

# Nedre Timenesvei 21

Hånes



Prisantydning: **kr 5 790 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no







# Idyllisk småbruk på 35 daa, pent opparbeidet tomt, dobbel garasje med loft, garasje og hagestue- Store plen og grøntarealer

## OMRÅDE

Hånes

## ADRESSE

Nedre Timenesvei 21, 4635  
KRISTIANSAND S

## Prisantydning

kr 5 790 000,-

Omkostninger: kr 179 500,-

Totalpris: kr 6 679 500,-

Formuesverdi: kr 190 672,-

Kommunale avgifter: kr 11 647,- per år

Eiendomskatt: kr 16 220,-



BRA-i: 221 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 111 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 332 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1839  
Soverom: 6  
Rom: 8  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 35466.1 m<sup>2</sup>

## Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

990 99 228

[pal.birkeland@sormegleren.no](mailto:pal.birkeland@sormegleren.no)

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# NEDRE TIMENESVEI 21

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 3 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 221 m<sup>2</sup>

BRA - e: 111 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 332 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup> Vindfang, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, gang og soverom.

2. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom og 5 kott/bod.

### Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 68 m<sup>2</sup> Garasje , Bod

2. etasje

BRA-e: 31 m<sup>2</sup> Uisolert loftsrom

### Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Hagestue

### Ikke målbare arealer

Det ene kott/bod i loftsetasjen er ikke målbart iflg. NS-3940 og er ikke med i areal beregningen. 3 krypkjeller/bod har lav takhøyde, for det meste lavere enn 1,90 m. og er ikke målbare iflg. NS-3940. Kjeller boden med tilgang via steintrapp, luke i gulvet i kjøkken har noe målbart gulv areal, ca. 18 m<sup>2</sup>, men arealet er ikke med i areal beregningen (tilleggs areal).

### Tomtestørrelse

35466.1 m<sup>2</sup> selveier



### **Tomtebeskrivelse**

Se situasjonskart som er vedlagt:

Areal rundt markert med blått nede ved Hånesbukta (Strandehaven) er avtalt at skal skilles fra eiendommen som selges (62/3) og få eget gnr. og bnr. Dette arealet er ca. 1 000 kvm. Dette vil bli fradelt denne eiendommen og selger skal selv beholde dette arealet.

Selger er ansvarlig for gjennomføring og kostnader knyttet til grensejustering, utskilling, oppmåling evt. utforming når det blir aktuelt. Kjøper er pliktig til å signere evt. dokumenter for fraskillelse av ovennevnte parsell.

Tomten er flott opparbeidet med hage, hagestue, dobbel og enkelt garasje, store grøntarealer og noe naturtomt. Eiendommen kan gi muligheter for dyrking av grønnsaker, frukt og bær. Det er også mulighet for enkelt dyrehold.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser, men allikevel sentralt med ca. 12 minutters kjøring til Kristiansand Sentrum. Eiendommen ligger i etablert boligområde på Hånes med kort vei til butikk, bussholdeplass, turterreng og flere flotte badestrender. Gode bussforbindelser. I området har man bl.a.: Marina, kirke, legesenter, treningsstudio, apotek, samt idrettshall og kunstgressbanen. Det er to dagligvarebutikker på Hånes. Hånes har flere barnehager, samt barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til Sørlandsparken, Kjevik flyplass, Dyreparken og ca. 10 km. til sentrum.

### **Adkomst**

Fra sentrum kjører man over Varoddbrua, gjennom tunellen og ned mot Rona. følg veien mot Hånes og i 2. rundkjøring ta til høyre mot Nedre timenes og følg skilting fra Sørmeqleren. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Vinduer har 2 lags glass, og eier har opplyst at vinduene har støy reduserende glass. Inngangsdør på baksiden av bolig med 2. lags glass. To-fløyet balkongdør med 2. lags glass. Etasjeskille er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Grunnmur i fra byggeår oppført i naturstein med murpuss utvendig.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 1: Fliser sprekt på gulv bad. Fukt under fliser gulv. Fuktskade på veggplater.

Pkt. 2: Fjernet skadet veggplate på endevegg - (tørt - fint underlag). Montert nye veggplater på denne vegg. Satt inn nytt dusjkabinett - toalett - skap og vaskeservant. Utført av ufaglært i 2024.

Pkt. 4: Konsmo fabrikk AS skiftet tak ny kledning med asfaltplater under- nye og kjellerdører. Vindfang ble bygd nytt og ny garasje. Alt i 1997 - 1998. Alle vinduer (minus i mot øst) ble skiftet til (støyreduserende) i 2023. Nytt ventilasjon/sirkulasjons anlegg i 2023. Snekkere fra Konsmo Fabrikker AS. HSH entreprenører.

Pkt. 6: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, bygget står på grunnfjell som ligger åpent.

Pkt. 9: Skiftet til nytt sikringsskap med automatsikringer. Utskiftning av gamle el. ledninger. Elektriker som Konsmo Fabrikker brukte.

Pkt. 10: Septikkum er en pumpekum.

Pkt. 12: Det ble innlagt vann i 1952. Nytt baderom med vannklosett - nye rør ut til pumpekum - ca. 1970. Tilkoblet offentlig vannforsyning. Arbeid utført av Tormod Bragdø rørleggerfirma. Septikpumpe ble skiftet i 1990 av ABCPump.

Pkt. 15: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, se pkt. 4. HSH entreprenører.

Pkt. 16: Murer er fra 1839 og har enkelte sprekker, men ingenting som skulle påvirke murens stabilitet etter vår oppfatning.

Pkt. 17: Satt opp godkjent brannmur bak to etasjeovner i stuer første etasje.

Pkt. 18: Mus vil det alltid være i gamle hus. Maur ses tidvis om vår/sommer i sydvendt mur/vegg.

Pkt. 20: Bad/vegg/gulv - delvis utbedret - se pkt. 2.

Pkt. 22: Skiftet bunnstokk + kledning på 1/2 vegg + isolert mot syd/øst i ca. 1993.

Pkt. 26: Er det utført radonmåling? Ja, usikker på årstall - etter en pålagt statlig kontroll, ca. 1995-2003.

Pkt. 27: Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, E-18 i forbindelse med støy.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Flott eiendom med fin beliggenhet i liten stikkvei med lite innsyn fra omgivelsene. Pent opparbeidet tomt med solrik hage, hagestue, plen og store grøntarealer med sol fra morgen til kveld. En del av arealet blir i dag utleid til hestehold. Eiendommen kan gi muligheter for dyrking av grønnsaker, frukt og bær, samt mulighet for enkelt dyrehold.

Hovedhus:

1. etasje: Hall, vaskerom/grovkjøkken, flislagt bad/wc med varme i gulv, ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett, romslig kjøkken med eldre innredning med god skap/benkeplass og spise plass. 4 stuer (evt. 3 ekstra soverom og stue) hvorav hovedstue har utgang til hage.

2. etasje: Loftsstue, 3 soverom og kott.

Bortsettingsloft og grovkjeller.

Boligen er tilbaketrasket fra hovedvei i tun og er meget usjenert fra omgivelsene.

Dette er en sjelden sjanse til å få kjøpt en unik og idyllisk eiendom med landlig men allikevel sentral beliggenhet.

Dobbel garasje med stort loft til for eksempel gressklipper / ATV + en frittstående enkel garasje

Vel møtt!

## **Tilstandsrapport**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 06.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 06.05.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Boligen ble oppført i 1839 og frittliggende garasje/uthus ble oppført på eiendommen 1998, og frittliggende hagestue i 2023. Det er 3 krypkjeller/bod under boligen med tilgang via 3 kjellerdører utvendig i grunnmuren, og via steintrapp innvendig i luke i gulvet i kjøkken. En bør merke seg at boligen er gammel (ca. 185 år) og inneholder bygningsdeler i fra byggeår, som bla. grunnmur, 3 krypkjeller/bod i fra byggeår, manglende drenering/utvendig fuktsikring av grunnmuren, konstruksjoner, 2 teglsteins-piper, innvendige dører m.m. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Det er synlige, merkbare skjevheter, sig/retningsavvik på vegger, innvendige gulver i begge etasjene som er normalt for gamle boliger. Det ble målt ca. 5-80 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i begge stueene i 1.etasje, og ca. 5-50 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom i loftsetasjen på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen. Det er spor/merker, råteskader etter murr/borebiller flere steder i treverk i fra byggeår, bla. i 3 krypkjeller/bod, på kaldloftet og i kott/bodene i loftsetasjen. Vegger i boligen er oppført som massive, laftede trevegger i fra byggeår og flere skader kan påregnes i lukkede konstruksjoner. Ytterligere kontroll anbefales. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr Konsekvens/tiltak. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Flere reparasjoner, utskiftinger kan påregnes og kontroll/sanering av fagfolk anbefales. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.



Innvendig > Krypkjeller: Det er 3 krypkjeller/bod under boligen med tilgang via 3 kjellerdører utvendig i grunnmuren, og via steintrapp innvendig i luke i gulvet i kjøkken. Grunnmuren er oppført i naturstein i fra byggeår med trebjelkelag og stubbeloftsbord i fra byggeår. Grunnen består av stein/løsmasser, skråfjell mot baksiden av boligen. Eier opplyste at bygget står på grunnfjell som ligger åpent. Det var fukt i grunnen på befaringen og det ble målt ca. 20 vekt% fukt ved piggmåling i treverk på befaringen. Trebjelkelaget og stubbeloftsbordene har flere merker, misfarging, råteskader bla. etter murr/borebiller og se tidligere pkt. etasjeskiller. Krypkjellerene er ikke fullstendig kontrollert grunnet lav høyde, vanskelig tilgang og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales. Generelt er krypkjellere en risiko konstruksjon mht. kondens, fukt og jevnlig kontroll og god utlufting anbefales. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Bedre ventilering må etableres. Div. reparasjoner, utskiftinger kan påregnes. Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Eier opplyste at baderommet er i fra ca. slutten av 1970-tallet og baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger, fliser på vegger bak dusjkabinett og himlingsplater på innvendig tak. Eldre sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i veggen, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Det er sprekker i gulv fliser under dusjkabinett og eier opplyste at det var fukt under gulv fliser, fuktskade på veggplater, og fjernet skadet veggplate på endevegg, montert ny veggplate på denne vegg, og satt inn nytt dusjkabinett, toalett, skap og vaskeservant, alt utført i 2024. Gulvet har lite fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet er en del år, ukjent år og har vinyl belegget på gulvet med fotlister, malte vegger og malt innvendig tak. Eldre sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i spirorør, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Overflater har div. slitasje ut i fra alder med bla. merker, sprekker m.m. og fotlister benyttes normalt ikke i våtrom. Gulvet har litt feil fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskler til topp sluk i gulvet på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen. Renovering av vaskerommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - 2: Bla. takvinduet i loftsetasjen har div. slitasje, merker, samt kjeller vinduene med slitasje, råte etc. ut i fra alder. Utvendig tetting, beslag rundt takvinduet er ikke kontrollert av undertegnede.

Utvendig > Dører - 2: Inngangsdøren på baksiden av boligen med 2.lags glass i fra 2014 har litt utvendig værslitasje, samt 3 kjellerdører i fra 1998 som bla. tar i mot karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater: Innvendige overflater av varierende, eldre ukjent årgang har div. slitasje, merker, gliper m.m.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendige trefyllingsdører i fra byggeår har div. slitasje ut i fra alder, og bla. loddavvik (siger opp/igjen) grunnet skjeve gulv og vegger i boligen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning av ukjent årgang har normal slitasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Ingen store vesentlige sprekker ble registrert i synlig grunnmur på beforingen, men utvendig har murpussen sprekker etc. flere steder.

