Dersom byggesøknad på gnr 14, bnr. 1802 er innenfor overnevnte rammer skal eiere av gnr. 14 bnr. 326, 328, 3011 og 2012 kvittere på nabovarselsskjema at søknaden aksepteres uten kommentarer. Videre skal eiere av gnr. 14 bnr. 328 og 2011 undertegne på aksept for at nødvendig bebyggelse til vei med tilhørende murer og rekkverk kan legges helt inntil nabogrensene.
6. Dersom byggesøknaden, nevnt ovenfor er i strid med ett eller flere av punktene i avtalen nevnt ovenfor står eiere av gnr. 14 bnr. 328 og gnr. 14 bnr. 326 fritt til å inngi klage på denne.
7. Denne avtalen gjøres gjeldene for dagens eiere og alle fremtidige eiere av Svanedamsveien 46a, 46, 48A, 48 B og 44. Avtalen kan tinglyses på alle eiendommer. Dersom Svanedamsveien 46 A bebygges skal denne avtalen i etterkant slettes på alle eiendommene.

Kristiansand den 24.10.2024

Eier av gnr. 14 bnr. 326 Svanedamsveien 46 A
Dixi Eiendom AS



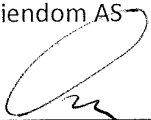
Andreas S. Stray

Eier av gnr. 14 bnr. 328, Svanedamsveien 46
Dixi Eiendom AS



Andreas S. Stray

Eier av gnr. 14 bnr. 326 Svanedamsveien 48 A
Dixi Eiendom AS



Andreas S. Stray

Eier av gnr. 14 bnr. 328, Svanedamsveien 48 B

Osmund A. Stray

Eier av gnr. 14 bnr. 326 Svanedamsveien 44
Dixi Eiendom AS



Andreas S. Stray

Tilstandsrapport

📍 Svanedamsveien 46, 4621 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 636 m² BRA-i: 529 m²



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 18128-1696

Referansenummer: GH9666

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



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
- 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).

© 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 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.



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 1965 og ble påbygd i 2008 med svømmehall og tilhørende rom. Boligen har normal slitasje, og er jevnlig blitt vedlikeholdt om det har oppstått avvik. Vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har glasserte teglstein normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag har normal slitasje. Vinduer og dører er av blandet årgang og har normal slitasje, små vinduer i grunnmuren er fra byggetid og er slitt. Vinduer og skyvedør i svømmehall av PVC er fra 2008, vindusglass her er stort sett fra 2024. Forøvrig er noen vinduer/dører av nyere dato. Liggende og stående kledning har normal slitasje. Det er råte i kledningen noen steder nær bakken. Terrasser trenger vanlig vedlikehold. Skiferheller ved terrasser har løsnet flere steder. Det har ikke dannet seg sprekker i skiferheller. Nye beslag ved takgesims over svømmehall.

Innvendig er bad i hoveddel av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble utført hulltaking i vegger inn mot sanitærrom og utforèt trevegg i treningsrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er ca. 20 år gammel og har normal slitasje. Induksjon platetopp og GAGGENAU grill er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, enkelte avvik ble registrert. Sikringsskap x 3 med nyeste automatsikringer. El-anlegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Røropplegget ved svømmebasseng og dusjrom ligger rør i rør, øvrige røropplegg er av blandet årgang og vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom. Ved og elektrisk til oppvarming. Pumpeanlegg m.m. til svømmebasseng ble ikke kontrollert.

Sjøbu og hagebu er kun lettere vurdert og er kun målt opp.

Båtgarasje trenger vanlig vedlikehold. Det er lagt 2 lag med papp under takbordene. Takbord av ask har råte, og disse bordene har således ingen annen funksjon en å gi garasjen et gammelt preg iflg. eier. Garasjen har 2 sett med løftebjelker og med 2 tonns sertifisert løftekran som igjen ruller fritt på en H-bjelke slik at både store og små båter kan løftes opp. Det er også stikkontakter plassert flere steder under tak slik at batterilading og annet kan utføres mens båt henger i luften. Til opplysning kan det opplyses om at båtgarasje måler 45 m2, men bygget er ikke måleverdig etter dagens målestANDARD.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten, bryggeanlegg m.m. ble ikke kontrollert.

Forøvrig 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](#)

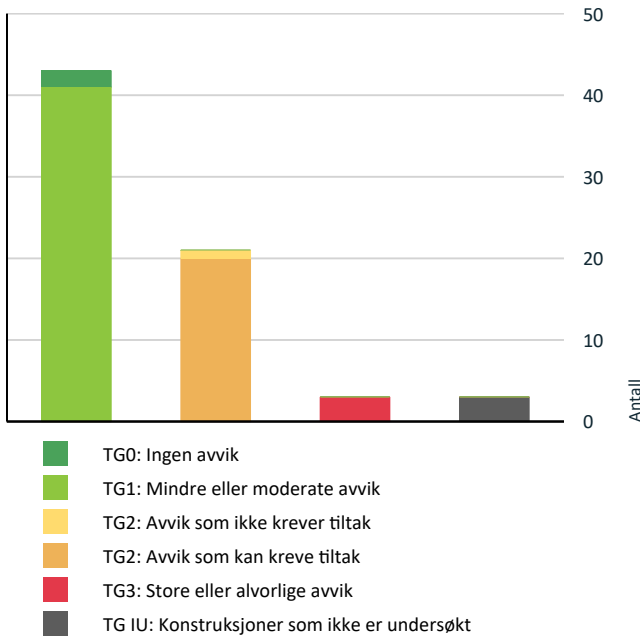
Enebolig

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

Det foreligger per i dag ikke godkjente byggetegninger på innredet teknisk avd ved basseng med dusj, bad og 2 tekniske rom, men dette har selger via arkitekt oversendt kommunen i disse dager for godkjenning.

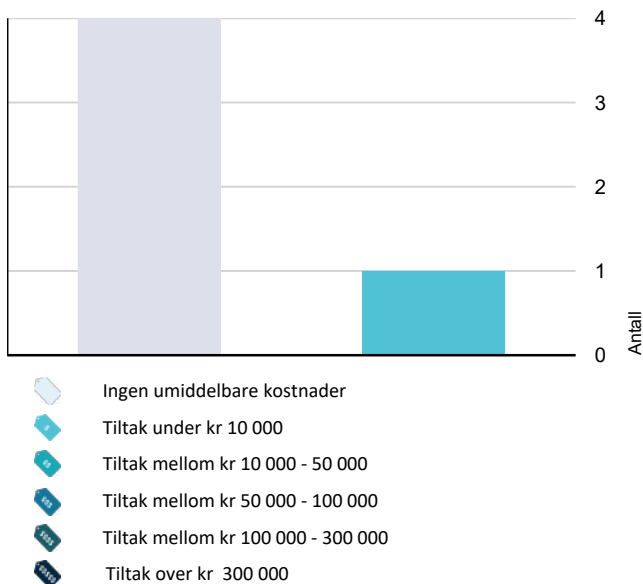
Sammendrag av boligens tilstand

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, bryggeanlegg, 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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tomteforhold > Drenering v/vinrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng m/dusjhjørne > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng m/dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Små vinduer i grunnmuren [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Glasserte takstein er i bra stand.

Det er noe issprengning på enkelte takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Issprengning på enkelte takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag 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 2 Veggkonstruksjon

Vestlandskledning og stående kledning har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Råte og slitasje noen steder nær bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Kledning ved stuevegger

Kledningen er fra 2019 og er i god stand.

Det opplyses om at det ble montert ny vindtetting og lagt inn ny isolasjon i veggene når ny kledning ble montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmtak med plasslagde taksperrer og ferdiglagde takstoler med sponplater og finérplater til undertak.

Stort sett bra lufting i konstruksjonen.

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

Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Fuktgjennomslag i undertaket i begrenset område rett frem og til venstre for loftsluka, utbedringer trengs.

Råte i takgesims/pannebord på vestveggen i begrenset område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktgjennomslag i tak i begrenset område.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer er av blandet årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Flere vinduer er fra 1990-tallet, mange vindusglass er skiftet ut.

Kjøkkenvindu x 3 er fra 2005.

Karnappvindu i spisestue er fra 2005 og 2019.

Stuevinduer er fra 2019.

Trapperomsvindu er fra 2001.

Baderomsvindu ved soverom og soveromsvinduer er fra 2001.

Vinduer i peisestue og i soverom i underetasjen er 2005.

Vinduer i TV-stua er fra 2005.

Utvendig screens er montert ved stuevinduer på sørveggen.

TG 2 Små vinduer i grunnmuren

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer er slitt i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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

TG 1 Vinduer i svømmehall

Vinduer av PVC er fra 2008 og er i bra stand.

6 vindusglass er fra 2024.

TG 2 Dører

Inngangsdør i 1. etasje er fra 1980-tallet og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Terrassedør i hall og på soverom er av eldre årgang og har normalt slitasje, vindusglass er skiftet ut. Terrasse på soverom trenger vedlikehold.

Inngangsdør i underetasjen er fra 1988 er slitt i overflaten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Hovedinngangsdør.

TG 1 Terrassedør på kjøkken

Terrassedør er fra 2005 og har normal slitasje.

TG 1 Skyvedør i TV-stue

Skyvedør er fra 2005 og er i bra stand.

TG 1 Skyvedør i svømmehall

Skyvedør av PVC er fra 2008 og er i bra stand. Vindusglass er fra 2024.

Automatisk åpning på dør til svømmehall innvendig fra.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med skiferheller trenger vanlig vedlikehold.

Hulrom under flere skiferheller.

Det er fuget på nytt noen steder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er i bra stand. Eier opplyser om at trapper er nylig gått over av murer som har festet heller som var løse.

Andre utvendige forhold

Bryggeanlegg m.m. ble ikke kontrollert under befaringen og inngår ikke i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Kjeller:

Teknisk-rom 1: Fliser.
Teknisk-rom 2: Malt betonggulv.
Toalettrom: Fliser.
Dusjrom: Fliser.

Underetasje:

Svømmebasseng m/dusjhjørne: Fliser.
TV-stue: Fliser.
Gang: Fliser.
Soverom: Teppe.
Gang: Fliser.
Peisestue: Teppe.
Bod: Betonggulv.
Toalettrom: Fliser.
Bod: Malt betonggulv.
Vinrom x 2: Gulvklink.
Treningsrom: Parkettgulv.

1. etasje:

Vindfang: Fliser.
Hall: Parkettgulv.
Gang: Parkettgulv.
Bod: Belegg.
Vaskerom: Belegg.
Syrom: Teppe.
Bod: Parkettgulv.
Kjøkken: Parkettgulv.
Spisestue: Parkettgulv.
Stue: Parkettgulv.
Gang: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Garderobe: Parkettgulv.
Soverom: Teppe.
Soverom: Teppe.
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 16 mm.

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

Knirk i gulv noen steder.

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

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

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/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

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

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

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

Åpen peis i peisestue.

Tilstandsrapport

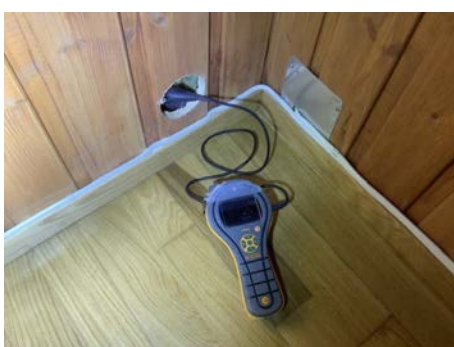


Peis på kjøkken.



TG 1 Rom Under Terreng

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



Hulltaking i vegg.

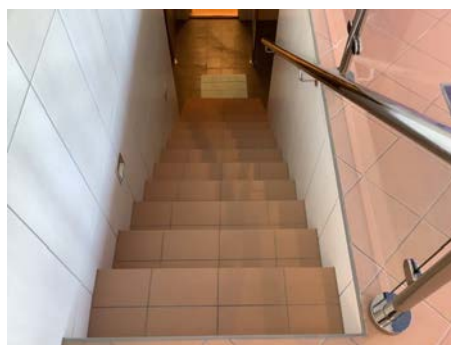
TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk og håndløper montert. Håndløper bør festes bedre.

Trapp ved svømmehall er iht. krav.



Trapp fra 1. etasje til underetasje.



Trapp ved svømmehall.

TG 2 Andre innvendige forhold

Sprekker i gulvfliser i vindfang.

Småsprekker i tak, merker på gulvfliser etc. er ikke medtatt i rapporten.

Sprekker i parkettgulv f.eks på kjøkken, stue og spisestue. Dette skyldes at parketten er krympet/tørket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

Generell

Rommet ble bygd i 2008, ingen dokumentasjon er fremlagt.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt tak og fliser på vegger. Fugemasse har løsnet ved ytterhjørne ved trapp, utbedringer trengs.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket x 2.

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



KJELLER > DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2008, vanlig vedlikehold 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.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rørproppleg til 2 dusjsoner.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Åpen ventilasjon i rommet.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom dusjrom og teknisk-rom, 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 vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malt veggpanel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen gulvsluk i rommet.

Belegg/membran er av eldre årgang.

Vannstopper er montert i rommet.

TG er satt ut i fra at det er manglende gulvsluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen gulvsluk i rommet.

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.

Ingen strakstiltak, lekkasjevarsler anbefales montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert vaskekum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Innredningen er i bra stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Liten takventil er montert. Fuktsøkt ved takventil, ingen utslag vises på fuktindikator.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og bod, 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.



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glassfiberstrie i tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, slitasjemerker i fliser flere steder.

Det er etablert lokalfall til gulvsluket.

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



1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Tak- og vindusventilasjon.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og gang, 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.



1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

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

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svaktfall til gulvsluket.

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

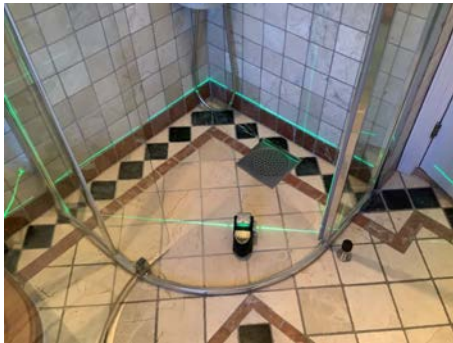
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/GANG

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

1. ETASJE > BAD V/GANG

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD V/GANG

📍 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

1. ETASJE > BAD V/GANG

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og gang, 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 vegg hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJHJØRNE

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJHJØRNE

📍 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket i dusjhjørnet.



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJHJØRNE

📍 TG IJ Sluk, membran og tettesjikt

Svømmebasseng, membran og sluk etc. ble ikke kontrollert under befaringen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJHJØRNE

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon (avtrekk) ved vinduer og forøvrig ventilasjon i rommet.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJHJØRNE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke lot seg gjøre pga. murvegger og høydeforskjell.

KJØKKEN

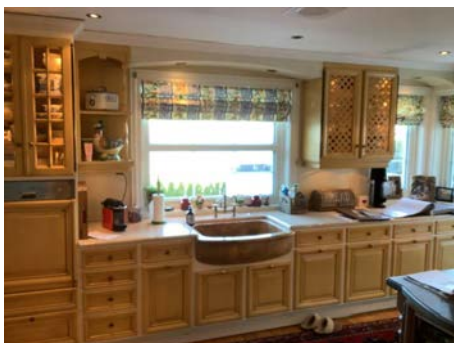
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er ca 20 år gammel og har normal slitasje.