Tomteforhold > Terrengforhold: Boligen ligger på flat/lett skrånende tomt og terreng og det kommer inn vann i krypkjellere ved nedbør. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjeningen på grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### **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.

### **Parkering**

Dobbel garasje med stort loft til for eksempel gressklipper/ATV + en frittstående enkel garasje og parkering på tomten.

### **Diverse**

Boligen er bevaringsverdig.

Balansert ventilasjon.

Det meste av vinduer er byttet.

Etterisolert og nyere kledning.

Isolert loft.

Automatsikringer.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varme i gulv på bad/wc, vedfyring i 3 av stueene. 2 vedkaminer i soverom på loft er usikkert om virker når disse ikke har vært brukt på lang tid.

### **Info energiklasse**

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 647

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 16 220,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 2.986. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 573

### **Eiendomsskatt år**

2024

---



### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 190 672

### **Formuesverdi primær 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:

27.03.1933 - Dokumentnr: 903175 - Elektriske kraftlinjer.

26.06.1969 - Dokumentnr: 4871 - Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om båt/bryggeplass.

17.09.1974 - Dokumentnr: 10152 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om kloakkrenseanlegg. Med flere bestemmelser.

21.06.1977 - Dokumentnr: 6654 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:1. Med flere bestemmelser.

15.12.1980 - Dokumentnr: 14385 - Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

23.05.1984 - Dokumentnr: 6955 - Bestemmelse om vannrett.

20.12.1985 - Dokumentnr: 20495 - Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

04.03.1993 - Dokumentnr: 2852 - Jordskifte. Angår bryggeplass, veg og opplagsplass.

Diverse påtegning - RETTSFORLIK

27.05.2002 - Dokumentnr: 8984 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:114,

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:115, Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:117. Bestemmelse om veg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

27.05.2002 - Dokumentnr: 8984 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:114,

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:115. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:116

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:117. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

11.06.2004 - Dokumentnr: 10612 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:16. Bestemmelse om vann/kloakkledning

03.10.2005 - Dokumentnr: 17809 - Best. om vann/kloakkledning. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:133. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dokumentnr: 904026 - Opprettelse av matrikkelenheten. OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM. EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930.

15.09.2009 - Dokumentnr: 682171 - Målebrev. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Fra umatrikulert kommunal veggrunn og øvrige eiendommer avgis areal som inngår direkte i eksisterende registernummer gnr 200, bnr 10 som kun er registrert i GAB. E-18 Timenes - Hånes. Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2011 - Dokumentnr: 9631 - Målebrev. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Areal går direkte inn i eksisterende registernummer gnr. 200, bnr. 9, del av E-18 Hånes - Timenes, som kun er registrert i GAB. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.01.1974 - Dokumentnr: 351 - Best. om adkomstrett. Med flere bestemmelser.

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.

Rettigheter:

21.06.1977 - Dokumentnr: 6654 - Best. om vann/kloakkledning. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:1.

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:159. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det foreligger godkjenning for reviderte tegninger, datert 18.11.1998.

Det foreligger godkjenning for uthus, datert 18.07.1996.

Det foreligger rivingstillatelse for bolig Topdalsveien 1 og uthus på gnr. 62 bnr. 3, datert 17.08.1995.

Det foreligger delingstillatelse, datert 10.09.2001. Gjelder fradeling av 4 parseller fra eiendommen gnr 63 bnr 3 til boligformål.

Det foreligger melding om at etterspurte tilleggsopplysninger må sendes inn til kommunen, datert 03.10.2023. Gjelder hagestue.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanen for Kristiansand 2024-2035. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor være begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere 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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig 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 5 790 000

### Totalpris

Kr 5 952 250

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

144 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
145 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

162 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
5 935 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 952 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

### Overtakelse

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP

Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markedsplan kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 151 800,00,- inkl. mva.

**Selger**

Klaus Werner Gunter Borgen

**Ansvarlig megler**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

20.11.2024

---







































2. etasje





2. etasje



2. etasje



2. etasje





2. etasje



2. etasje

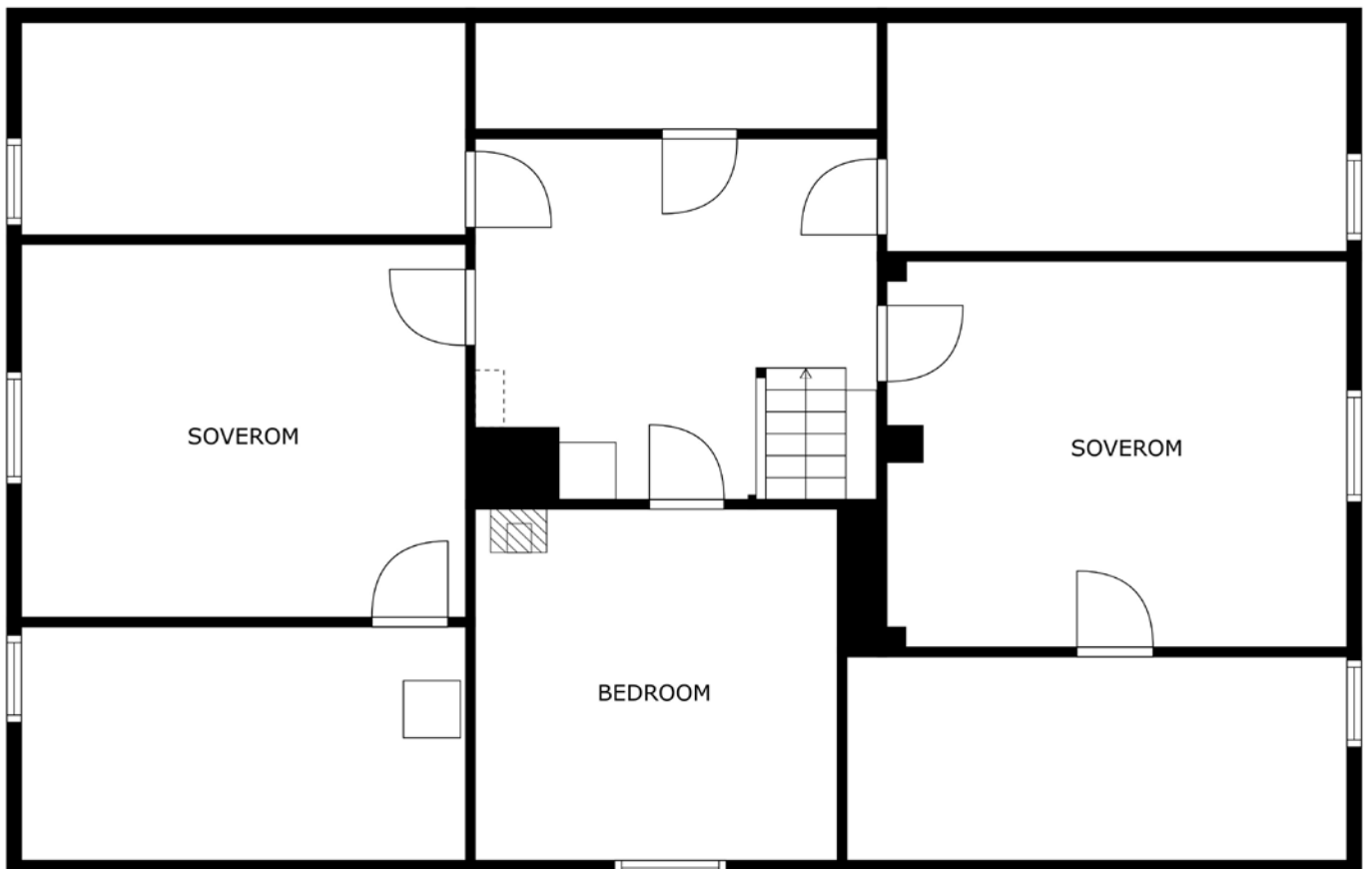
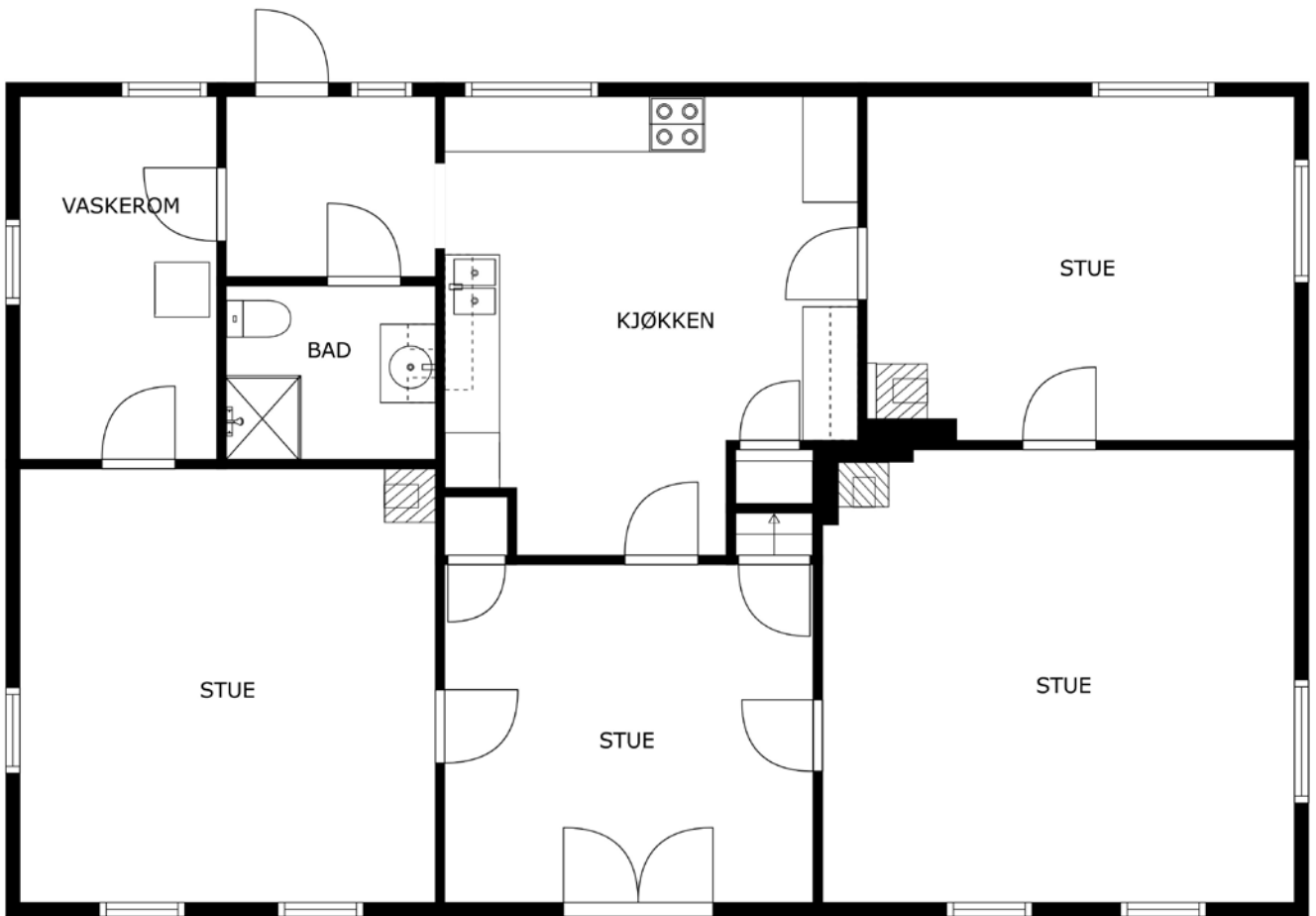




2. etasje







# Nabolagsprofil

Nedre Timenesvei 21

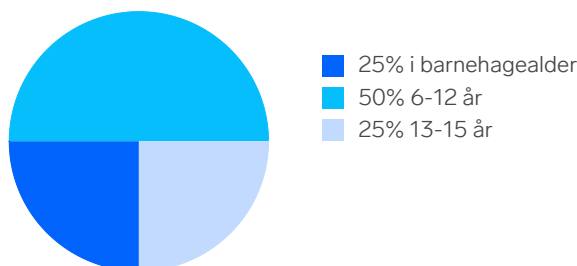
## Offentlig transport

🚏 Håneskrysset E18 Totalt 12 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Rona Buss, flybuss	16 min 🚶 1.2 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min 🚶 7.7 km
🚏 Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 🚶 7.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	11 min 🚶

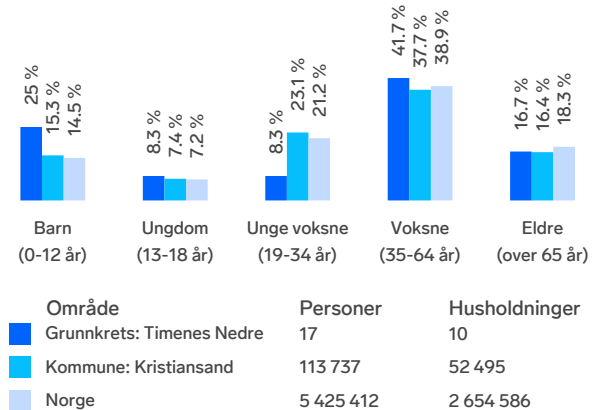
## Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.) 211 elever, 10 klasser	27 min 🚶 2 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 282 elever, 14 klasser	4 min 🚶 2.5 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min 🚶
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 🚶 8.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	17 min 🚶 1.2 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-5...) 22 barn	21 min 🚶 1.6 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	25 min 🚶 1.8 km

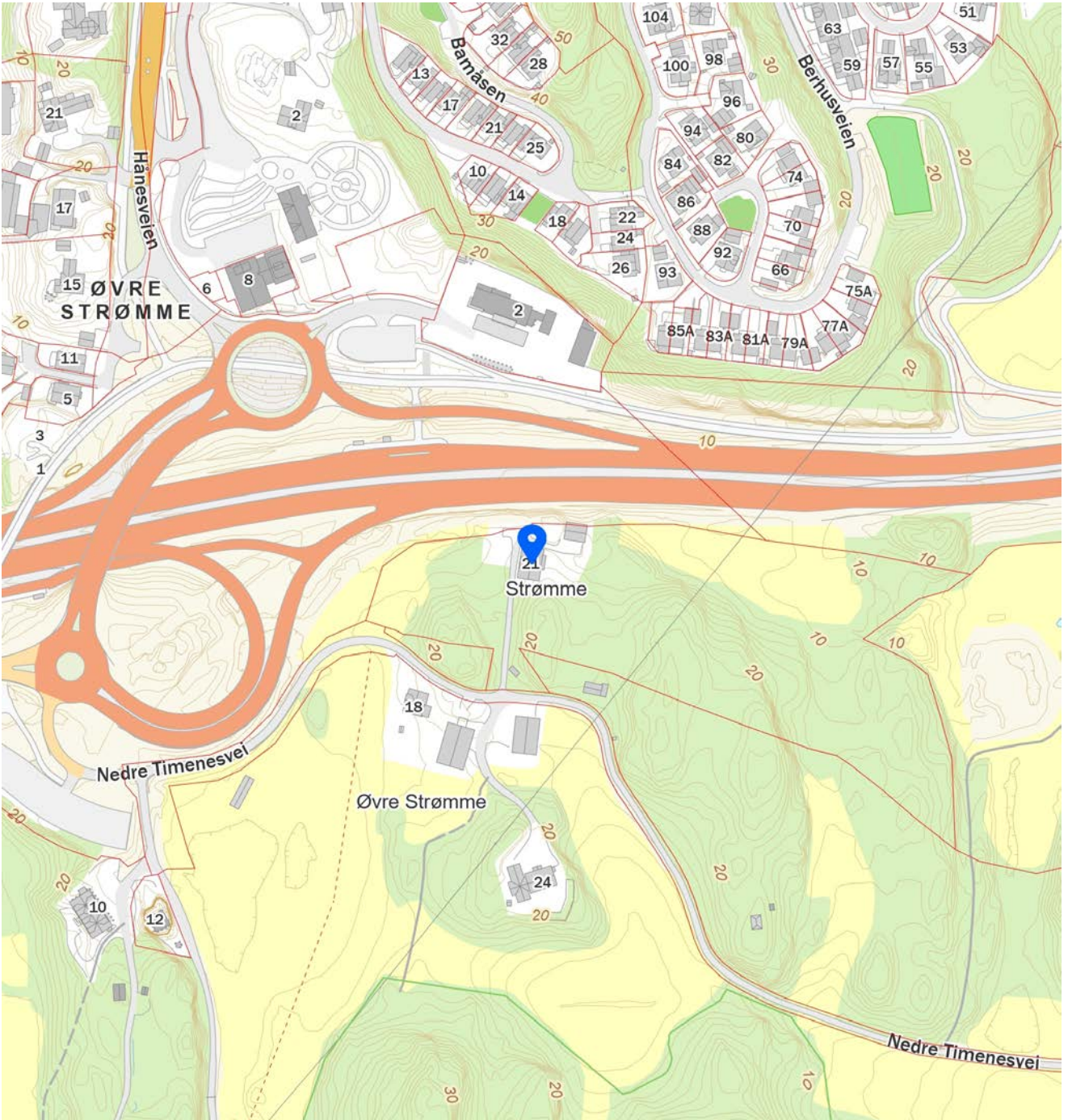
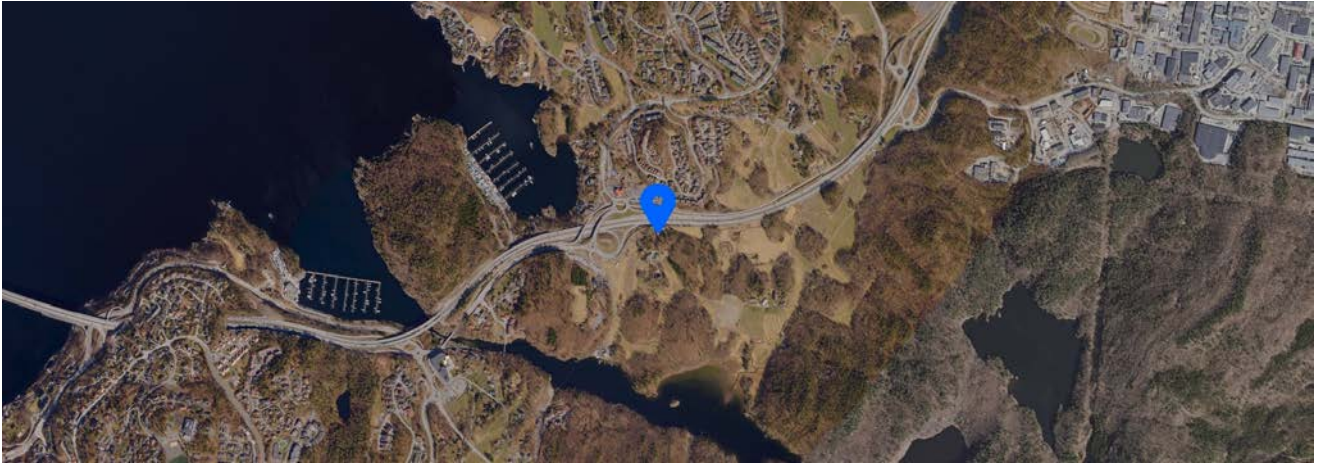
## Dagligvare

Meny Rona	15 min 🚶
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	25 min 🚶 1.8 km

## Sport

🏀 Berhus balløkke Ballspill	15 min 🚶 1.1 km
🏀 Bukken Brusvei balløkke Ballspill	22 min 🚶 1.6 km
🏃 Randsund fysio og Tr.senter	11 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Rona	15 min 🚶









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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- 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, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgersinitiativ



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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Kristin 18/0-24

Sted / Dato

Selgers signatur

EGENMEGLEREN  
Pål Kirkeland  
Eiendomsmegler MNEF



Gjensidige

# Egenerklæring

## Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

## Informasjon om eiendommen

Adresse	<i>Nedre Timensvei 21</i>	Postadresse	<i>4635 Kristiansand.</i>
Bruksenhetsnummer	<i>qnr. 62 - bnr 3</i>	Boligtype	<i>Småbruk</i>
Antall våtrom	<i>1</i>	Byggeår	<i>1839</i>
		Areal	<i>ca</i>

## Informasjon om selger

Hovedselger	<i>Klaus Werner Günter Borgen.</i>		
Medselger	<i>Lillian Marie Borgen.</i>	Medselger	
Medselger		Medselger	

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  Nei





## Våtrom

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

Ja  Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

Fliser sprekke på gulv bad.  
Fukt under fliser gulv.  
Fukt skade på veggplater.

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

Ja  Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Fjernet skadet veggplate på endevegg-  
(tønt - fint underlag)  
Montert nye veggplater på denne vegg.  
Satt inn nytt dusjkabinett - toalett-  
skap og vaskeservant. Alt i 2024.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Bilder.



## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Konsumo fabrikk A/s skiftet tak  
ny ledning m/asfalt plater under - nye og  
kjellerdører. Vindfang ble bygd nytt og  
ny garasje. alt i 1997 - 1998.  
Alle vinduer (÷ i mot øst) ble skiftet til  
(Støyreduserende) i 2023.  
Nytt ventilasjons/sirkulasjons anlegg i 2023.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Smekker fra Konsumo Fabrikk A/s  
H. S. H entrepenører.

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Kjeller

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv fellen og omfanget:

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv fellen og omfanget

*Bygget står på grunnfjell som ligger åpent.*

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Skiftet til nytt sikringskaps  
med automatiseringer.  
Utskifting av gamle el. ledninger.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Elektriker som Komsons Fabrikker  
brukt.

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

Septik kum er en pumpekum.

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

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Det ble innlagt vann i 1952.  
Nytt badrom m/ vannklosett - nye rør til  
pumpekum - ca 1970.  
Tilkoblet offentlig vann forsyning.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Tornod Dragdö rørleggervirksomhet  
Septikpumpe ble skiftet i 1990 av ABS Tump

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

*Se pkt. 4.2*

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

*H B H entreprenører.*

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Skjevheter og sprekker

---

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja  Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

Muren er fra 1839 og har enkelte sprekker, men ingenting som skulle påvirke murens stabilitet eller vår oppfatning

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Bytt opp godkjent braunmør bak  
to etasjeovner i stuer-første etg.



## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

#### 18.1 Beskriv feilen og omfanget:

Mus vil det alltid være i gamle hus.  
Maur ses tidvis om vår/sommer  
i sødrendt mur/vegg.