Induksjon platetopp er montert.

Gaggenau-grill er montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt glassfiberstrie i tak og på vegger. Fliser på gulv. Veggventil. Luftespalte er etablert i dørkarmen. Servantskap er av eldre årgang og har normal slitasje.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Malt tak og fliser på vegger og gulv. Veggventil, luftespalte er etablert under dørrbladet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i teknisk-rom og bod.

Tilstandsrapport

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 Vannledninger ved svømmehall

Rørapplegget er fra 2008, vanlig vedlikehold bør beregnes.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av blandet årgang, 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

Dantherm ventilasjonsanlegg er montert ved svømmehall, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Det er montert separate air condition-anlegg i følgende rom:

Soverom 1. etasje mot syd-øst.
Soverom 1. etasje mot syd-vest.
Vinrom og svømmehall.

Aircondition og ventilasjon med innblåsing ved vinduer i svømmehall.



TG 1U Andre VVS-installasjoner

Rørapplegget og tekniske installasjoner til svømmebasseng ble ikke kontrollert og må evt. kontrolleres av fagfolk.



TG 1 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

TG 2 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2002 og er på 287 liter.

Egen v.v.-bereder også i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Produktinfo til v.v.-bereder.

TO 1 Varmepumpe

Varmepumpe er montert.

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap x 3 med automatsikringer. Ett står i teknisk rom, ett i bod og ett i gang i 1. etasje.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider fra 2000 ligger oppbevart i sikringsskapet.

Eget sikringsskap for svømmehall og tekniske rom.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



Tilstandsrapport



Dokumentasjon på utført el. arbeid.



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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsøkt på grunnmur/yttervegger spredte steder, enkelte utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering v/vinrom

Det er mindre tilsig av vann ved skråfjell i rommet. Tilsiget dreneres naturlig ut under gulvet.

Eiers opplysninger om rommet:

Fuktigheten i rommet som dette medfører gjør at vinrommet får en ønsket naturlig høy fuktighet for langtidsoppbevaring av vin. Fuktigheten i vinkjelleren holdes nede på ønsket nivå av aircondition anlegget i vinkjelleren.

Tilsiget har ikke gjort noen synlig skade. Forholdet bør holdes under kontroll.

TG er satt ut i fra mindre tilsig ved skråfjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre tilsig av vann ved skråfjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Glasserte teglstein og stående kledning med 6" påbord. Vinduer og dører har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Sjøbu måler 20 m².

Hagebu



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel innredet hagebu med teglstein på tak og stående kledning. Inngangsdør og 3 vinduer er montert. Vanlig vedlikehold bør beregnes.

Hagebu måler 11 m².

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med plass til 3 biler. Glasserte teglstein, takrenner og beslag har normal slitasje, likedan kledningsbord. 3 garasjeporter er montert. Bod innerst i garasjen. Støpt gulv.

Garasje m/bod måler 76 m2.

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

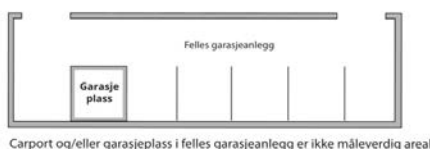
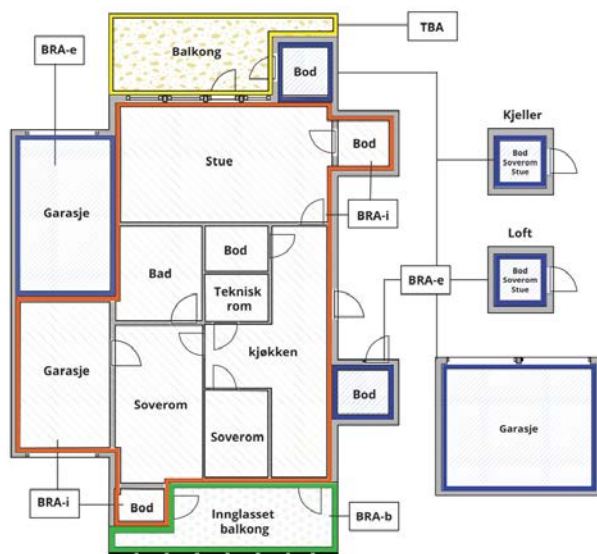
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	226			226	187		226
Underetasje	280			280	55		280
Kjeller	23			23			23
SUM	529				242		529
SUM BRA	529						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Vaskerom , Bod , Syrom, Bod 2, Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang 2, Soverom , Garderobe , Bad v/soverom, Soverom , Soverom 4, Bad v/gang		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bod , Vinrom, Vinrom, Trimrom , Toalettrom , Hobbyrom , Bod 2, Bod 3, Peisstue , Gang 2, Soverom , TV-stue , Svømmebasseng m/dusjhjørne, Trapperom 2		
Kjeller	Trapperom , Dusjrom, Toalettrom , Teknisk rom , Teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger per i dag ikke godkjente byggetegninger på innredet teknisk avd ved basseng med dusj, bad og 2 tekniske rom, men dette har selger via arkitekt oversendt kommunen i disse dager for godkjenning.

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: Det er utført diverse oppgraderinger i 2024, eier har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sjøbu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		20		20			20
SUM		20					20
SUM BRA	20						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Stue

Hagebu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		11		11			11
SUM		11					11
SUM BRA	11						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Innredet rom

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		76		76			76

SUM		76		76
SUM BRA	76			

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Andreas Sigurd Stray	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	328		0	3365.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svanedamsveien 46

Hjemmelshaver

Stray Andreas Sigurd Haarklou

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
175 000	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.05.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått	0	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, og 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en 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

Norsk takst, 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/GH9666>

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



Svensson Sivilarkitekt as
Østre Strandgate 1
4664 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200505667-4

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:18082005

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 46	Eiendom:	14/328
Tiltakshaver:	Andres Stray	Adresse:	Svanedamsveien 46, 4621 KR.SAND
Søker:	Svensson Sivilarkitekt as	Adresse:	Østre Strandgate 1, 4664 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a, godkjennes søknaden.
Tegninger og situasjonsplan mottatt 19.07.05 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende garasje og tilbygg til eksisterende bolig.
Det er godkjent en grensejustering den 17.08.05. Den er i tråd med det som er vist på vedlagte situasjonsplan.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse av garasje og tilbygg til eksisterende bolig. Tilbygget er en utvidelse av underetasjen og skal innholde svømmebasseng. BRA = 90 m².

Tilbygget og garasje plasseres nærmere enn 4 meter fra grense mot Svanedamsveien 48. Det foreligger samtykke fra eier av denne eiendommen, jfr pbl § 70.2.

Gjeldende plangrunnlag:

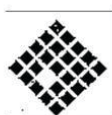
Reguleringsplan for Fiskåtangen. Godkjent 14.05.1960.
Søknaden er ikke i strid med planen.

Estetiske krav:

Søknaden er vurdert til å være i tråd med reguleringsbestemmelsenes krav til estetikk og tilpasning

Beliggenhet og høydeplassing:

Tilbyggene plasseres som vist på innsendte situasjonsplan. Når det gjelder tilbygg til bolig, så bør ikke takutstikk komme over grense til gnr. 14 bnr. 1802, for ikke å hindre fremtidig ferdsel på denne



eiendommen. Når det gjelder fasader mot Svanedamsveien 48, så forutsettes det at disse brannsikres, både for garasje og tilbygg til bolig.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten viser til ovennevnte og godkjenner omsøkte tilbygg.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Gyldighet:

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

Ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

- Svensson Arkitekter AS. Sentral godkjenning. Gebyr kr. 280,-.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 3500,- + gebyr ansvarsrett kr. 280,- = kr. 3780,- må innbetales.

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

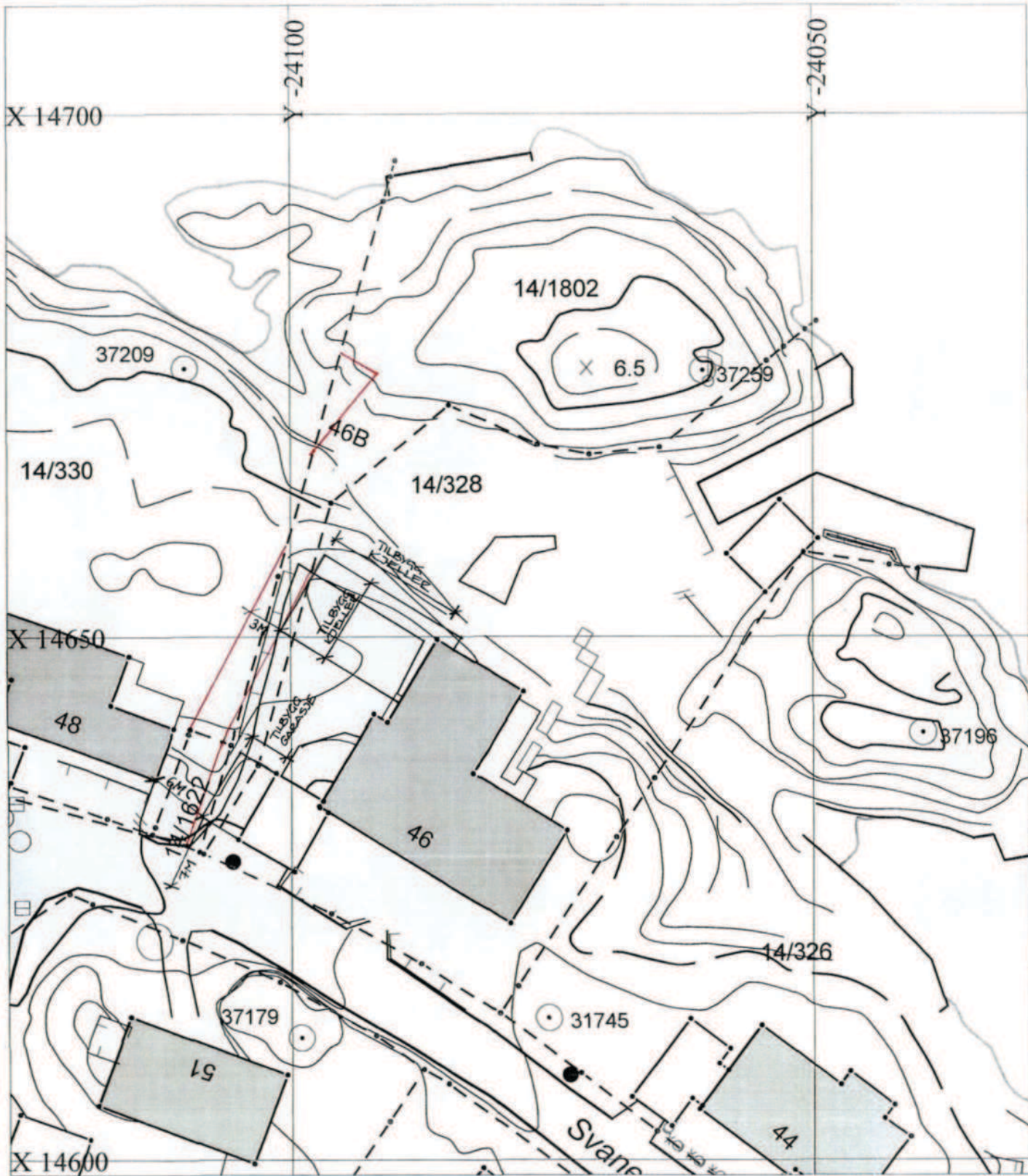
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



	KRISTIANSAND KOMMUNE SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30	FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 14 Bnr.: 328 Fnr.: Snr.:		
	Adresse: Svanedamsveien 46	Sokkelhøyde:	
	Datagrunnlag: Digitalt Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2 Målestokk: 1:500 Dato: 05/07/05 Sign.: Syvert Messel <small>PDF - fil</small>	Kvalitet eiendomsgrenser: ----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt ----- Usikre eiendomsgrenser	D1
		Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.	