### 19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

#### 20.1 Beskriv feilen og omfanget:

Bad/Vegg/gulv - delvis utbedret - se  
plet. 2.2

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 21.1 Beskriv feilen og omfanget:





## Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

*Skiftet bunnstokk + kledning på 1/2 vegg  
+ isolert mot syd/øst i ca 1993.*

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja  Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja  Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært  Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig



## Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

- Ja       Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

*Usikre på årstall - etter in pålagt  
statlig kontroll. ca 1995 - 2003.*

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja       Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

*E-18 i forb. med støy.*

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

- Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.  
Kun for boligtype borettslag og sameier.





## Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

### Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Klaus Werner Günter  
Signatur hovedselger  
Borger.

Kristiansand - 27/11/2024  
Dato og sted

# Tilstandsrapport

📍 Nedre Timenesvei 21, 4635 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 62, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m<sup>2</sup> BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 14.05.2024

Oppdragsnr.: 19204-3584

Referansenummer: OU7804

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen



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 Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: [thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)  
915 63 718





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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 ble oppført i 1839 og frittliggende garasje/uthus ble oppført på eiendommen 1998, og frittliggende hagestue i 2023. Det er 3 krypkjeller/bod under boligen med tilgang via 3 kjellerdører utvendig i grunnmuren, og via steintrapp innvendig i luke i gulvet i kjøkken. En bør merke seg at boligen er gammel (ca. 185 år) og inneholder bygningsdeler i fra byggeår, som bla. grunnmur, 3 krypkjeller/bod i fra byggeår, manglende drenering/utvendig fuktsikring av grunnmuren, konstruksjoner, 2 teglsteins-piper, innvendige dører m.m.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1839

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong-takstein som utvendig taktekke på boligen ble skiftet ut i 1997-1998 av snekkere i fra Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenører, samt stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, kilrenne beslag, stige-trinn og helbeslag på pipene ble montert i 1997-1998. Saltak med mønekvist, kilrenner oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og over/under takbord i fra byggeår er synlig på kaldtloftet og i kott/bodene i lofsetasjen. Utvendige gesimsar har ikke luftespalter og det er ukjent mht. lufting, isolasjon i skråhimlinger i loftsetasjen. Manglende lufting kan føre til kondens, fukt problemer. Det er flere merker, misfarging, råte i undertakbordene og konstruksjoner i fra tidligere lekkasjer som er synlig på kaldtloftet og i kott/bodene, også etter murr/borebiller, og se videre pkt. i rapporten. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning. Eier opplyste at utvendig trekledning ble skiftet ut i 1997-1998 med asfalt-plater under, og vindfanget ble bygget nytt og arbeidene ble utført av Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenører. Og at ufaglært har skiftet bunnstokk + kledning på 1/2 vegg + isolert mot syd/øst i ca. 1993. Utvendig trekledning har generelt normal værslitasje ut i fra alder, med bla. noe værslitasje, flass etc på utsatte steder som bla. på vannbord, vindskier og i bunn av trekledningen som er ført nær terreng på baksiden av boligen er mer utsatt for værslitasje. De fleste vinduene i boligen er skiftet ut i 2023 (minus vinduene mot øst) av Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenørene og har 2.lags glass, og eier opplyste at vinduene har støy reduserende glass. Vinduene fremstår i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Ett vindu i vindfanget har 2.lags glass i fra 1978, ett vindu i vaskerommet og 4 vinduer i kott/bodene i loftsetasjen har 2.lags glass i fra 1998, ett takvindu med 2.lags glass i loftsetasjen er trolig i fra 1980/90-tallet, og kjeller vinduene er i fra byggeår med enkle-glass med slitasje, råte etc. ut i fra alder. To-fløyet balkongdør med 2.lags glass montert i 2023 som inngangsdør på framsiden av boligen fremstår i god stand. Inngangsdøren på baksiden av boligen med 2.lags glass i fra 2014 har litt utvendig værslitasje, samt 3 kjellerdører i fra 1998 som bla. tar i mot karm. Tram/trapp oppført i trekonstruksjoner med rekkverk ved inngangspartiet på baksiden av boligen, og betong trapp i fra byggeår med smijerns-rekkverk på framsiden av boligen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater av varierende, eldre ukjent årgang har div. slitasje, merker, gliper m.m. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Det er synlige, merkbare skjevheter, sig/retningsavvik på vegger, innvendige gulver i begge etasjene som er normalt for gamle boliger. Det ble målt ca. 5-80 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i begge stuene i 1.etasje, og ca. 5-50 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom i loftsetasjen på befaringen. Det er spor/merker, råteskader etter murr/borebiller flere steder i treverk i fra byggeår, bla. i 3 krypkjeller/bod, på kaldtloftet og i kott/bodene i loftsetasjen. Vegger i boligen er oppført som massive, laftede trevegger i fra byggeår og flere skader kan påregnes i lukkede konstruksjoner. Det er 3 krypkjeller/bod under boligen med tilgang via 3 kjellerdører utvendig i grunnmuren, og via steintrapp innvendig i luke i gulvet i kjøkken. Grunnmuren er oppført i naturstein i fra byggeår med trebjelkelag og stubbeloftsbord i fra byggeår. Grunnmuren har ikke lufteventiler, men kjeller vinduer i fra byggeår med enkle-glass. Grunnen består av stein/løsmasser, skråfjell mot baksiden av boligen. Eier opplyste at bygget står på grunnfjell som ligger åpent og at det kommer inn vann ved nedbør. Det var fukt i grunnen på befaringen og det ble målt ca. 20 vekt% fukt ved piggmåling i treverk på befaringen. Trebjelkelaget og stubbeloftsbordene har flere merker, misfarging, råteskader bla. etter murr/borebiller. Krypkjellerene er ikke fullstendig kontrollert grunnet lav høyde, vanskelig tilgang og forbehold om andre mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales. Generelt er krypkjellerene en risiko konstruksjon mht. kondens, fukt og jevnlig kontroll og god utlufting anbefales. 2 malt/pusset teglsteins-piper i fra byggeår med feieluker og eldre etasjeovn er montert i begge stuene i 1.etasje, og i soverom i loftsetasjen. Over tak har pipene helbeslag og stigetrinn montert på yttertaket. Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert. Håndløper er ikke montert på vegger, og ikke på steintrappen i fra byggeår til kjeller boden via luke i gulvet i kjøkken.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 1.etasje er i fra ca. slutten av 1970-tallet og baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger, fliser på vegger bak dusjkabinett og himlingsplater på innvendig tak. Eldre sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i veggen, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Det er sprekker i gulv fliser under dusjkabinett og eier opplyste at det var fukt under gulv fliser, fuktskade på veggplater, og fjernet skadet veggplate på endevegg, montert ny veggplate på denne vegg, og satt inn nytt dusjkabinett, toalett, skap og vaskeservant, alt utført i 2024. Gulvet har lite fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m.

Vaskerommet i 1.etasje er en del år, ukjent år og har vinyl belegget på gulvet med fotlister, malte vegger og malt innvendig tak. Eldre sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i spirorør, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Overflater har div. slitasje ut i fra alder med bla. merker, sprekker m.m. og fotlister benyttes normalt ikke i våtrom. Gulvet har litt feil fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskler til topp sluk i gulvet på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen. Renovering av vaskerommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning av ukjent årgang har normal slitasje, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør av plast og kobber-vannrør varierende, ukjent årgang, og varmtvannsbereeder på 112 liter produsert i 2019 er montert i krypkjeller. Enkelte vinduer har lufteventiler, yttervegger har ikke lufteventiler, men nytt ventilasjon/sirkulasjonsanlegg ble installert på kaldtloftet i 2023. Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk. Sikringsskap med automatsikringer er montert i loftsetasjen, røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Grunnmuren i fra byggeår er oppført i naturstein med murpuss utvendig. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er trolig ikke montert. Boligen ligger på flat/lett skrånende tomt og det kommer inn vann i krypkjellere ved nedbør. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklærings skjema "at det ble lagt inn vann i boligen i 1952 og er tilkoblet offentlig vann forsyning. Og at septik kum er en pumpekum, og at nye rør fra baderommet og ut til pumpekum ble lagt i ca. 1970 av Tormod Bragdø Rørleggerfirma, og at septik pumpe ble skiftet i ca. 1990 av ABS Pumpe".

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva de er godkjent som av kommunen.

## Garasje/uthus

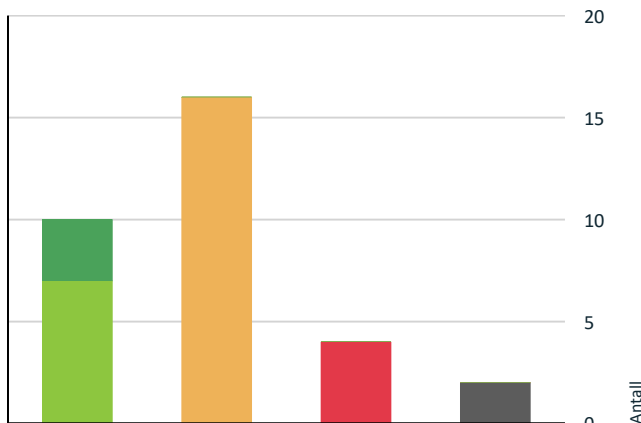
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1839

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

### Standard

Boligen har en normal standard.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning. Eier opplyste at utvendig trekledning ble skiftet ut i 1997-1998 med asfalt-plater under, og vindfanget ble bygget nytt og arbeidene ble utført av Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenører. Og at ufaglært har skiftet bunnstokk + kledning på 1/2 vegg + isolert mot syd/øst i ca. 1993. Utvendig trekledning har generelt normal værslitasje ut i fra alder, med bla. noe værslitasje, flass etc på utsatte steder som bla. på vannbord, vindskier og i bunn av trekledningen som er ført nær terreng på baksiden av boligen er mer utsatt for værslitasje. Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes på utsatte steder. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



## UTVENDIG

### TO 1 Taktekkning

Eier opplyste at betong-takstein som utvendig taktekke på boligen ble skiftet ut i 1997-1998 av snekkere i fra Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenører. Utvendig taktekke har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.

### TO 1 Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, kilrennebeslag, stigetrinn og helbeslag på pipene ble montert i 1997-1998 av snekkere i fra Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenører. Takrenner og takbeslag har normal værslitasje, med bla. litt flass av lakk på kilrennebeslag og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.

### TO 1 Veggkonstruksjon

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Saltak med mønekvist, kilrenner oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og over/under takbord i fra byggeår er synlig på kaldtloftet og i kott/bodene i lofsetasjen. Utvendige gesimser har ikke luftespalter og det er ukjent mht. lufting, isolasjon i skråhimlinger i loftsetasjen. Manglende lufting kan føre til kondens, fukt problemer. Det er flere merker, misfarging, råte i undertaksbordene og konstruksjoner i fra tidligere lekkasjer som er synlig på kaldtloftet og i kott/bodene, også etter murr/borebiller, og se videre pkt. i rapporten. Det ble ikke målt fukt i merker på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Div. reparasjoner, utskiftinger kan påregnes.



# Tilstandsrapport



Noen takbord på kaldtloftet er skiftet ut i forbindelse med utvendig taktekke i 1998.

## Vinduer

De fleste vinduene i boligen er skiftet ut i 2023 (minus vinduene mot øst) av Konsmo Fabrikker AS, HSH Entreprenørene og har 2.lags glass, og eier opplyste at vinduene har støy reduserende glass. Vinduene fremstår i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

## Vinduer - 2

Ett vindu i vindfanget har 2.lags glass i fra 1978, ett vindu i vaskerommet og 4 vinduer i kott/bodene i loftsetasjen har 2.lags glass i fra 1998, ett takvindu med 2.lags glass i loftsetasjen er trolig i fra 1980/90-tallet, og kjeller vinduene er i fra byggeår med enkle-glass.

### Vurdering av avvik:

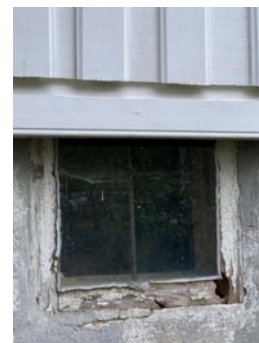
- Det er avvik:

Bla. takvinduet i loftsetasjen har div. slitasje, merker, samt kjeller vinduene med slitasje, råte etc. ut i fra alder. Utvendig tetting, beslag rundt takvinduet er ikke kontrollert av undertegnede.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. oppgraderinger, utskiftinger kan påregnes og ut i fra alder kan punktering oppstå i glassene.



## Dører

To-fløyet balkongdør med 2.lags glass montert i 2023 som inngangsdør på framsiden av boligen fremstår i god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes.

## Dører - 2

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren på baksiden av boligen med 2.lags glass i fra 2014 har litt utvendig værslitasje, samt 3 kjellerdører i fra 1998 som bla. tar i mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



# Tilstandsrapport



## Overflater

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater av varierende, eldre ukjent årgang har div. slitasje, merker, gliper m.m.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering av innvendige overflater kan påregnes.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tram/trapp oppført i trekonstruksjoner med rekkverk ved inngangspartiet på baksiden av boligen, og betong trapp i fra byggeår med smijerns-rekkverk på framsiden av boligen. Bla. topprekken har noe værslitasje, flass og noen mindre sprekker i betong trappen ble registrert. Øvrige murer, gjerder ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



## INNVEDIG

# Tilstandsrapport



TG 3

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår. Det er synlige, merkbare skjevheter, sig/retningsavvik på vegger, innvendige gulver i begge etasjene som er normalt for gamle boliger. Det ble målt ca. 5-80 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i begge stueene i 1.etasje, og ca. 5-50 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom i loftsetasjen på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Det er spor/merker, råteskader etter murr/borebillere flere steder i treverk i fra byggeår, bla. i 3 krypkjeller/bod, på kaldtloftet og i kott/bodene i loftsetasjen. Vegger i boligen er oppført som massive, laftede trevegger i fra byggeår og flere skader kan påregnes i lukkede konstruksjoner. Ytterlige kontroll anbefales.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Flere reparasjoner, utskiftninger kan påregnes og kontroll/sanering av fagfolk anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



TG IU

## Radon

Boligen er ikke oppført med radonsperrer. Eier opplyser i egenerklærings skjema "at det er utført radonmåling, usikker på årstall - etter en pålagt statlig kontroll ca. 1995-2003".

TG 2

## Pipe og ildsted

2 malt/pusset teglsteins-piper i fra byggeår med feieluker og eldre etasjeovn er montert i begge stueene i 1.etasje, og i soverom i loftsetasjen. Over tak har pipene helbeslag og stigebrunn montert på yttertaket. Eier opplyser i egenerklærings skjema "satt opp godkjent brannmur bak to etasjeovner i stuer i 1.etasje". Ok avstand foran ildsteder til brennbar materiale og registrerte ikke større vesentlige sprekker i synlige overflater på pipene på befaringen, men noen mindre sprekker bla. ved feieluke i loftsetasjen, noe merker etc. på kaldtloftet og sprekker etc. i fliser under etasjeovnen i stuen. Innvendige pipeløp og utvendige pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport



Det er 3 krypkjeller/bod under boligen med tilgang via 3 kjellerdører utvendig i grunnmuren, og via steintrapp innvendig i luke i gulvet i kjøkken. Grunnmuren er oppført i naturstein i fra byggeår med trebjelkelag og stubbeloftsbord i fra byggeår. Grunnmuren har ikke lufteventiler, men kjeller vinduer i fra byggeår med enkle-glass. Grunnen består av stein/løsmasser, skrånning mot baksiden av boligen. Eier opplyste at bygget står på grunnfjell som ligger åpent og at det kommer inn vann ved nedbør. Det var fukt i grunnen på befaringen og det ble målt ca. 20 vekt% fukt ved piggmåling i treverk på befaringen. Trebjelkelaget og stubbeloftsbordene har flere merker, misfarging, råteskader bla. etter murr/borebiller og se tidligere pkt. etasjeskiller. Krypkjellerene er ikke fullstendig kontrollert grunnet lav høyde, vanskelig tilgang og forbehold om andre mangler må tas. Ytterligere kontroll anbefales. Generelt er krypkjellerene en risiko konstruksjon mht. kondens, fukt og jevnlig kontroll og god utlufting anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.

Div. reparasjoner, utskiftinger kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Krypkjeller

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr



# Tilstandsrapport

## TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i fra byggeår har normal slitasje med rekkverk montert. Håndløper er ikke montert på vegger, og ikke på steintrappen i fra byggeår til kjeller boden via luke i gulvet i kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TO 2 Innvendige dører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige trefyllingsdører i fra byggeår har div. slitasje ut i fra alder, og bla. loddavvik (siger opp/igjen) grunnet skjeve gulv og vegger i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder og div. oppgradering, utskiftinger kan påregnes.

## TG IU Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklærings skjema "mus vil det alltid være i gamle hus, maur ses tidvis om vår/sommer i sydvendt mur/vegg". Registrerte ingen på befaringen og forholdene er ikke ytterligere kontrollert av undertegnede.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Eier opplyste at baderommet er i fra ca. slutten av 1970-tallet og baderommet har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malt strie på vegger, fliser på vegger bak dusjkabinett og himlingsplater på innvendig tak. Eldre sluk i gulvet under dusjkabinett og toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i veggen, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Det er sprekker i gulv fliser under dusjkabinett og eier opplyste at det var fukt under gulv fliser, fuktskade på veggplater, og fjernet skadet veggplate på endevegg, montert ny veggplate på denne vegg, og satt inn nytt dusjkabinett, toalett, skap og vaskeservant, alt utført i 2024. Gulvet har lite fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen. Renovering av baderommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er en del år, ukjent år og har vinyl belegg på gulvet med fotlister, malte vegger og malt innvendig tak. Eldre sluk i gulvet og opplegg for vaskemaskin er montert. Vaskerommet har ventil i spirorør, men dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. Overflater har div. slitasje ut i fra alder med bla. merker, sprekker m.m. og fotlister benyttes normalt ikke i våtrom. Gulvet har litt feil fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskler til topp sluk i gulvet på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen. Renovering av vaskerommet kan påregnes bla. ut i fra alder, mht. membraner, sluk, røropplegg m.m.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning av ukjent årgang har normal slitasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder og oppgradering, utskiftinger kan påregnes.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobber-vannrør varierende, ukjent årgang. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av varierende, ukjent årgang. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TO 0 Ventilasjon

Eier opplyste at nytt ventilasjon/sirkulasjons anlegg ble installert på kaldtloftet i 2023. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



## TO 2 Ventilasjon - 2

Enkelte vinduer har lufterventiler, yttervegger har ikke lufterventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TO 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 112 liter produsert i 2019 er montert i krypkjeller, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er montert i loftsetasjen.

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.  
**Installert ukjent år og eier opplyser i egenerklæringsskjema "skiftet til nytt sikringsskap med automatsikringer, og utskiftinger av gamle el-ledninger i 1998 av Elektriker som Konsmo Fabrikker brukte".**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iflg. eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?



# Tilstandsrapport

## Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei iflg. eier.**

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

**Nei iflg. eier.**

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## 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 forenklete 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.*

Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ukjent**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

### Drenering

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren er i fra byggeår og er trolig ikke montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i fra byggeår oppført i naturstein med murpuss utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen store vesentlige sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen, men utvendig har murpussen sprekker etc. flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG ut i fra alder og div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



## TO 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger på flat/lett skrånende tomt og terreng og det kommer inn vann i krypkjellere ved nedbør. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng justeringer kan ikke utelukkes.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "at det ble lagt inn vann i boligen i 1952 og er tilkoblet offentlig vann forsyning. Og at septik kum er en pumpekum, og at nye rør fra baderommet og ut til pumpekum ble lagt i ca. 1970 av Tormod Bragdø Rørleggerfirma, og at septik pumpe ble skiftet i ca. 1990 av ABS Pumpe".

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/uthus



### Anvendelse

**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

**Standard**  
Garasjen har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Garasjen er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittliggende garasje/uthus fremstår i normal stand ut i fra alder, og vedlikehold kan påregnes på utsatte bygningsdeler ut i fra alder. Bygningen er kun lett besiktiget, ikke fullstendig kontrollert. TG 1

## Hagestue



### Anvendelse

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Iflg. eier.

**Standard**  
Hagestuen har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Hagestuen er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittliggende hagestue oppført i trekonstruksjoner i 2023 fremstår i god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes. TG 0



# 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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftstasje	99			99			99
1. etasje	122			122			122
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>221</b>						<b>221</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>221</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftstasje	Gang , 3 soverom , 5 kott/bod		
1. etasje	Vindfang , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang , Soverom		
Krypkjeller			3 krypkjeller/bod

### Kommentar

Det ene kott/bod i loftsetasjen er ikke målbart iflg. NS-3940 og er ikke med i areal beregningen.  
3 krypkjeller/bod har lav takhøyde, for det meste lavere enn 1,90 m. og er ikke målbare iflg. NS-3940. Kjeller boden med tilgang via steintrapp, luke i gulvet i kjøkken har noe målbart gulv areal, ca. 18 m<sup>2</sup>, men arealet er ikke med i areal beregningen (tilleggs areal)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger på boligen. Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva de er godkjent som av kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje/uthus

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		31		31			31
1. etasje		68		68			68
<b>SUM</b>		<b>99</b>					<b>99</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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		12		12			12
<b>SUM</b>		<b>12</b>					<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>						

## Romfordeling

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



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	191	30
Garasje/uthus	0	99
Hagestue	0	12

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Lillian Borgen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	62	3		0	36466.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nedre Timenesvei 21

### Hjemmelshaver

Borgen Klaus Werner Gunter

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1981

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2024		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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/OU7804>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BYGGEMELDING FOR GARASJER

MOTTATT  
4. OKT. 1974  
12/3/74

Kristiansand S., den 27/9-74.

Kristiansand bygningsråd  
Markensgt. 47  
4600 KRISTIANSAND S.

Midlertidig kloakkrenseanlegg i "Strandehagen"

~~GARASJE~~ PÅ MATR. NR. Parsell ved Hånesveien.....GNR. 62. BMR. 3.

Undertegnede søker om tillatelse til å la oppføre en ~~GRASJE~~ renseanl. som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Følgende materialer forutsettes benyttet:

Golv: Støpt og pusset.....  
Vegger: 4" bindingsverk m/bordkl. utv. plater innv. 10 cm. isolasjon  
Vegger - innvendig: .....  
Himling: Plater.....  
Takkonstruksjon: Pulttak, 2"x7" c/c 60 cm, spenn = 3,5 m  
Taktekking: Bordtak, 2 lag papp, øverste lag i varm asfalt.  
Takhelling: 1:10 (ca. 6,5 gr.).....