E6

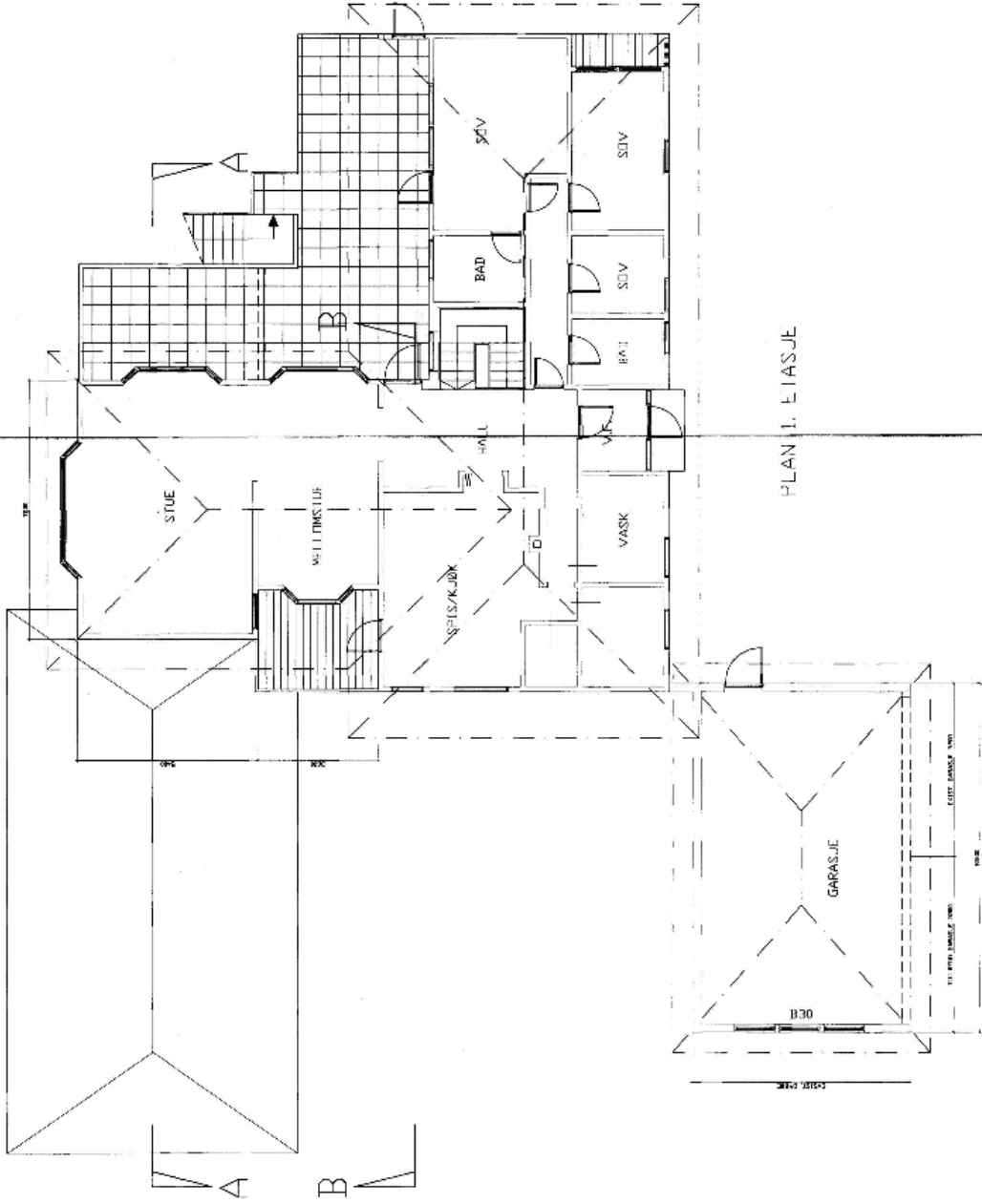


ALLE MAL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET
SAMTILTAISE

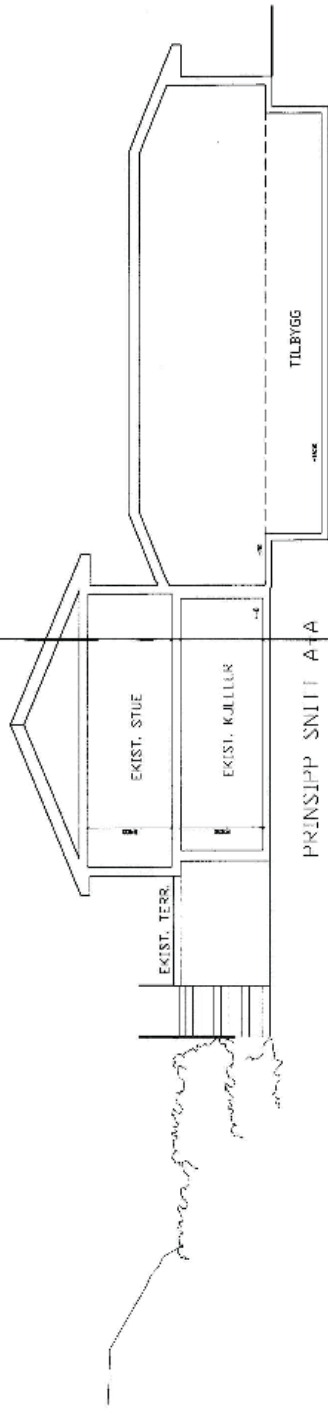
Arbejdet	Svensson og Jørgensen	
Byggeskisse		
Etage		
Vej		
Placering	SVANEKASSEN 46	
Byggetid	1928	
Byggetype	FAMILIENHUS	

PLAN 1. ETASJE
 NY UDFORMING

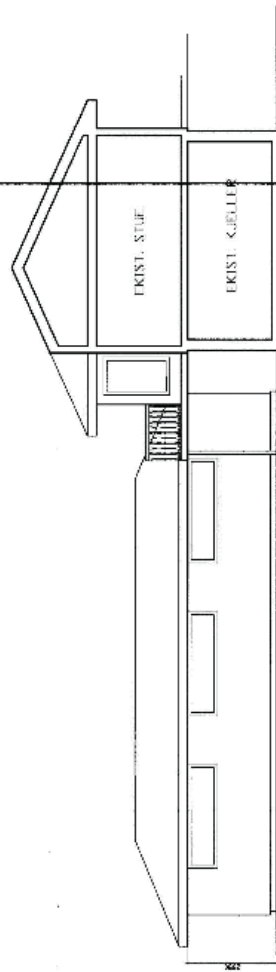
svensson arkitekter as
 SVANEKASSEN 46
 1928
 FAMILIENHUS



PLAN 1. ETASJE



PRINSIPP SNITT A+A



FASADE TILBYGG M/SVØMMEBASSENG MOT ØST/SNITT B-B

E7

ALLE MAL MA KONTROLLERES PÅ STEDET

RAMMEUTLEIDE

A	Arkitekt	Svensson arkitektur as
B	Byggherre	
C	Byggherre	
D	Byggherre	
E	Byggherre	
F	Byggherre	
G	Byggherre	
H	Byggherre	
I	Byggherre	
J	Byggherre	
K	Byggherre	
L	Byggherre	
M	Byggherre	
N	Byggherre	
O	Byggherre	
P	Byggherre	
Q	Byggherre	
R	Byggherre	
S	Byggherre	
T	Byggherre	
U	Byggherre	
V	Byggherre	
W	Byggherre	
X	Byggherre	
Y	Byggherre	
Z	Byggherre	

BYGGEREN: SVANDBÅDSTØEN 14

BYGGEREN: 1420

BYGGEREN: FALSTAD

FASADE/SNITT AA-BB

NY UTFORMING

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

Byggherre: 1420

svensson arkitektur as

svensson arkitektur as

svensson arkitektur as

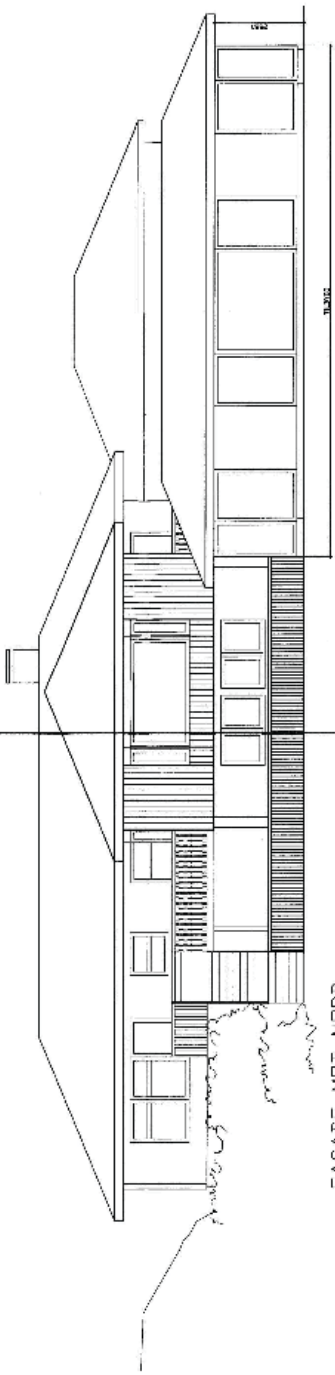
svensson arkitektur as

svensson arkitektur as

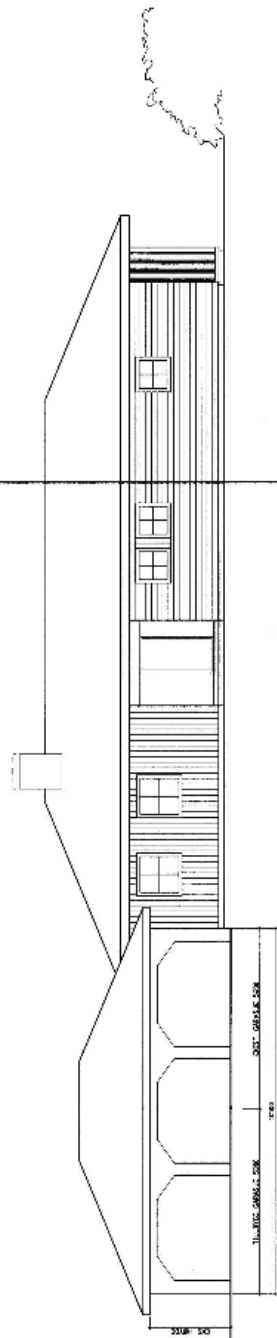
svensson arkitektur as

svensson arkitektur as

300



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

E8

ALLE MAL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET
SAMMELISET

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1. Opplyst: Opplyst av arkitekt
 E. EBRVZ
 T. VVS
 SIVILINGENIØR 46
 S. K. 4028
 OSLO, FANTØY

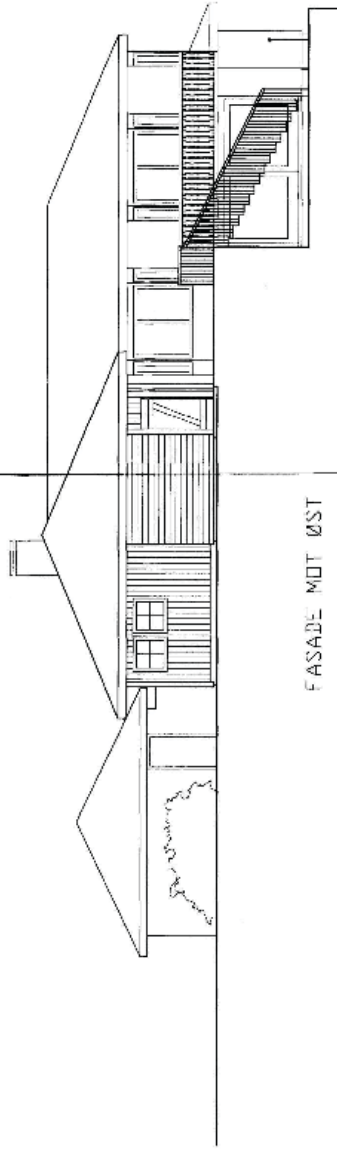
FASADE NORD/SYD
 NY UTFORMING

Prosjekt	FASADE	Dato	20.05.08
Arkitekt	E. EBRVZ	Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	
Byggherrens		Byggherrens	

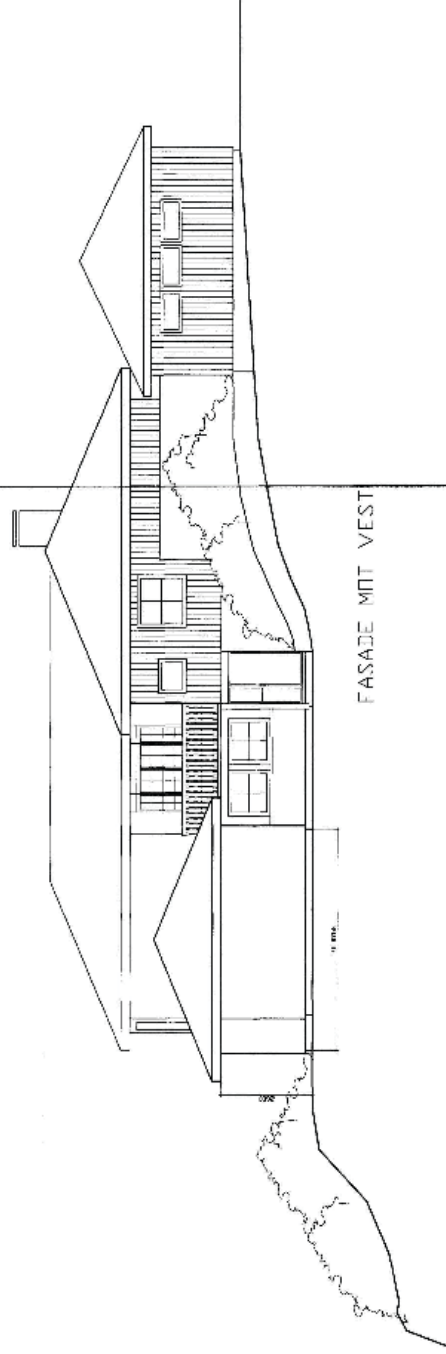
svensson arkitekter as
 0111 SVENSKGATAN 110
 0111 SVENSKGATAN 110
 0111 SVENSKGATAN 110

400

E9



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET
KOMMUNILTÆTTELSE

Arkitekt	Sørensen & Sørensen		
Bygningsrådgiver	Sørensen & Sørensen		
Løst	Sørensen & Sørensen		
By	Sørensen & Sørensen		

KANDEKORT/SYSTEM 46
BYGNINGSRÅDGIVER
SØRENSEN & SØRENSEN
FAMILIEN

FASADE ØST/VEST
NY UTFORMING

Byggesagsnr.	11772	Byggesagsnr.	11772
Byggesagsnr.	11772	Byggesagsnr.	11772
Byggesagsnr.	11772	Byggesagsnr.	11772

Svensson arkitekter as
Svensson arkitekter as
Svensson arkitekter as
Svensson arkitekter as
Svensson arkitekter as



Svensson Sivilarkitekt as
Østre Strandgate 1
4664 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604985-3

Saksbeh: Geir Beurling

Dato:08052006

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak. Kontrolltiltak gjennomføres for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 46	Eiendom:	14/328
Tiltakshaver:	Andreas Stray	Adresse:	Svanedamsv 46, 4621 KRISTIANSAND
Søker:	Svensson Sivilarkitekt as	Adresse:	Østre Strandgate 1, 4664 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 18.08.05 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarlig foretak/gebyr:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Anleggsvirksomhet: PRO/KPR og UTF/KUT – Grunnarb. Sentral godkj. Gebyr kr. 350,-.

Vennesla Entreprenørforretning AS: PRO/KPR og UTF/KUT. Betongarb. Sentral godkj. Gebyr kr. 350,-.

Frank Carstensen AS: PRO/KPR og UTF/KUT – Rørleggerarb. Lokal godkj. Gebyr kr 1300,-.

Fjordblink Swimmingpolls AS: PRO/KPR og UTF/KUT – Basseng. Lokal godkj. Gebyr kr. 1300,-.

Knut Inge Larsen AS: PRO/KPR og UTF/KUT – Tømrerarbeid. Sentral godkj. Gebyr kr 350,-.

NB! Det må sendes inn ny søknad om ansvarsrett fra Knut Inge Larsen inkl. PRO/KPR og ny kontrollerkjøring med kryss for ferdig prosjektering. Dette må sendes inn snarest.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett blir til sammen kr. 4000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

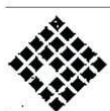
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Svensson Sivilarkitekt as
Østre Strandgate 1
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604985-9

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato:28052007

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 46	Eiendom:	14/328
Tiltakshaver:	Andreas Stray	Adresse:	Svanedamsveien 46, 4621 KRISTIANSAND
Søker:	Svensson Sivilarkitekt as	Adresse:	Østre Strandgate 1, 4664 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg/ garasje

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.05.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringsøknaden omfatter endring av tak for bassengtilbygg til flatt tak med takterrasse. Videre heving av garasjetak med 40 cm til gesims med flukt med hovedhus. Porter økes fra høyde 210 til høyde 230.

Det foreligger protest til endringsøknaden.

Tidligere tegninger vedr. omtalte endringer utgår.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 18.08.2005 og igangsettingstillatelse ble gitt 08.05.2006.

Endringsøknaden:

Søknad om endring mottatt 04.05.2007. Endringene er beskrevet over. Bruksareal endres ikke.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Fiskåtangen. Godkjent 14.05.1960. Formål bolig.

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser for garasje annet enn at garasje kan bygges som selvstendig bygning eller i forbindelse med huset. Det er ingen begrensning på areal eller høyde.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra nabo i Svanedamsveien 51 på vegne av seg selv og Svanedamsveien 53. Det vises til tap av utsikt ved at garasjen heves som omsøkt. Økningen kan godtas dersom trær på Svanedamsveien 46 blir felt.

Protesten er kommentert av tiltakshaver. Denne kommentaren er igjen kommentert av nabo. Kopi vedlegges. Innholdet i de første brevene anses kjent for partene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Når det gjelder omstridte tiltak – heving av tak på garasje med 40 cm, må søknaden behandles på bakgrunn av de bestemmelser som gjelder for området, samt plan- og bygningslovens (pbl) generelle bestemmelser mht. avstand og høyde. Som tidligere nevnt har reguleringsplanen ingen begrensning på garasjestørrelse - utover at området skal ha åpen, villamessig bebyggelse. Av pbl. § 70 punkt 1 fremgår det at kommunen skal godkjenne bygningers høyde. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshaver s ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboer og omkringliggende miljø.