Minste avstand til annen bygning: 35 m til 62/1  
45 " " 62/14  
Minste avstand til nabogrense: 20 m " 62/14  
35 " " 62/1

Ingeniørvesenet

v/ E. Timenes. *E. Timenes*

Søkerens underskrift

.....  
Adresse

Ingeniørvesenet i Kristiansand  
Ansvarshavende:.....

Byggemelding og tegninger (fasader, snitt, plan), samt situasjonskart (fotokopi av bykart) innsendes i 2 eksemplarer, kvittering for mottatt varsel fra naboer og gjenboere i ett eksemplar (eget skjema).



## Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse <b>Ingeniørvesenet i Kristiansand v/ E.Timenes.</b>
Arbetssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l. <b>Midlertidig kloakkrensaneanlegg, parsell av 62/3</b>
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l. <b>Nybygg.</b>
Bygningens art	Bollig, uthus, garasje e.l. <b>Rensaneanlegg for kloakk.</b>

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig, i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststempingsdato).

Kristiansand, \_\_\_\_\_ den 27/9-74.

Ingeniørvesenet i Kristiansand.

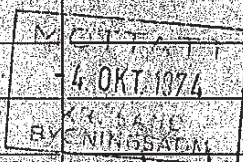
Byggemelder

### Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
<i>Torodd Bergs TB</i>	<i>30/10-74</i>	<i>62-14</i>
<i>Olav Bergsen</i>	<i>3/10-74</i>	<i>62/3. Det bygningssom godkj.</i>
<i>Karin Bergsen</i>	<i>-</i>	<i>det tas forbehold om tilklatning.</i>
<i>Ann In Bergsen</i>	<i>-</i>	<i>se regel bnr</i>

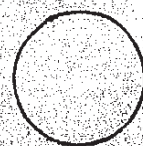
### Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.



*RUBM*

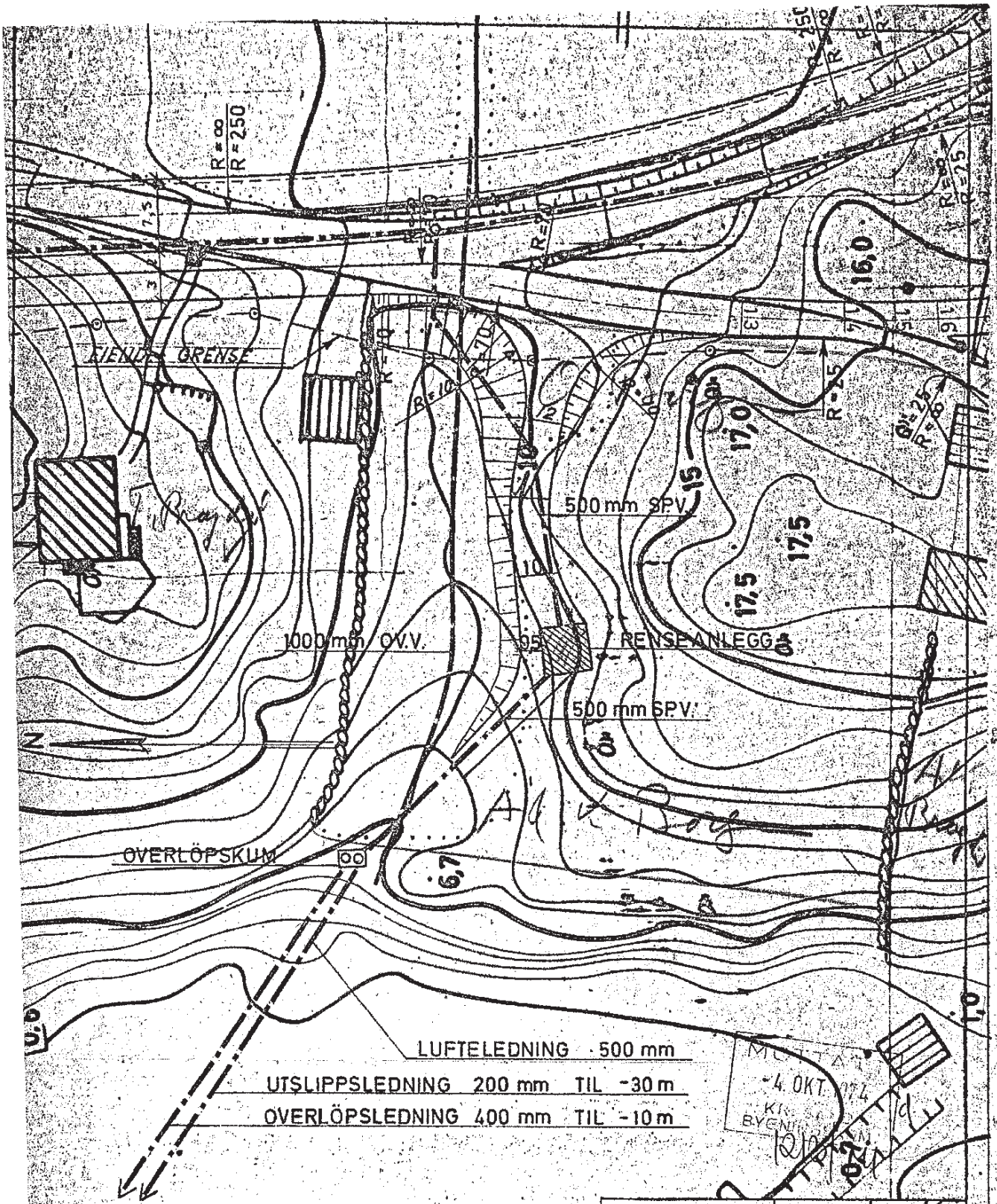
Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.



Posttj. mannens sign.

Obs! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varseling.





RENSEANLEGG HÅNES	KORRIGERT	16.7.74	<i>[Signature]</i>
	MÅL	TEGN.	6.5.74
SITUASJONSPLAN	1:500	TRAC.	
		KONF.	
KRISTIANSAND INGENIÖRVESEN	TEGN.	149-1	
	NR.		



KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postuttak  
Tollbodgaten 22  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 38075542  
Telefax: 38075544  
Org.nr.: NO 963296746

Kosmo Fabrikker A/S  
Gyldensløvesgt. 31  
4614 Kristiansand

Deres ref.:

Vår ref.: mf/98/16222/92000068

Dato: 18.11.98

**Gnr. 62, bnr. 3. Godkjent reviderte tegninger.**

Viser til innsendte reviderte tegninger, datert 02.11.98, mottatt 04.11.98.

Plan- og bygningsjefen godkjenner de reviderte tegningene. Bygget skal fortsatt stå på eksisterende grunnmur.

Ett sett dokumenter returneres.

Med hilsen

*Monica Fjellstad*  
Monica Fjellstad  
overingeniør

Kopi: Klaus Borgen Ålefjærveien 60, 4634 Kristiansand.  
Statens Vegvesen Vest-agder, Postboks 157, 4601 Kristiansand



KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

00520003501 KOP1

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544  
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Statens Vegvesen Vest-Agder  
Postboks 157  
4601 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 18.07.1996

EP/96/6195/920000068/L42

### 062/0003 - UTHUS FOR KLAUS BORGEN - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 23.06.96.

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår.

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
3. Gebyr kr. 1000,- må innbetales. Regning vil bli ettersendt til Klaus Borgen, Ålefjørveien 60, 4634 Krs.

Med hilsen

*Espen Pedersen*

Espen Pedersen  
Avd.ing. tlf.38075540

Gjenpart: Klaus Borgen, Ålefjørveien 60





KRISTIANSTAD KOMMUNE

00520001981  
Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Statens Vegvesen  
P.B. 157  
4601 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.  
EB/95/8507/951453/L04

Dato: 17.08.1995


**BOLIG TOPDALSVEIEN 1 OG -UTHUS PÅ GNR.62, BNR.3 - SØKNAD OM RIVINGSTILLATELSE.**

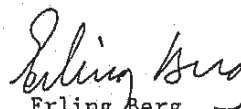
Søknad om rivingstillatelse mottatt 04.08.1995.

Begge bygningene er forutsatt revet i godkjent reguleringsplan for E18

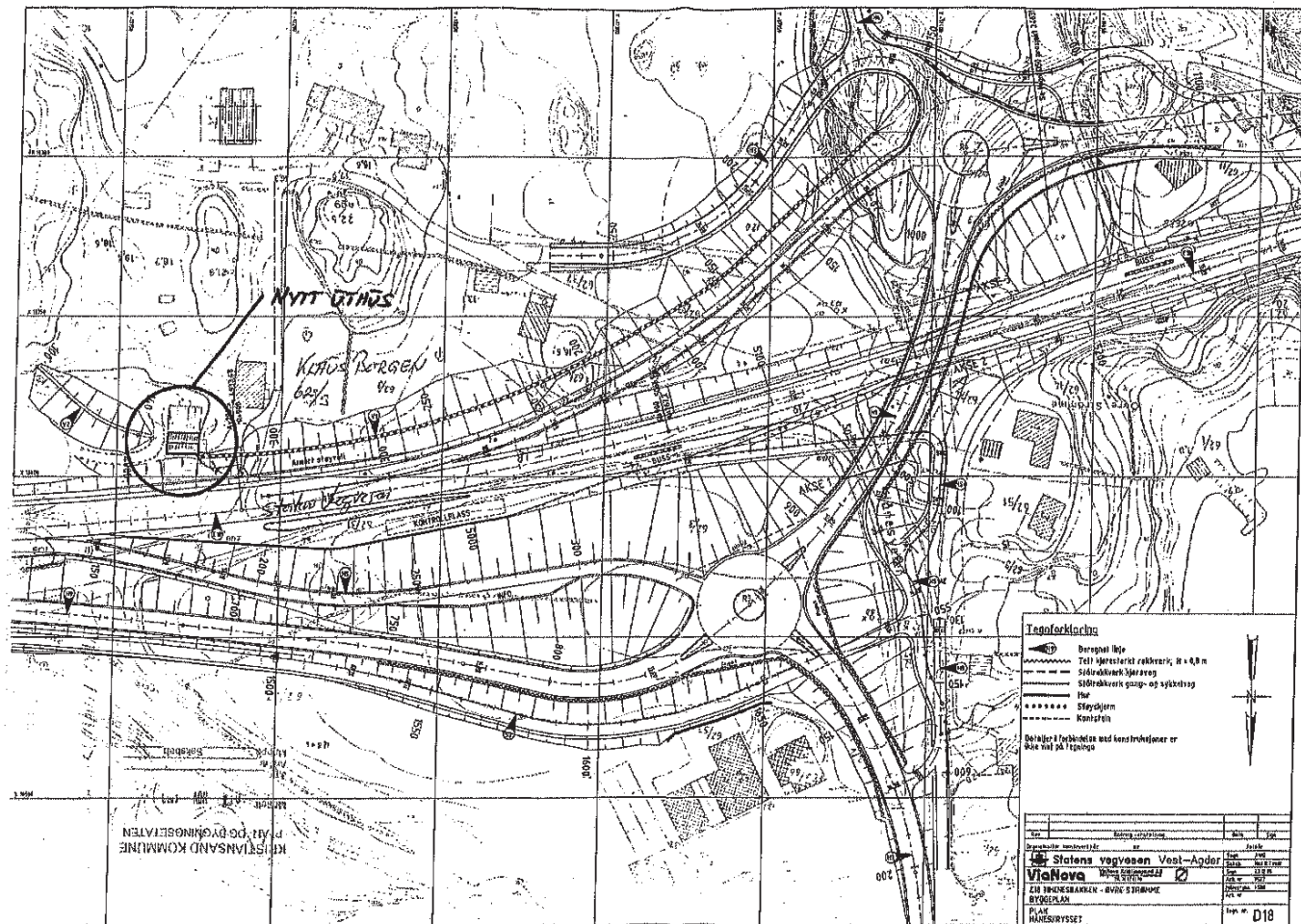
Plan-og bygningssjefen gir rivingstillatelse på følgende vilkår:

1. Dersom andre enn søkeren har pengeheftelser i eiendommen skal disse varsles. Bekreftelse på at dette er gjort må sendes plan-og bygningsetaten, Jfr. pbl.§94 pkt.3.
2. Rivingsarbeidet må forestås av godkjent ansvarshavende. Søknads-skjema vedlegges.
3. Retningslinjer for behandling av bygnings- og rivingsavfall i Kristiansand kommune må følges. Kopi vedlegges.
4. Før riving igangsettes må vanninnlegg til bygningene plugges på hovedledning. Spindel for utvendig stengeventil må fjernes. Plugging må forestås av autorisert rørlegger og melding må sendes ingeniørvesenet.
5. Det må gis melding til el.verket og televerket dersom disse har tilkoblinger til bygningene.
6. Så snart bygningen er revet skal tomten ryddes og planeres.
7. Gebyr kr. 700.- må innbetales. Faktura ettersendes.

  
Peder Dalen  
byggesaksleder

  
Erling Berg  
avd.ingeniør

Kopi: Ingeniørvesenet



**Tegneforklaring**

- Drainsel lina
- 1:1000 skaleret høyde, h = 0,8 m
- Støttelinje for veg
- Støttelinje for gang- og sykkelveg
- Sti
- Støttelinje
- Kjølelinje

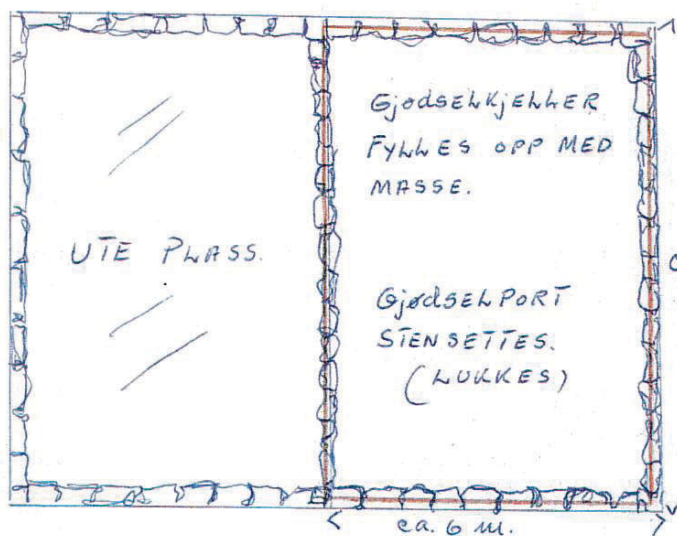
Detaljert forklaring med konstruksjoner er  
å se på side 18

Prosjekt	Bygning	Dato	Fase
Stasjonsvegvesen Vest-Agder			
ViaNova			
ZIN HØRSCHLAREN - BYGGESTRUKTUR			
BYGGEPLAN			
PLAN			
HÅNDSKRISSET			

Fig. nr. D18

S.

V.



Ø.

KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt: 04 NOV 1977

J.nr. \_\_\_\_\_  
Ark.nr. \_\_\_\_\_  
Mål/pe \_\_\_\_\_ Saksbeh. \_\_\_\_\_

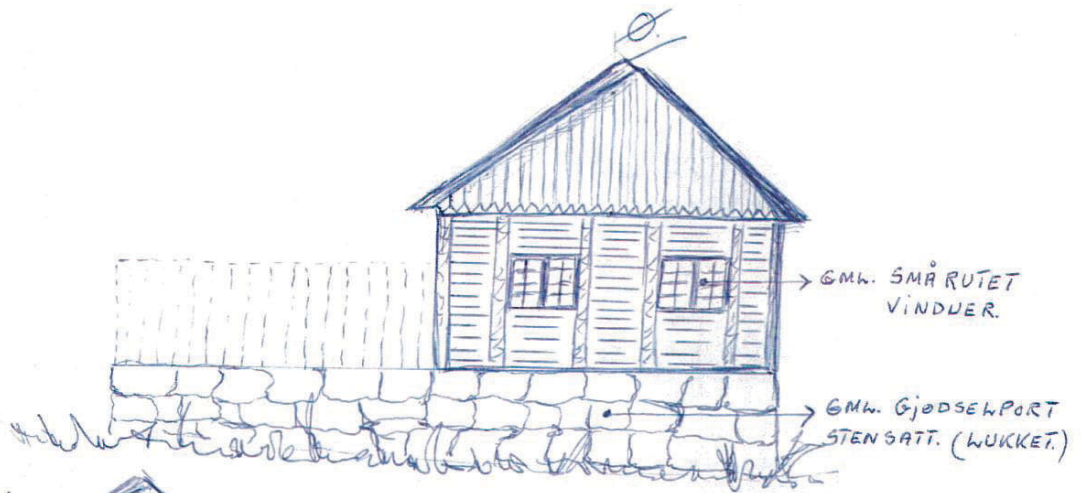
N.



KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Plan nr. 04 NOV 1973

Ark. nr. \_\_\_\_\_  
Mappe \_\_\_\_\_  
Saksbehandler \_\_\_\_\_

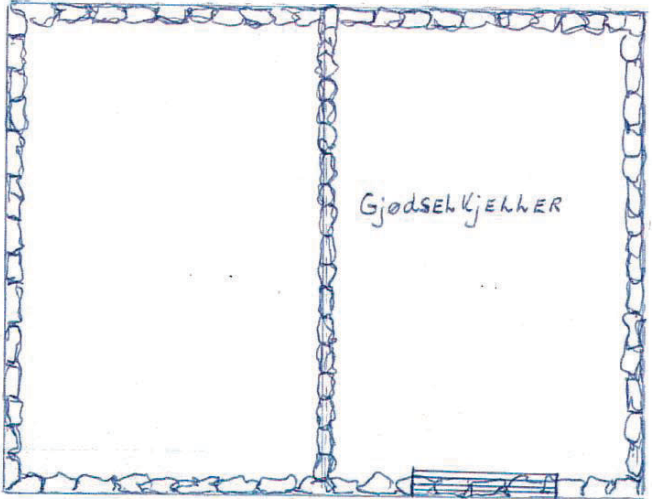


Skjematisk plan 1:1000

1:1000

S.

V.



Gjødsekjeller



REKET  
FOR VEI

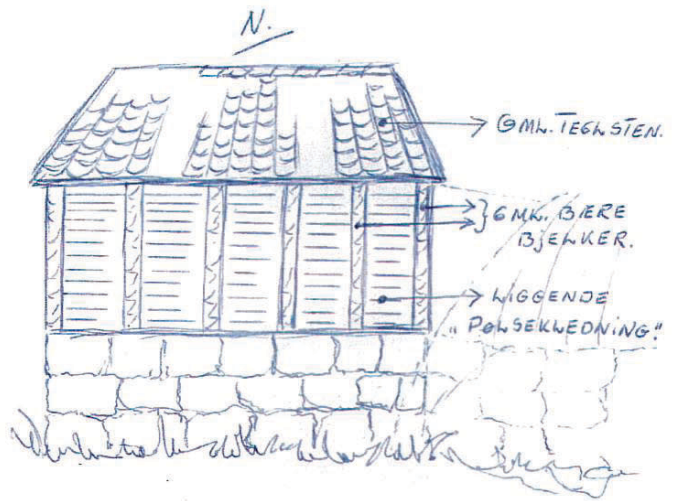
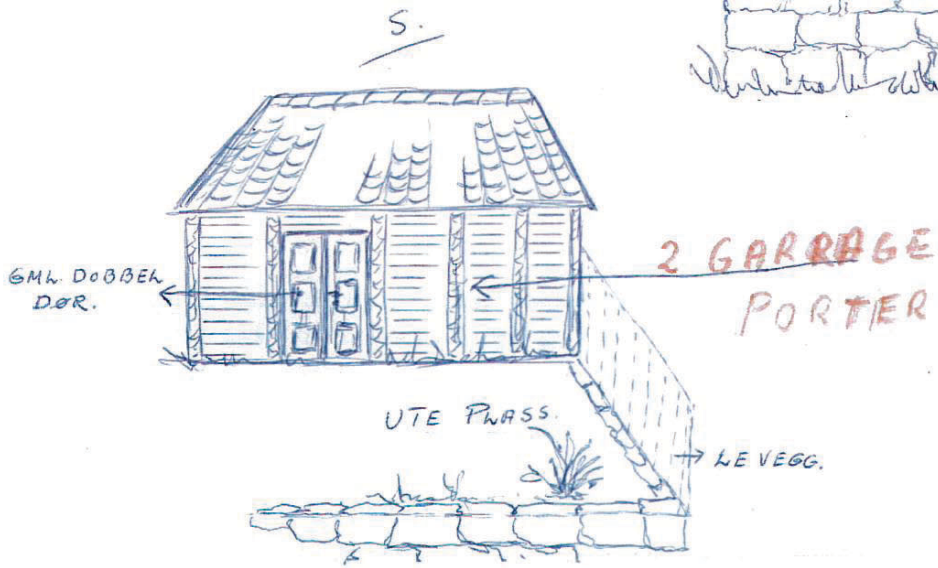
Ø.

12

KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

MÅSTABE 1:4 NOV 1997

Jnr. \_\_\_\_\_  
Ark.nr. \_\_\_\_\_  
Mappe \_\_\_\_\_  
Saksbeh. \_\_\_\_\_







KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST

27 MAI 2002

sak nr. 200101970

KRISTIANSAND TINGRETT  
DAGBOKNR.