I dette tilfellet kan ikke plan- og bygningsetaten se at det foreligger slik betydelig ulempe. En ser at økning vil ta noe mer utsikt, men kun marginalt. Garasjen er ikke unormalt høy, og utsikten til sjøen bak bebyggelsen hindres uansett av vegetasjon. På denne bakgrunn kan ikke protesten tas til følge.

Behandlingsgebyr:

Gebyr kr. 3000,- må innbetales. Faktura sendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

Tiltakshaver m/ kopi av nabokommentar
Kay Berg, Svanedamsveien 51, 4621 Kristiansand

svensson arkitekter as

SIVILARKITEKTER MNAL INTERIØRARKITEKTER MNIL

Ø. STRANDGATE 1 • POSTBOKS 386 4664 KRISTIANSAND • TEL:38 17 92 10 • FAX:38 17 92 11 • MAIL:ark@svark.no • ORG.NR. 87 4541 702MVA

Kristiansand kommune,
Plan og bygningsetaten,
Serviceboks 417,
4604 Kristiansand.

KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.: 200604985	Dok.nr.: 5
Kontor/saksbeh.: TLBY	
4 MAI 2007	
Arkivkode: 14/328	L42
Unntatt off. i.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.del: 53 ONBN

Kristiansand 2007-05-03

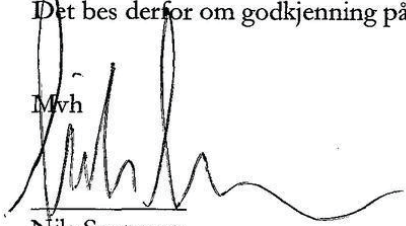
SVANEDAMSVEIEN 46, G.NR./B.NR: 14/328
SØKNAD OM ENDRINGSTILLATELSE
Saksnr. 200505667-2

Vedlagt oversendes søknad om endring av overnevnte byggesak.
Det søkes om følgende endringer :

- 1) Endring av gesimshøyde på garasje.
Man ønsker å heve taket slik at pannebord stemmer med boligens høyde.
Dette medfører en økning av mønehøyde på ca. 40 cm
- 2) Svømmebasseng
Tak over basseng ønskes endret til flatt tak med takterrasse.
Dette vil medføre at totalhøyde reduseres . Baasenet er nå snautt synlig fra Svanedamsveien.

Det er sendt ut nabovarsel på endringene og det er ikke kommet inn merknader på disse.
Det bes derfor om godkjenning på endringene.

Mvh


Nils Svensson

Vedlegg: %

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Kristiansand

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato 200505667-4

Søknaden gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	14	328				
	Adresse Svanedamsveien 46			Postnr	Poststed	
				4621	Kristiansand	

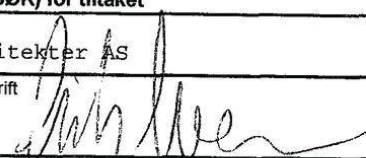

Beskrivelse av endring

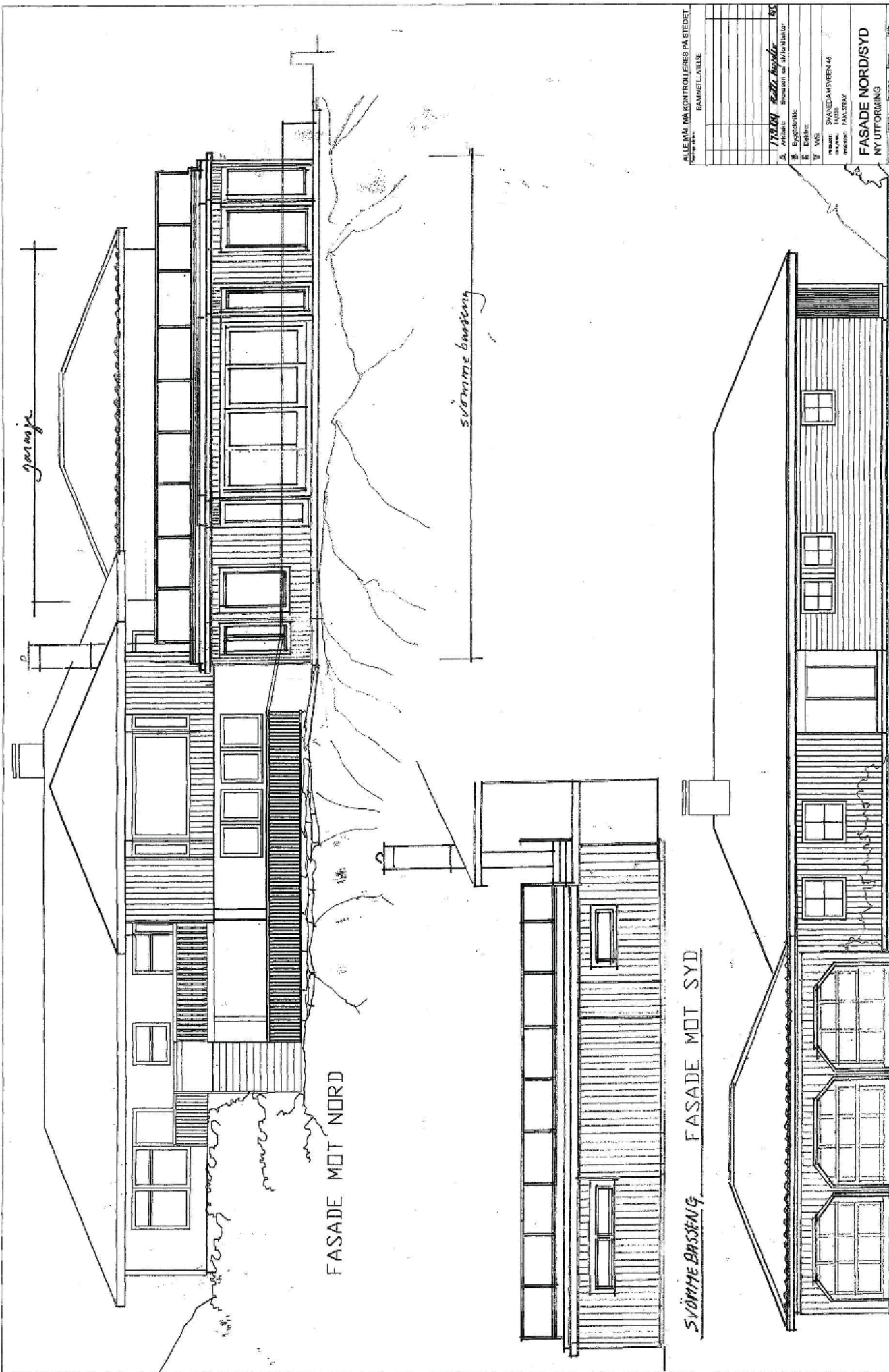
- 1) Garasje - heving av den gamle gesims i forbindelse med utvidelse av garasje
Gesims/pannebord ønskes å være i samme høyde som gesims/pannebord på enebolig
Ved en inkurie ble dette utelatt ved søknad om rammetillatelse
- 2) Endring av tak over svømmebasseng
Ønsker å ha dette som flatt tak med tak - terrasse, for å senke total høyde.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	-	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Svensson Arkitekter AS	Foretak Andreas stray
Dato Underskrift 17.4.07 	Dato Underskrift 17.4.07 
Gjentas med blokkbokstaver Nils Svensson	Gjentas med blokkbokstaver Andreas Stray



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.
 Skala 1:1000
 RÅMÅTT/ÅTILLSE.

1	1:1000	Skizze	4/11/2024
2	1:1000	Skizze	4/11/2024
3	1:1000	Skizze	4/11/2024
4	1:1000	Skizze	4/11/2024
5	1:1000	Skizze	4/11/2024
6	1:1000	Skizze	4/11/2024
7	1:1000	Skizze	4/11/2024
8	1:1000	Skizze	4/11/2024
9	1:1000	Skizze	4/11/2024
10	1:1000	Skizze	4/11/2024
11	1:1000	Skizze	4/11/2024
12	1:1000	Skizze	4/11/2024
13	1:1000	Skizze	4/11/2024
14	1:1000	Skizze	4/11/2024
15	1:1000	Skizze	4/11/2024
16	1:1000	Skizze	4/11/2024
17	1:1000	Skizze	4/11/2024
18	1:1000	Skizze	4/11/2024
19	1:1000	Skizze	4/11/2024
20	1:1000	Skizze	4/11/2024

1:1000
 Skizze
 4/11/2024

BYGGETRÄG
 SVANEDAMAVEN 46
 SVANEDAMAVEN 46
 SVANEDAMAVEN 46
 SVANEDAMAVEN 46

FASADE NORD/SYD
 NY UTFORMING

Svensson arkitekter as
 ARBEJDSSTED: SVANEDAMAVEN 46
 KONTAKT: SVENSON ARKITEKTER AS
 TEL: +47 47 00 00 00
 WWW: SVENSONARKITEKTER.AS

400

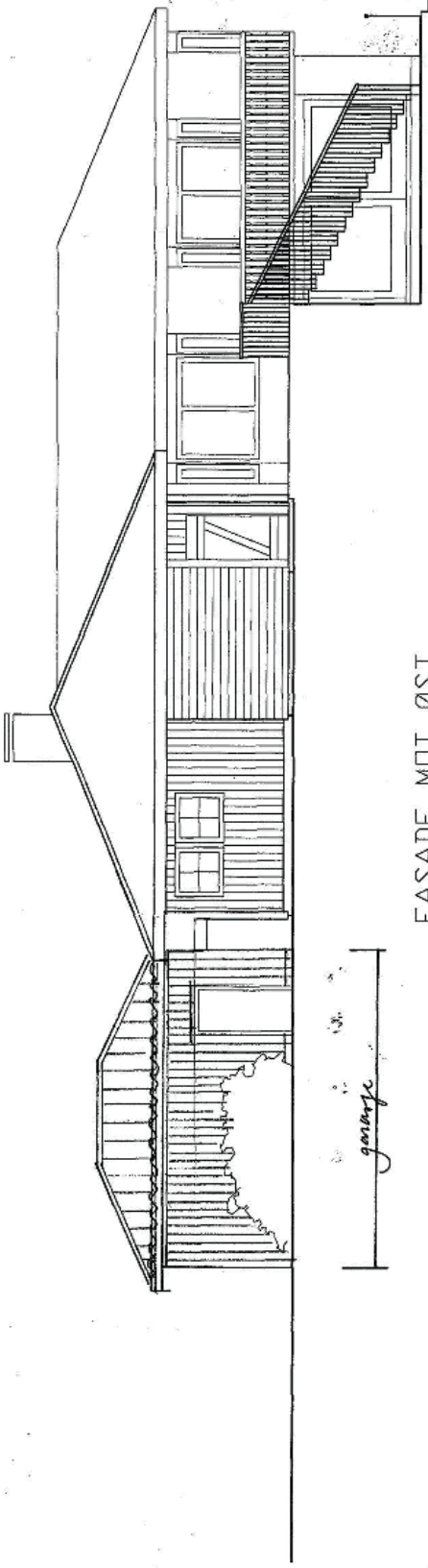
SVÖMME BASSENG FASADE MOT SYD

FASADE MOT SYD

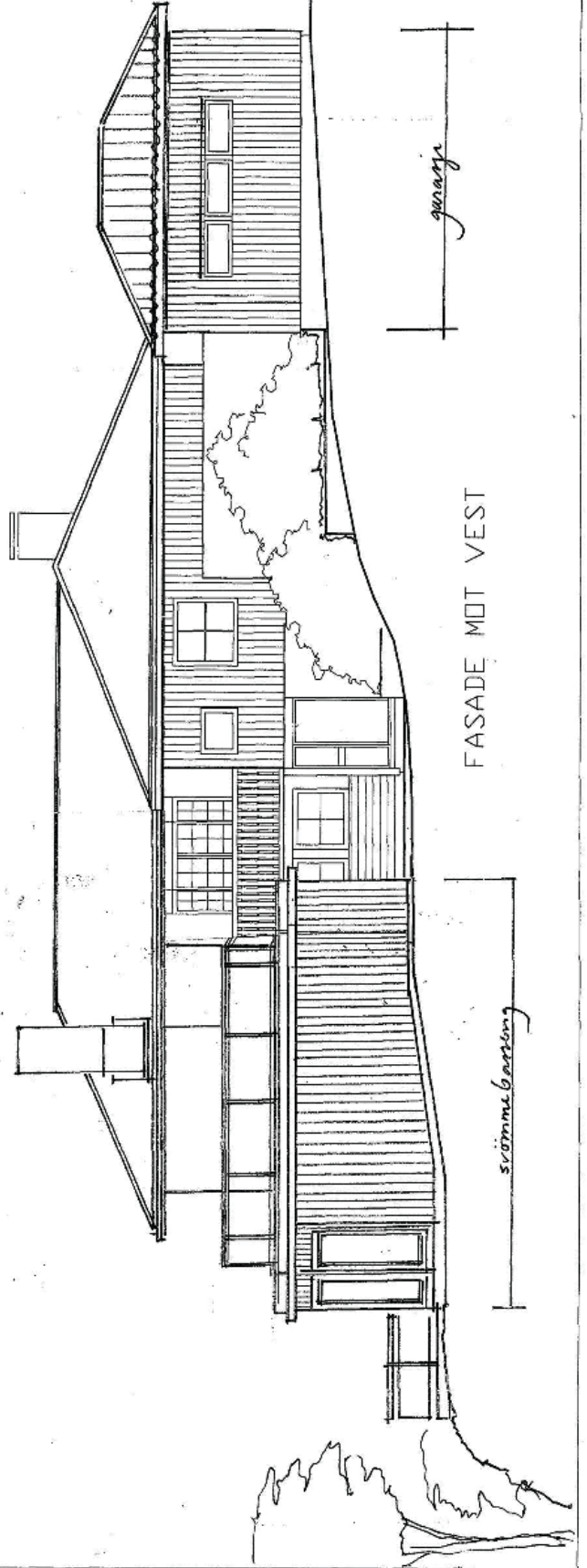
SVÖMME BASSENG

garage

ERHVERVSÅRBEJDE 3500
 ERHVERVSÅRBEJDE 3500



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

RAMMETILLATELSE

17-847	Rittid Højer	NS
Arktekt:	Svensson og Sivmarktekt	
Byggeteknikk:		
Elektro:		
VVS:		

ADRESSE: SVANEDAMSVÆEN 46
 BYGGENR.: 14/328
 PROJEKTOR: F.M. STRAY

FASADE ØST/VEST

Oppmåling:	Kontroll 1	Kontroll 2	Netton	Netto
NS	NS	BH	BH	BH
Skilting nr.	M 1	1:100	20.06.05	

svensson arkitekter as
 ARKITEKTER MÅL - INTERIÖRARKITEKTER MÅL
 0451 SVANEDAMSVÆEN 46 SVANEDAMSVÆEN 46
 2151 SVANEDAMSVÆEN 46 SVANEDAMSVÆEN 46
 TLF. 02122812 FAX. 021228311 WWW.MR.014911292



Svensson Sivilarkitekt as
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604985-11

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato:17022009

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 46	Eiendom:	14/328
Tiltakshaver:	Andreas Stray	Adresse:	Svanedamsveien 46, 4621 KRISTIANSAND S
Søker:	Svensson Sivilarkitekt as	Adresse:	Postboks 386, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg, garasje, svømmebasseng

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE-SEKSJONERING OG BYGGESOKNADER MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN TEL: 38 07 55 30



Gnr.: 14 Bnr.: 328 Fnr.: Snr.:
Adresse: Svanedamsveien 46
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: E9689 zone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Utsikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

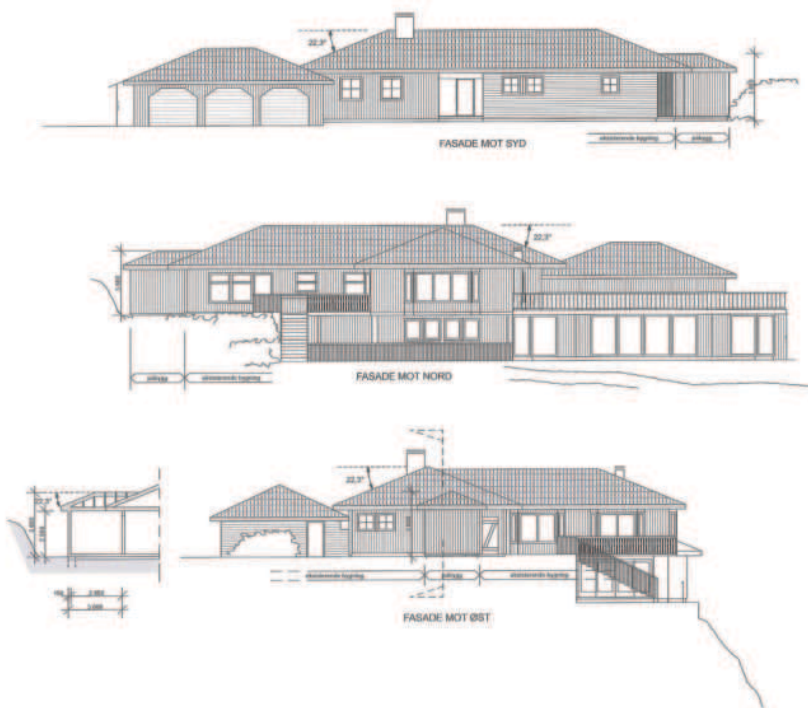
Målestokk: 1:500



Dato: 03.11.2011

Sign: Astrid A Syvertsen





Byggnads-
A40-400
Byggnadens
FASADER

Byggnads- A40-400		Byggnads- A40-400	



- Färdigställningsplan
- A40 - 2000 200
 - A40 - 2000 200
 - A40 - 2000 200
 - A40 - 2000 200

Objekt
Rärnesekstad

Stad:
Farn, Stray
Enebolig tillbygg - bod
Svanedamsvägen 46
4621 Krotlösand

Gnr.: 14 Bnr.: 328

Projekt nr:
A40-400

Byggnadens
FASADER

Byggnads- A40-400	Byggnads- A40-400
Byggnads- A40-400	Byggnads- A40-400



Svensson Arkitekter AS
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201204397-8

Saksbeh: Einar Sagen

Dato:16102012

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om igangsetting, jf. pbl. §§ 21-2, 21-4

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 46	Eiendom:	14/328
Tiltakshaver:	Andreas Sigurd Stray	Adresse:	Svanedamsveien 46, 4621 KRISTIANSAND S
Søker:	Svensson Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 386, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 05.09.2012 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder tilbygget.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlige foretak:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
-	Svensson Arkitekter AS	Sentral	SØK/ PRO	1	Søker og prosjekterende for tilbygget
350,-	Byggm. Knut Inge Larsen	Sentral	UTF	1	Byggearbeider, inkl. betongarbeider

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Gebyr:

Gebyr for ansvarsrett kr. 350,-. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Ferdigstillelse:

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Arkivboks

Svanedamsveien 46

B-262

1964 Enebolig

1974 Mur

B-262

1985 Tilbygg og påbygg for Nils O. Røinås bygn.nr. 8904987

B 1036 M 1A2

1985 Igjenkledning av carport til garasje

B 1036 M

B-4

1989 Gjenoppføring av brygge

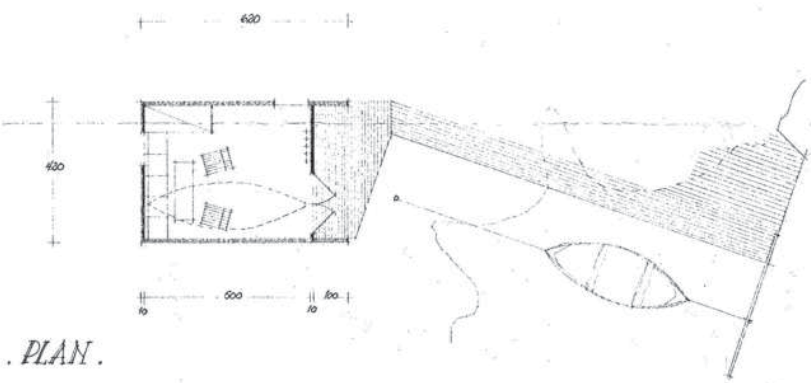
B 1194

1994 Båthus og reskapsbod

B-1534

2000? udat. vedr. innsetting av vinduer

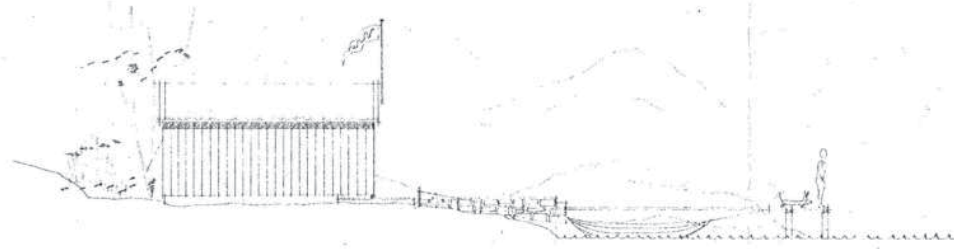
B 262



. PLAN .



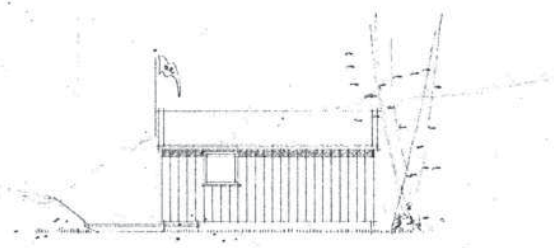
. SNITT .



. MOT ØST .



. MOT SYD .



. MOT VEST .



. MOT SJØEN .

BODERNES BYGNINGSADMINISTRASJØ
281/04

Herr STEIN F. MOSS SØBBELI SVANEDAMSVÆIEN 46.		BYG. DRAG.	TILGJENN.
Plan, snitt og fasader.		188.	
STORENG OG RØKÅS ARKITEKTER M.N.A.L. KRISTIANSAND S.		MÅLT 1:100	TEGNET 4.8.
		DATO: 20-5-64	

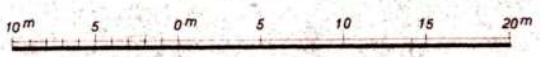
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



STEIN FROBOESE MOSS
 Kart over
SVANEDAMSVEGEN 46

FISKÅTANGEN
 M 1:200, Ekv. 0,5m.

MÅLT I SEPT. 1959, BODERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
 RINGES OPPMÅLING, 28/1/64
 INGENIØR VOLLAN



B. J. STEIN FROBOESE MOSS ENEBOELIG SVANEDAMSVEGEN 46	188	10.
Situasjonsplan	MÅL 1:200	BYGN. 1:50
STØRENG OG RØKÅS ARKITEKTER H.N.A.L. KRISTIANSSAND S.	DATE: 19.8.59	

Serplan A/S
Skippergt. 97
KRISTIANSAND S.

01/2.19.86

1549/85 AMO/rh

27.nov. 1985

SVANEDAMSVEIEN 46 - TILBYGG TIL BOLIG FOR NILS O. RØINÅS

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 30. oktober 1985 på følgende vilkår:

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Tilbygget må ha samme utførelse som eksisterende bygg.

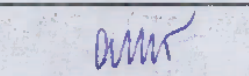
Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

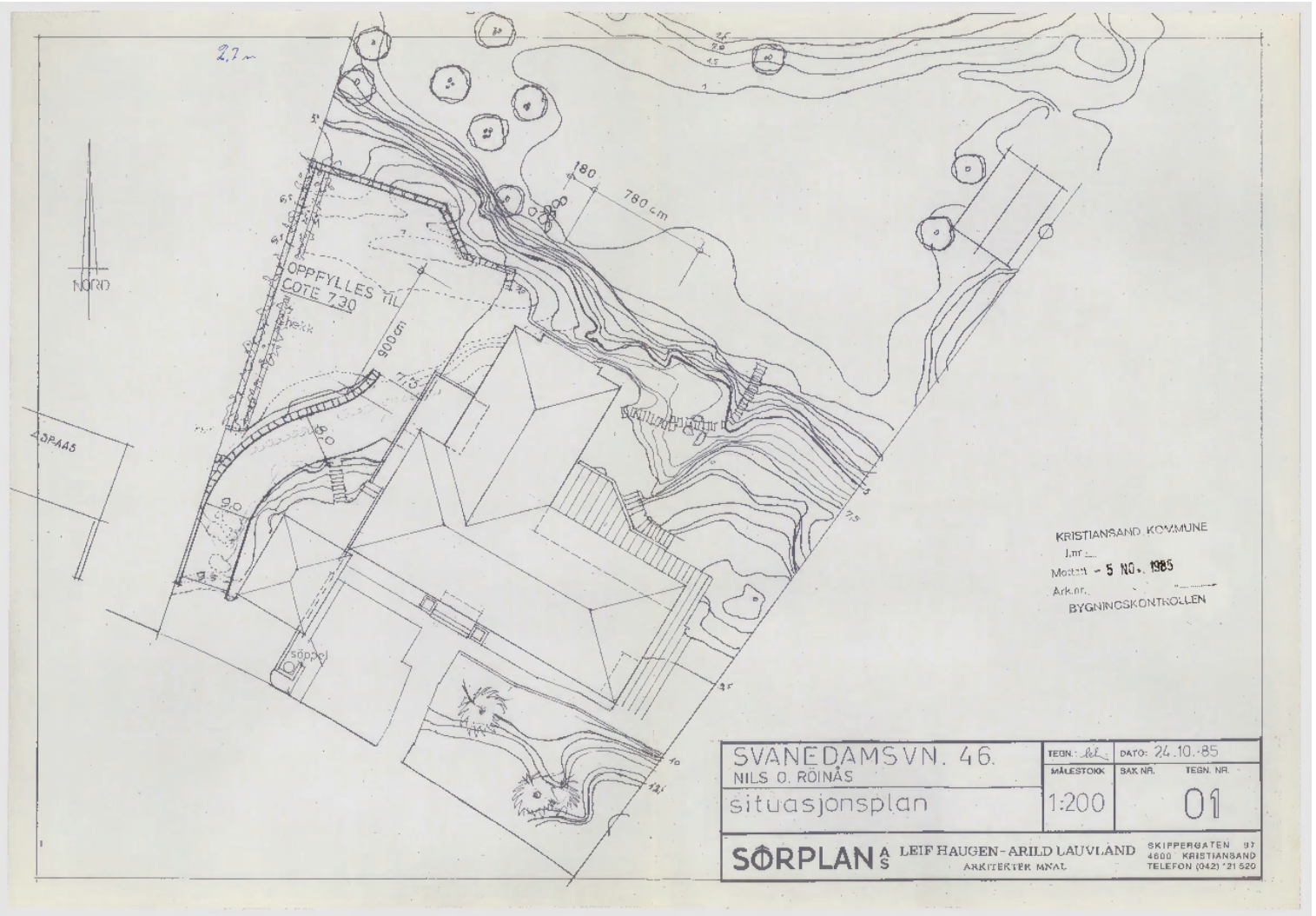
Gebyr kr. 547.- bes innbetalt på regning nr. 30948

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Gjenpart: Nils O. Røinås, Elvegaten 7/9 m/tegninger samt regning



KRISTIANSAND KOMMUNE
 Lnr. _____
 Modell - 5 NO. 1985
 Ark.nr. _____
 BYGNINGSKONTROLLEN

SVANEDAMSVN. 46. NILS O. RØINÅS situasjonsplan	TEGN: <i>ll</i>	DATO: 26.10.85	
	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN. NR.
	1:200		01
SØRPLAN A	LEIF HAUGEN-ARILD LAUVLAND ARKITEKTER MNAL		SKIPPORGATEN 97 4600 KRISTIANSAND TELEFON (042) 21 520

Nils O. Røinås
Svanedamsveien 46
4620 VÅGSBYGD

619/86 AMØ/rh

9. juni 1986

SVANEDAMSVEIEN 46 - IGJENKLEDNING AV CARPORT TIL GARASJE

Det vises til søknad av 13. mai 1986 fra arkitekt Leif Haugen.

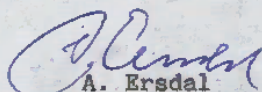
Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at arbeidene utføres som søkt om.

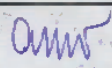
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter

Gebyr kr. 288.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ³⁶⁴⁰⁹.....

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

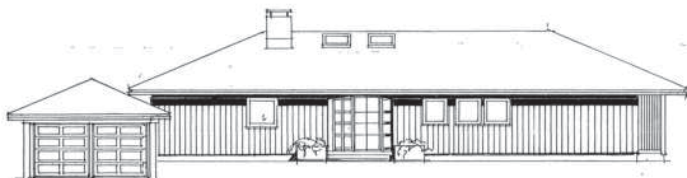
Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Gjenpart: Sørplan, Postboks 2012, Posebyen.



FASADE SYD (MOT SVANEDAMSVN.)



FASADE ÖST



FASADE NORD (MOT SJÖEN)



FASADE VEST

KRISTIANSD KOMMUNE
 1-619/86
 N. 11.11.1986
 A. 1. 1987
 BYGGKONTROLLEN

SVANEDAMSVN. 46.		TEGN. 66	DATO: 24. 10. 85
NILS O. RÖINÄS		MALESTORV	L. O. N. R.
fasader		1:100	525 03
SÖRPLAN LEIF HAUGEN-ARILD LAUVLAND		ØRIPPERGATEN 97 4600 KRISTIANSD TELEFON 0542-21500	
ARKITEKTER MNAL			

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er dette linjens 100 mm
 Dansk Scanning AS

GJENPART

BYGNINGSKONTROLLEN

Andreas S. Stray
Holbergagt. 9
4614 KRISTIANSAND S.

650/89
AMO/rh

13. juni 1989

SVANEDAMSVEIEN 46 - GJENOPPFØRING AV BRYGGE, SAMT UTVIDELSE

Deres byggemelding av 24. mai 1989.


Bygningssjefen godkjenner arbeidet som anmeldt.

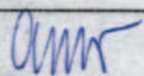
Kjøper Strømme A/S v/Torgny Strømme kan stå som ansvarshavende for arbeidet.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

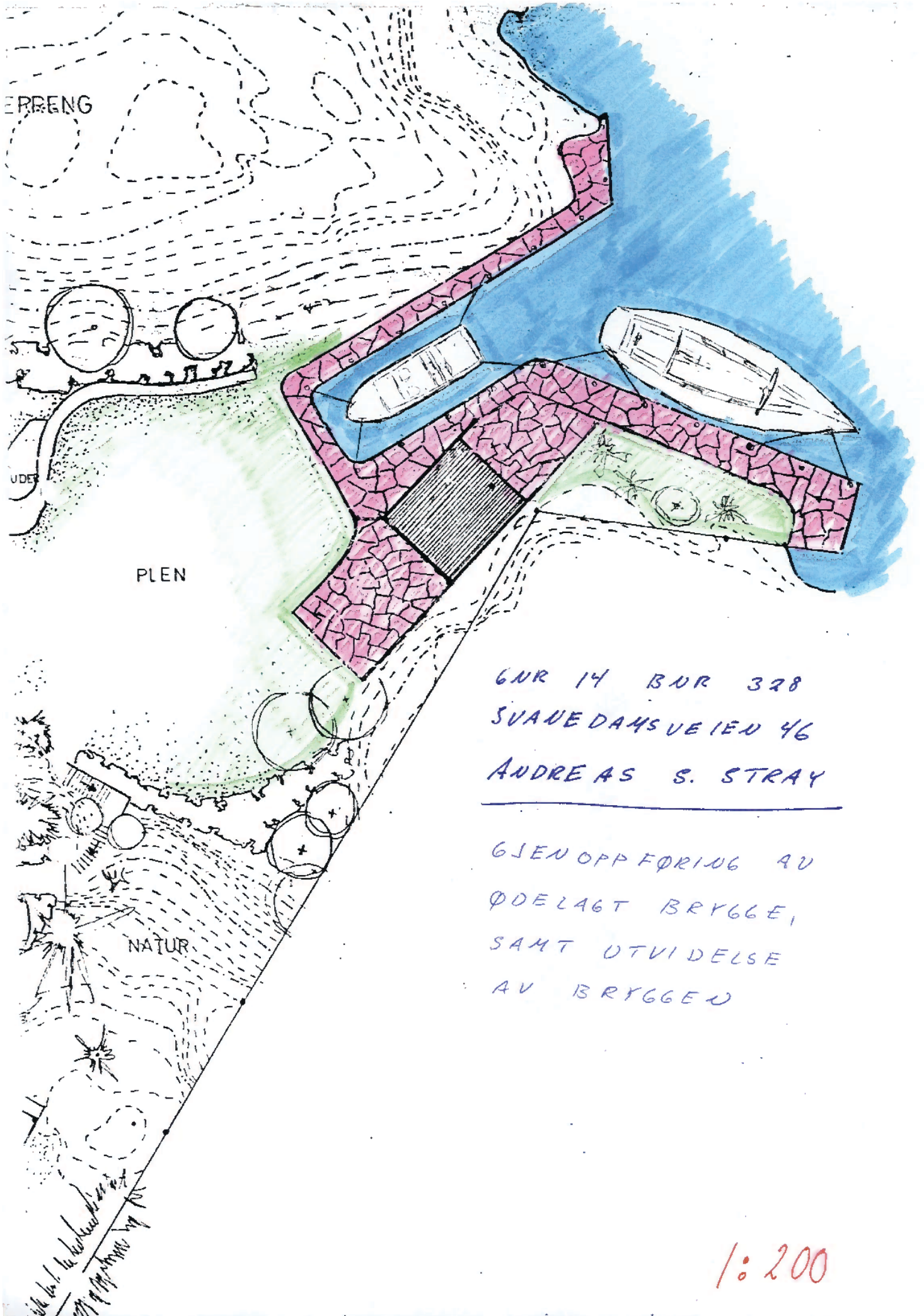
Gebyr kr. 208.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 67256.....

Et sett tegninger returneres.


P. Dalen
bygn.sjef


Alf-Martin Olsen

Vedlegg



GNR 14 BNR 328
SVANE DAMSVEIEN 46
ANDREAS S. STRAY

GJENOPPFORING AV
ØDELAGT BRYGGE,
SAMT UTVIDELSE
AV BRYGGEN

1:200



GNR 14, BNR 328
SVANEDAMSVEIEN 46

GRENSE LINJE



GNR 14, BNR 326
SVANEDAMSVEIEN 44



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Stray Andreas
Rådhusgata 6
4611 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
DJ/94/4000/94/0729

Dato: 18.05.1994

SVANEDAMSVEIEN 46 - BÅTHUS OG REDSKAPSBOD

Vi viser til Deres melding om mindre byggearbeid av 22.04.94. Meldingens omfang medfører at saken blir behandlet som søknad om byggetillatelse i h.h.t. plan- og bygningsloven § 93 a.

Garasjetegningene er ikke fagmessige, jfr. vårt brev av 27.04.94.

Etter avtale blir båthus og bod behandlet som egen sak nå. Garasjesaken legges i bero inntil videre. Det vises i den forbindelse til søknad om deling av tomten.

Såfremt ikke skriftelig samtykke fra nabo foreligger, må hele redskapsboden inkl. takutstikk være på egen eiendom.

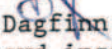
Forøvrig godkjenner bygnings sjefen oppføring av redskapsbod og båthus og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Bygningskontrollen skal ha melding når bygningene er oppført.
3. Gebyr kr 488,- må innbetales. Kemnerkontoret sender ut faktura.

Nabo er ved gjenpart av dette brev orientert om bygnings sjefens vedtak.

Et sett av tegningene i retur.

Med hilsen


Dagfinn Jernes
avd.ingeniør
etter fullm.

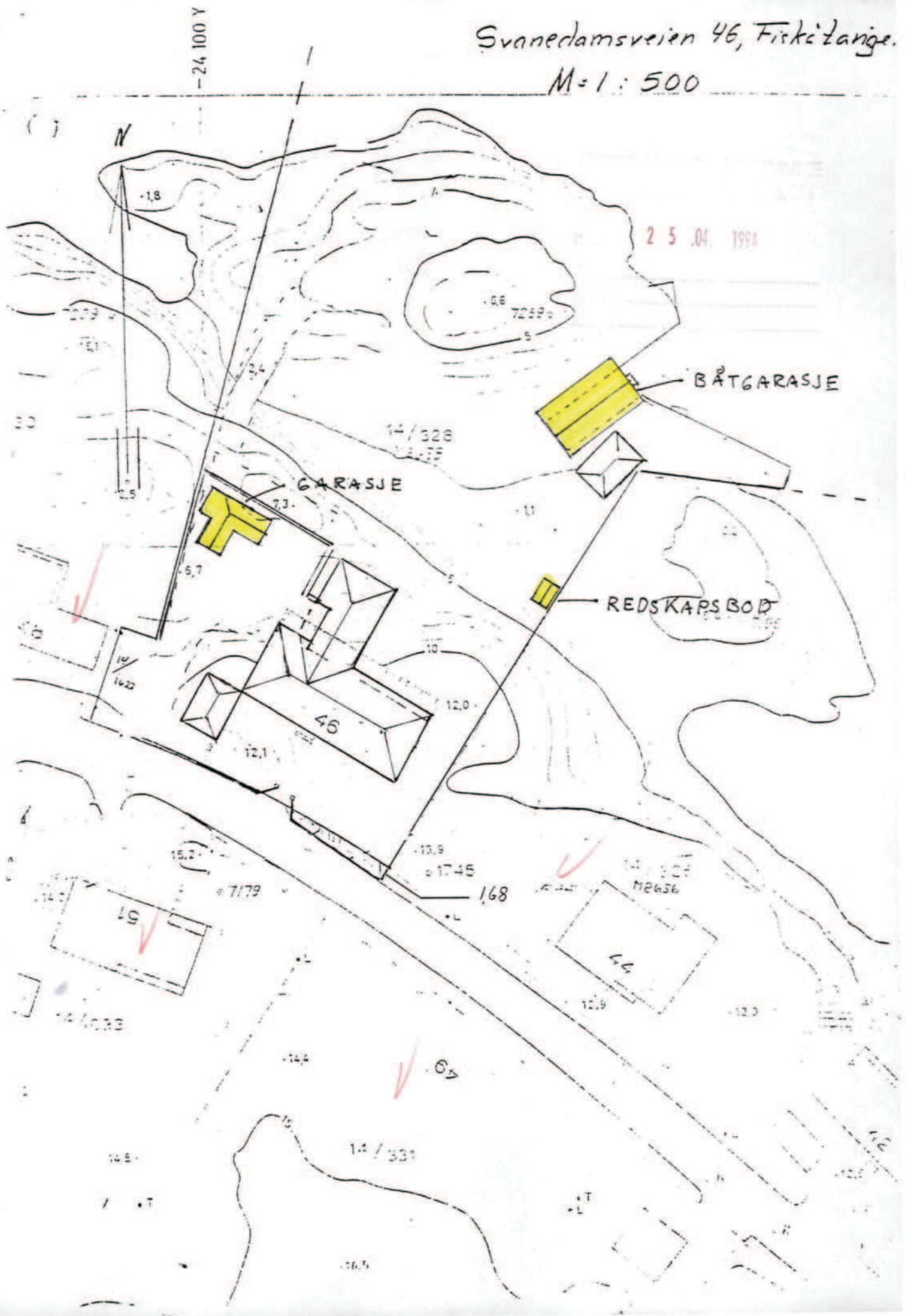
VEDLEGG

GJENPART:- Arne Skagestad, Svanedamsveien 44, 4621 KR.SAND S

Svanedamsveien 46, Fiskefange.

M=1:500

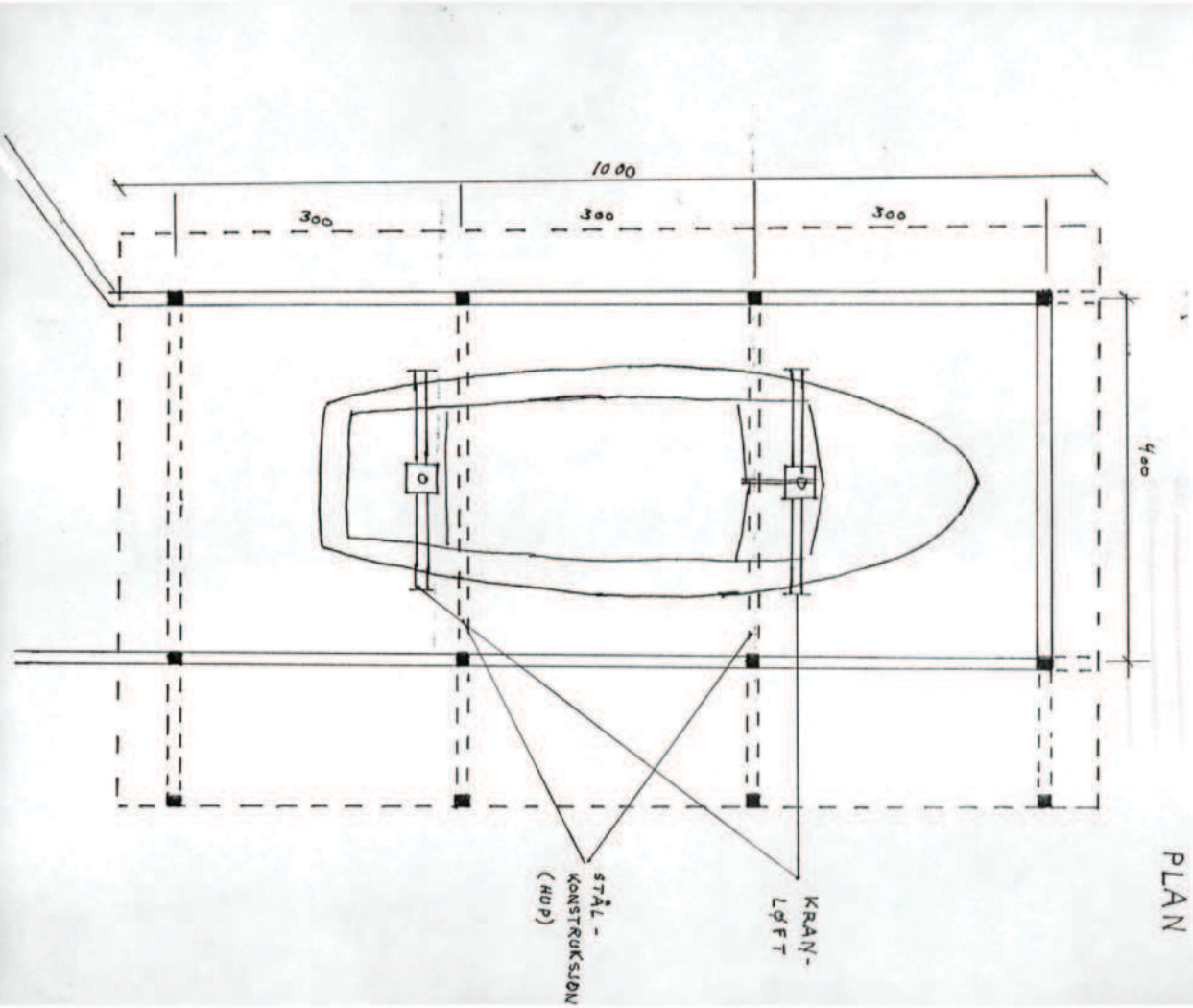
25.04.1991



Svanedansv. 46

BÅTGARASJE
GNR. 14, GNR. 328
A. STRAY

25 JUN 1991



PLAN



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

Swanedamsv. 46

BÅT GARASJE
GNR. 14, BNR 328
A. STRAY

FASADE MOT SJØEN

TVERRSNITT

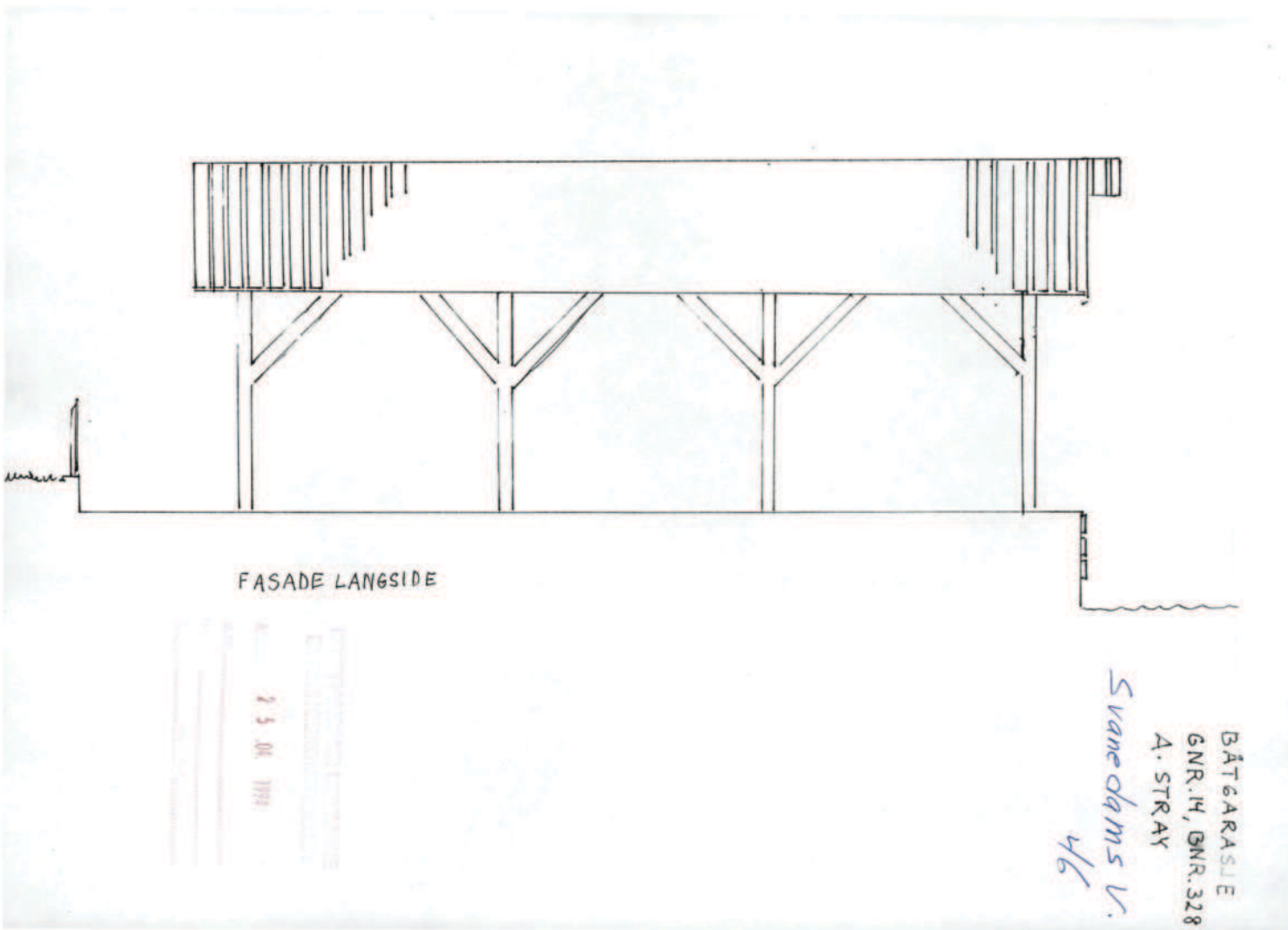
2250

2,5.01.1961

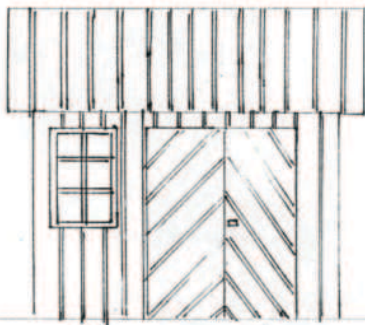
0

50

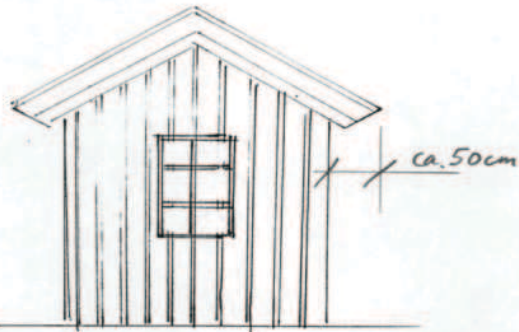
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

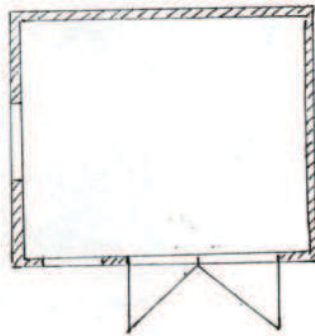


FASADE NORD



FASADE ØST

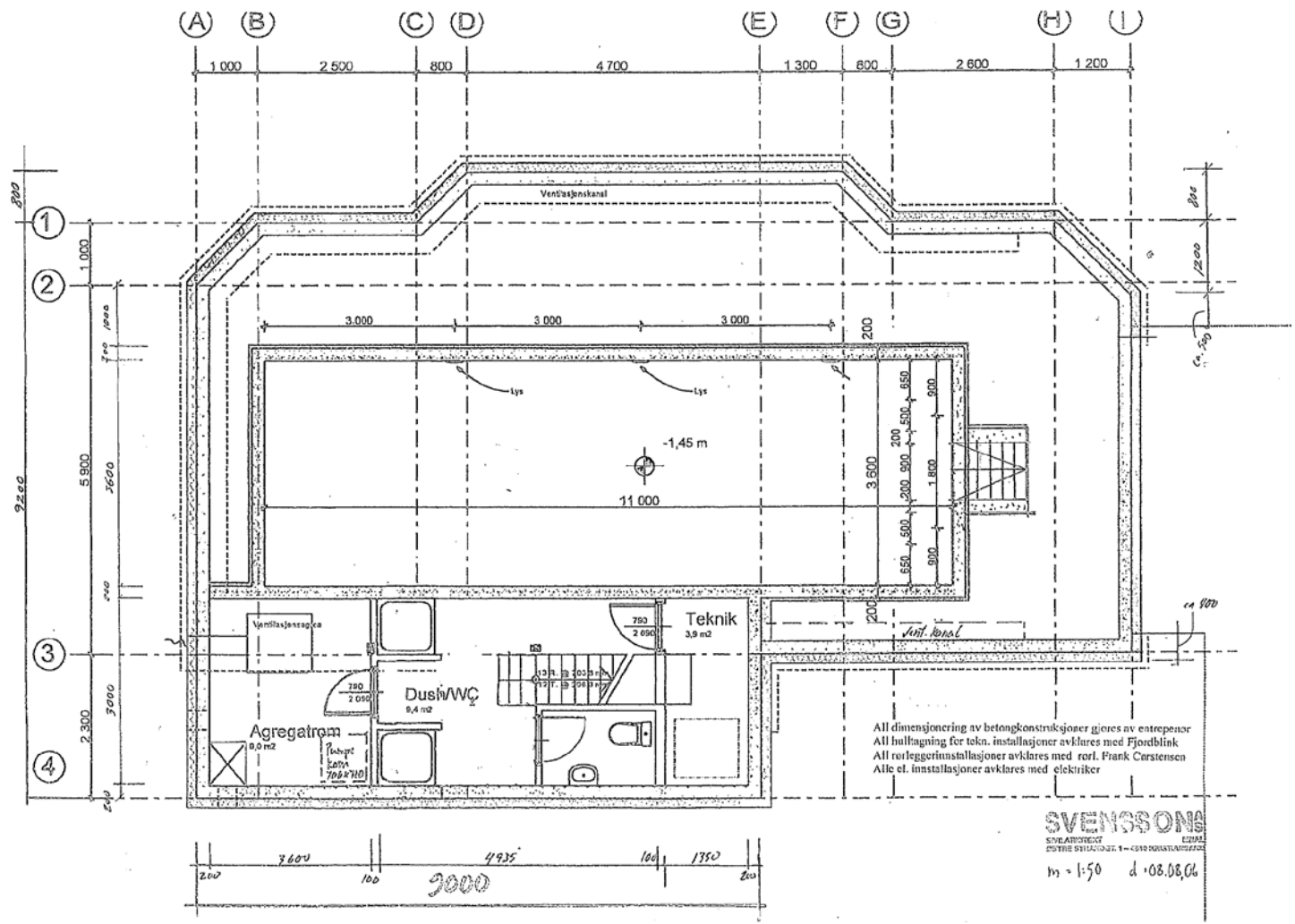
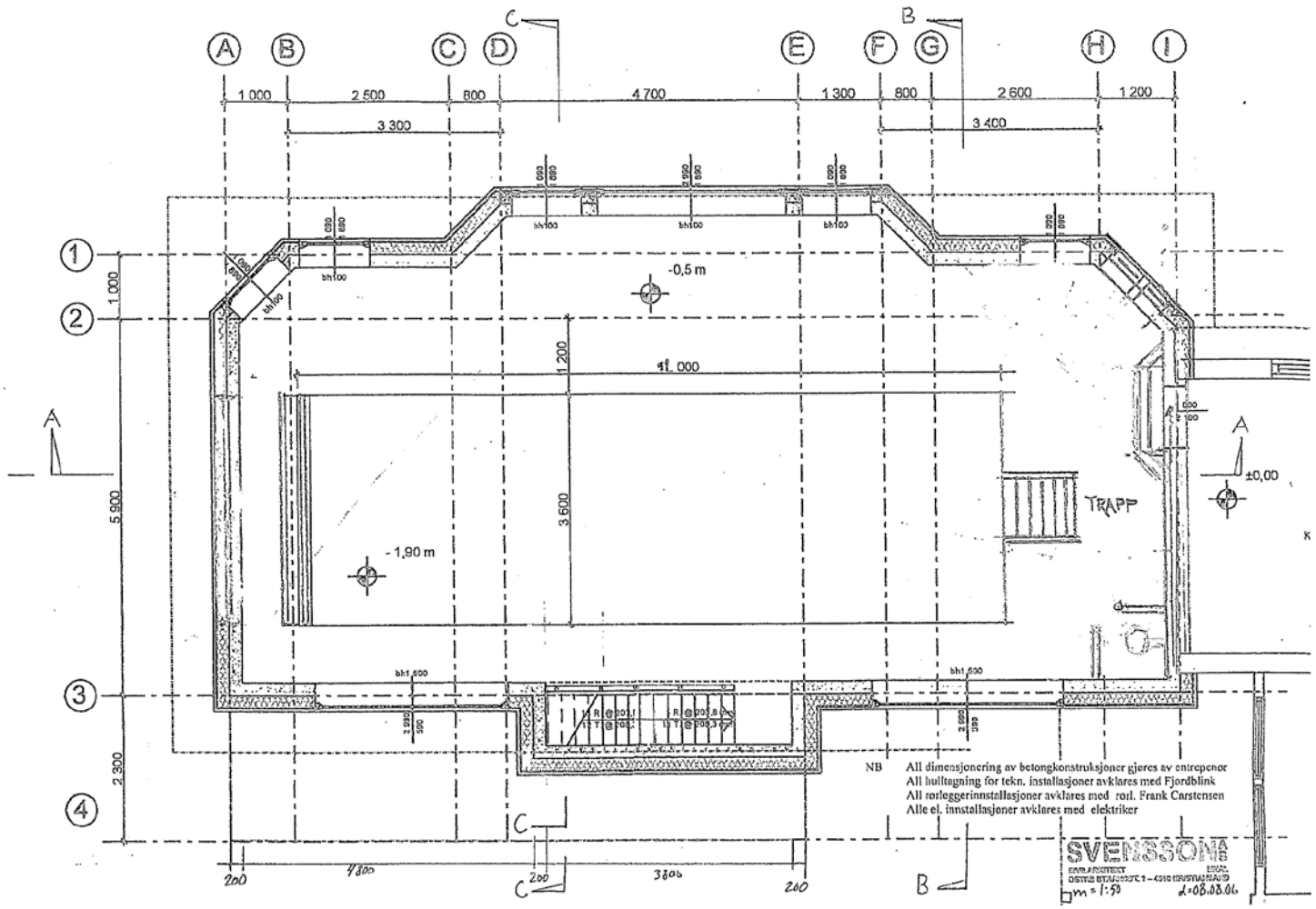
Svanedamsv. 46



REDSKAPS BOD PÅ PLEU

Ca. BRA: $28 \cdot 23 =$
 $644m^2$

REDSKAPS BOD
GNR. 14, BNR 328
A. STRAY





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Svanedamsveien 46B

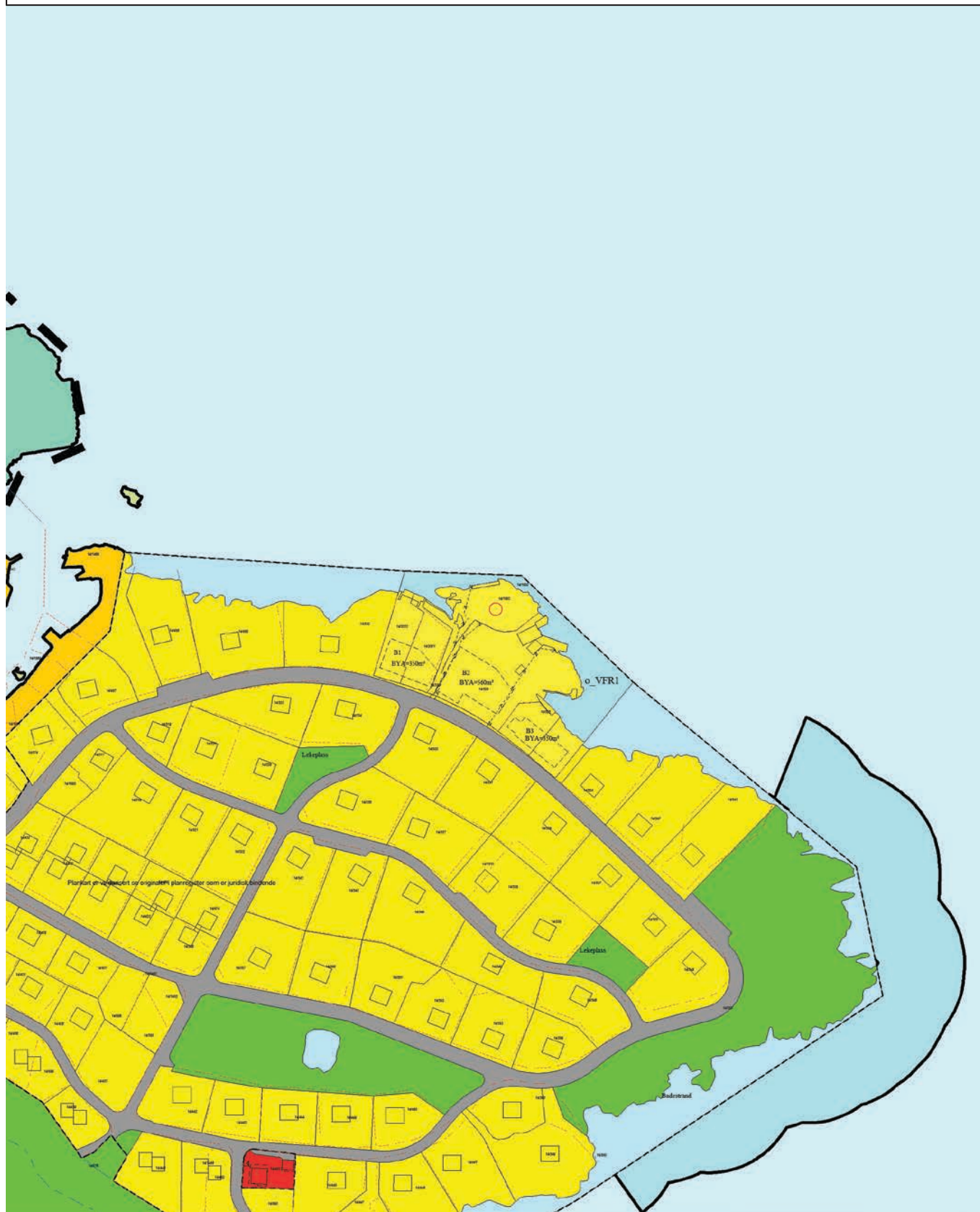
Målestokk: 1:3000

Dato: 03.06.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 100

FISKÅTANGEN

Reguleringsbestemmelser sist datert 09.05.2022

i forbindelse med reguleringsplan Fiskåtangen.

Planen stadfestet 29.10.1958, endret 14.05.1960.

(Sist innrykket i Norsk Lovtidend nr.18/60)

§ 1.

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1-, 1 1/2 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter. Etasjetallet er angitt i planen.

I delfelt B1, B2 og B3 tillates en boenhet pr. tomt.

For delfelt B3 tillates maks mønehøyde tilsvarende 8 meter over eksisterende terreng.

§2.

Forretninger kan innredes i butikkbygg ved "Torvet" i Kryss ringveg og veg B. Bygget oppføres som rekkehus i 2 etasjer.

§ 3.

Friareal med badestrand kan bebygges med restaurant.

§ 4.

Det tillates ikke anlagt industri, håndverksbedrifter, dyrefarmer, gartneri o.l.

Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

§ 5.

Det kan på hvert tomt kun bygges et våninghus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med orientering og møneretning som denne angir.

På hver tomt kan videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

For område/felt B1, B2 og B3 gjelder byggegrenser og samlet utnyttelsesgrad som angitt i reguleringskart. Parkering på terreng medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Utnyttelsesgraden gjelder innenfor byggegrensen og skal fordeles som følger:

	Tomt/eiendom A	Tomt/eiendom B
Felt B1	BYA=160m ²	BYA=190m ²
Felt B2	BYA=560m ²	BYA=0m ²
Felt B3	BYA=175m ²	BYA=175m ²

Der det i område B1, B2 og B3 vises linje for bebyggelse som inngår i planen, skal denne sikre eksisterende tiltak og være juridisk bindende for tiltakets plassering, inkludert høydeplassering.

§ 6.

Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av bygningene godkjennes oppført i mur eller betong.

§ 7.

Bebyggelsen for butikker, restauranter skal utformes helt eller delvis av brannfaste materialer etter gjeldene bestemmelser.

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget.

Der det i delfelt B3 er fare for utrasing av terreng, tillates nødvendige terrengarbeider utenfor byggegrensene, inkludert mur på inntil 1,5 meters høyde, for å ivareta sikkerheten og forhindre utrasing/utglidning. Bevaring av mest mulig terreng skal etterstrebes.

Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 10.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

Areal ved Svanedamsveien - kalt park - samt friarealene mot sjøen skal ikke inngjerdes.

§ 11.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:200 med angivelse av høyder, terrasser, adkomstveg til huset, tørkeplass, plass til søppelkasse, kloakk og septiktank.

§ 12.

Grunneieren kan etablere privat servitutt innenfor vedtektenes ramme.

§ 13.

Ved siden av vedtektene gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter samt vedtekter for Oddernes.

§ 14.

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes,

når det foreligger begrunnet søknad om unntak.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 02.06.2022 som sak 114/22

Plan- og bygningssjefen





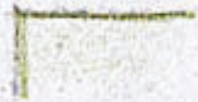
murhus



trehus



veg



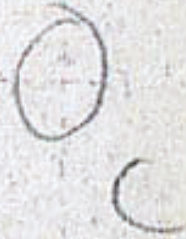
boligtomten

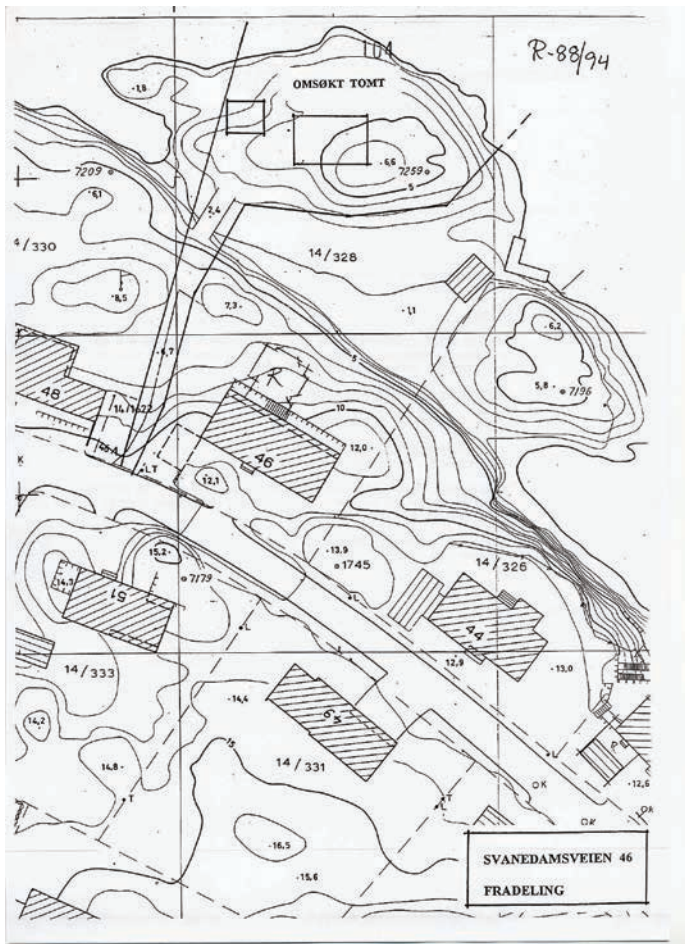


friareal - park.



reguleringsgrense







SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021009587
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	02.06.2022	114/22

MINDRE REGULERINGSENDRING, SVANEDAMSVEIEN 44, 46, OG 48 - SLUTTBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 02.06.2022 SAK 114/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 2 (vedlegg 1 og 2) sist datert 05.09.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(7/4)

Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 2 (vedlegg 1 og 2) sist datert 05.09.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 1 (Forslagstillers alternativ, vedlegg 3 og 4) sist datert 09.05.2022 med følgende justeringer i plankartet fastsatt i møtet 02.06.22:

- Byggegrense mellom Svanedamsveien 44 og 42 settes to meter fra nabogrense.
- Byggegrense for Svanedamsveien 48 settes i enden av hagen som vist på plankart av 21.01.21.
- Det innarbeides mindre byggeområder med byggegrenser ved brygger på Svanedamsveien 44 og 48 for plassering av naust/sjøboder i henhold til kommuneplanen § 7 bokstav d, samt levegg på brygge mellom naboer.
- Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.
- Maks. BYA for eiendommene:
44A: 225 m²

44B: 225 m2
46A: 560 m2
48A: 240 m2
48B: 265 m2
i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Venstre fremmet følgende forslag:

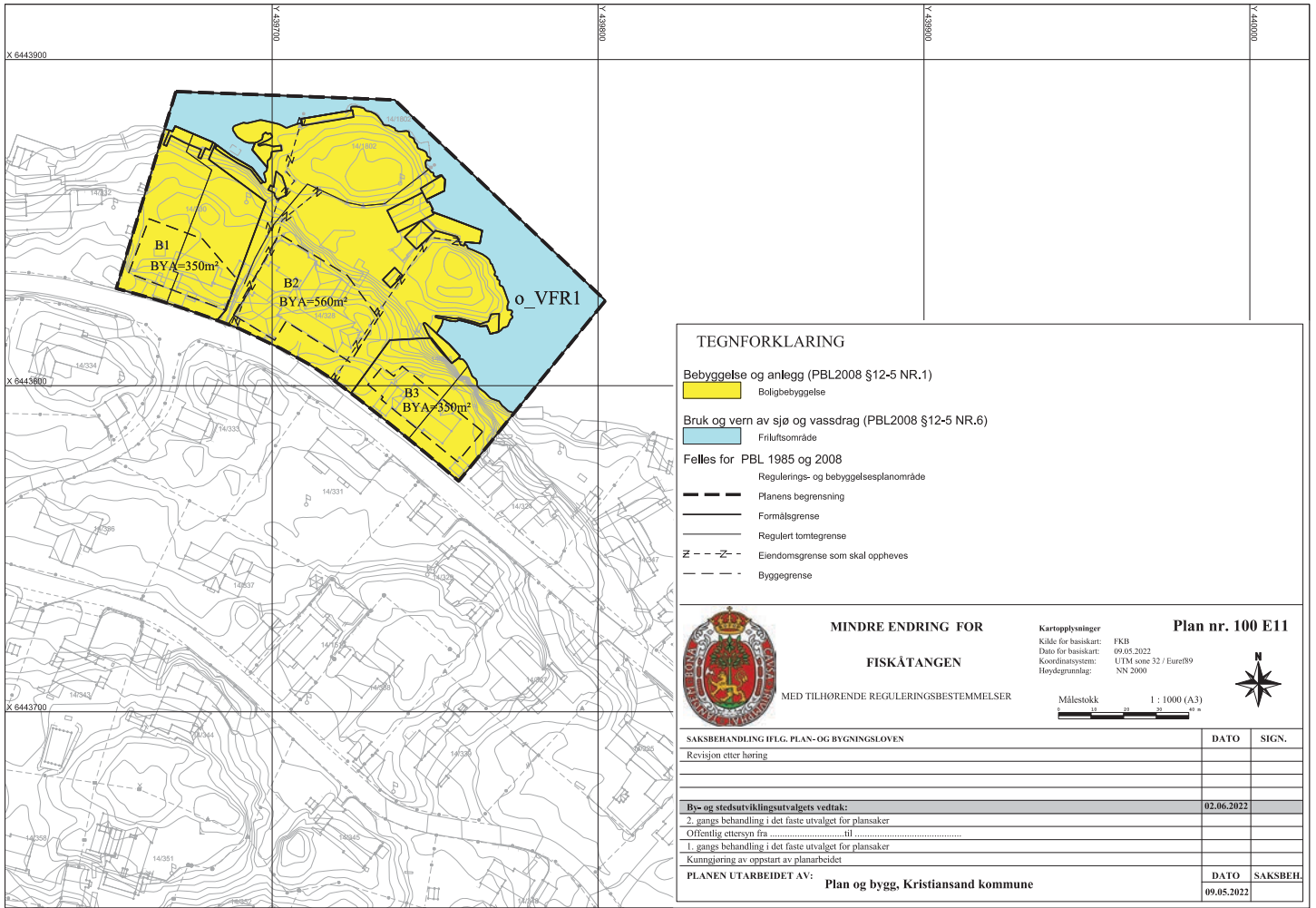
«Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningsseksjonens innstilling vedtatt 7 mot 4 stemmer, (Andreas Jacobsen (Frp), Helge Reisvoll (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Carl Petter Benestad (V))

Venstres forslag vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen (Frp))

03.06.2022



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

 Boligbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)


 Fritiltsområde

Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formelsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense



MINDRE ENDRING FOR

FISKÁTANGEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartoppløsninger

Kilde for basiskart: FKB

Dato for basiskart: 09.05.2022

Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89

Høydegrunnlag: NN 2000

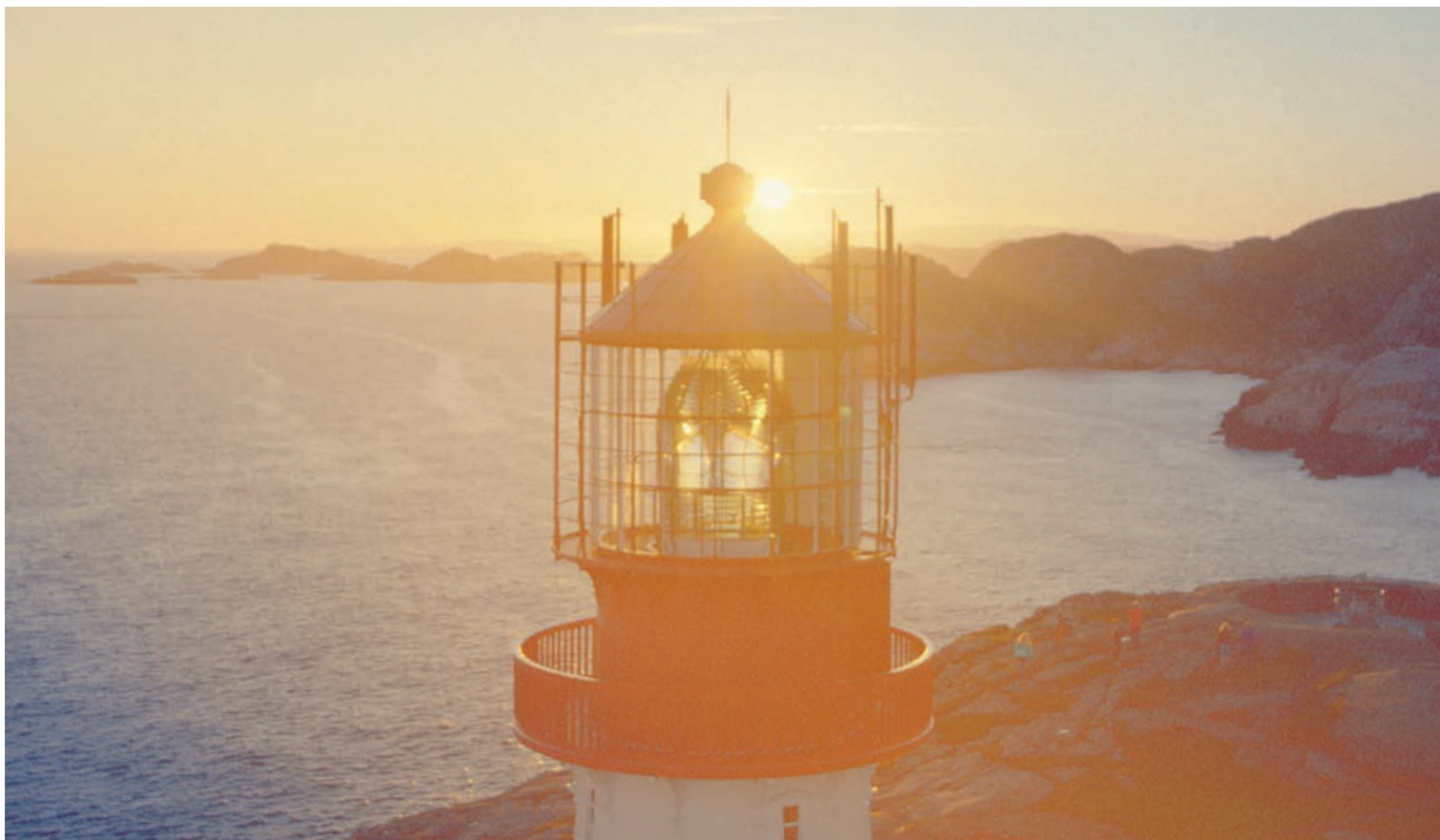
Plan nr. 100 E11

Målestokk 1 : 1000 (A3)



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon etter høring		
By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:	02.06.2022	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: Plan og bygg, Kristiansand kommune	09.05.2022	SAKSBEH





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!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
sogne@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

Svanedamsveien 46, 4621 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

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22