8984

**ERKLÆRING OM VEIRETT  
OG RETT TIL LEGGING OG VEDLIKEHOLD AV  
VANN- OG AVLØPSLEDNING**

Jfr. pbl. § 66

Undertegnede eier av gnr 62 bnr 3 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere

at, gnr 62 bnr .....114..... ,

gnr 62 bnr .....115..... ,

gnr 62 bnr .....116..... , og

gnr 62 bnr .....117..... ,

har veirett, samt har rett til å legge, og ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

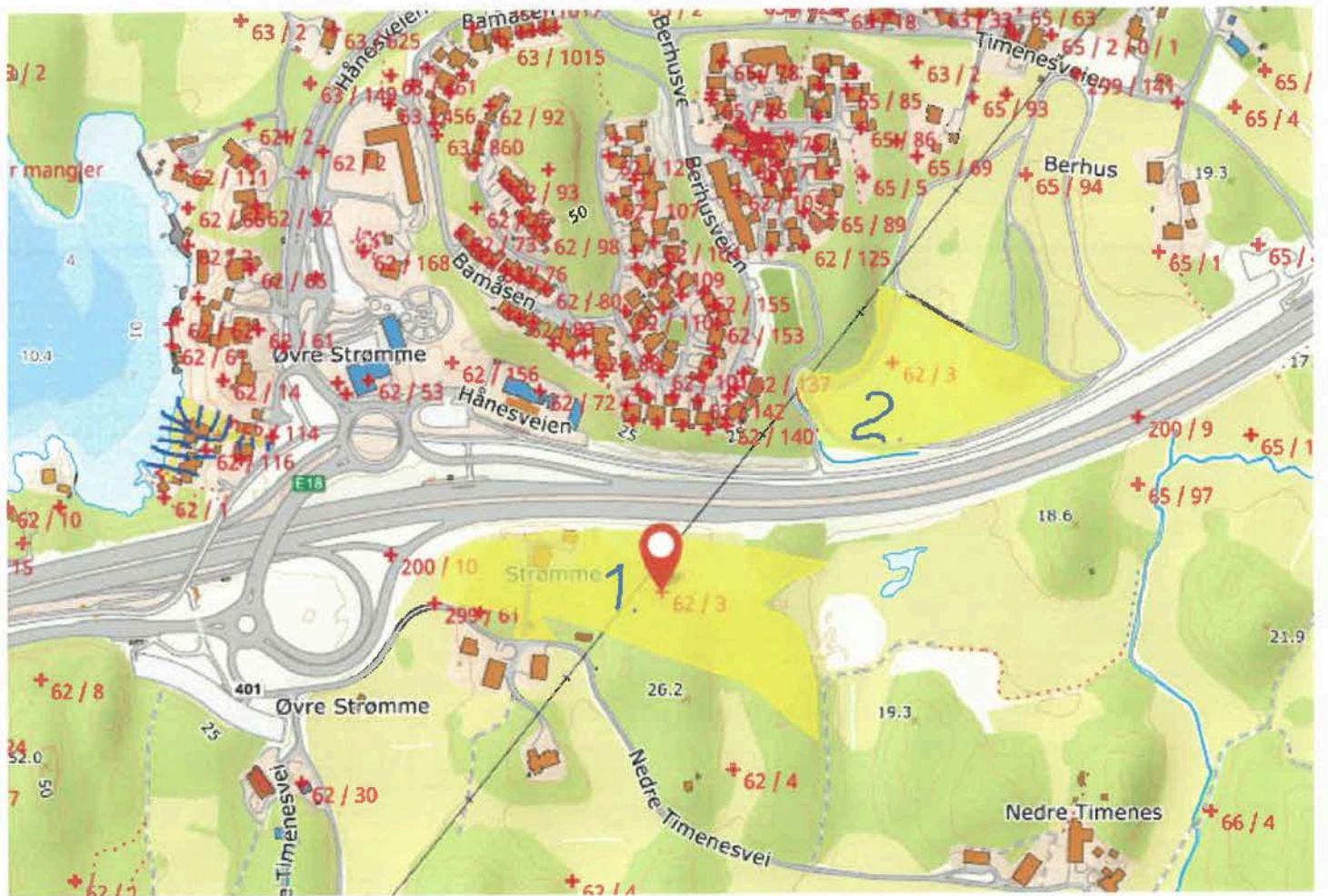
Videre erklæres at allmennheten ved Kristiansand kommune har rett til ferdsel over de deler av tomtedelingsplan datert plan- og bygningssetaten 01.06.01, som ikke er angitt som boligtomter. Samt at Kristiansand kommune har rett til å anlegge og vedlikeholde gangsti i inntil 3 meters bredde som vist på plan.

Erklæringen skal tinglyses på gnr 62 bnr 3 og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand kommune.

Kristiansand ..28-2-02.....

*Klaus Borgen*

Klaus Borgen, eier av gnr 62 bnr 3



NB! Parsell 1 og 2 medfølger i salget.





KRISTIANSTAD  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 62    Bnr.: 3    Fnr.:    Snr.:

Adresse: Nedre Timenesvei 21

Areal i m<sup>2</sup>: 36466

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

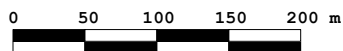
## Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

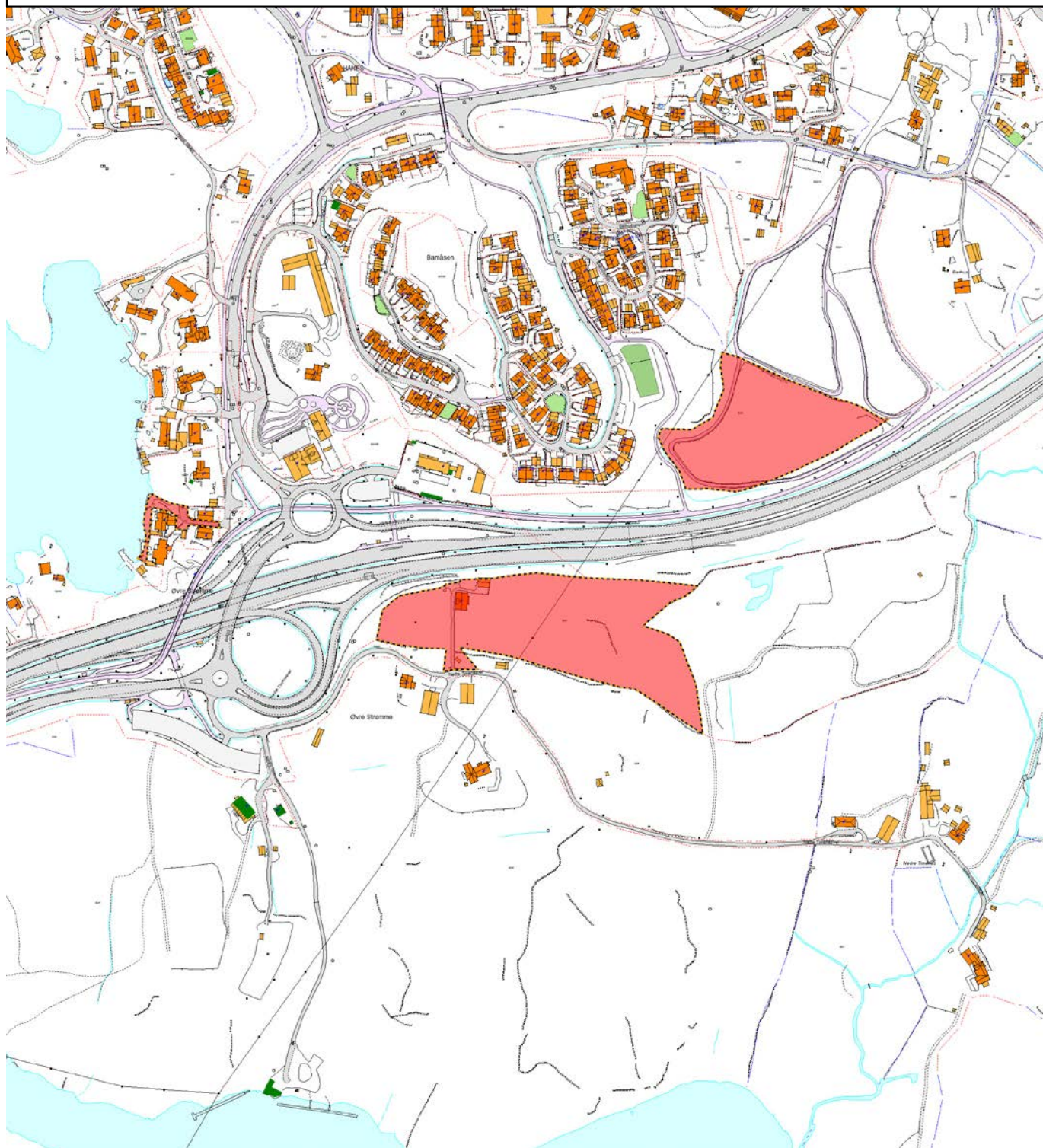
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:5000



Dato: 11.04.2024

Sign.: Suzana Rijic







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Nedre Timenesvei 21

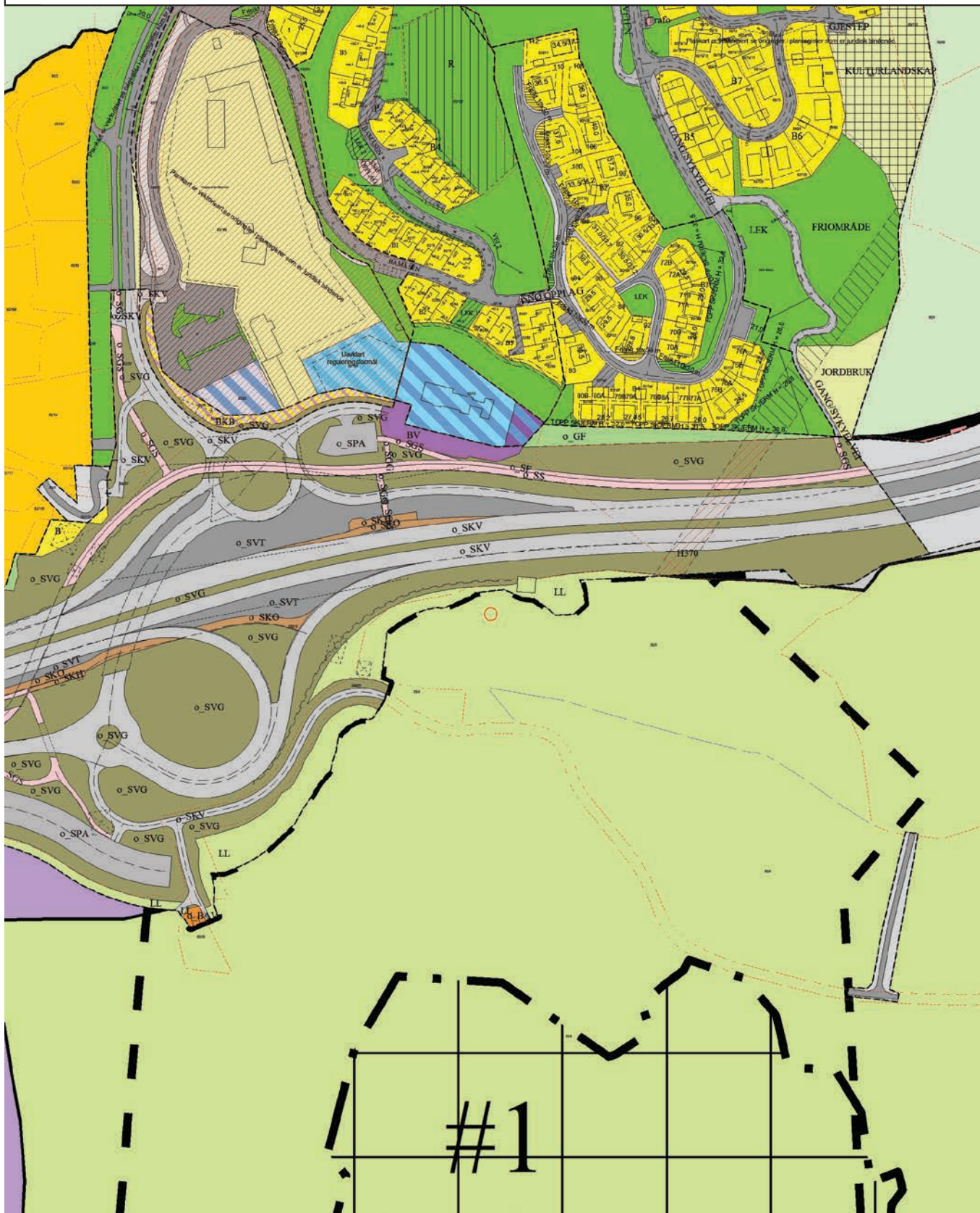
Målestokk: 1:3000

Dato: 10.04.2024





Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.












Koordinatsystem: Euref89 Sone32









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

- ✓  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
- ✓  Planens begrensning

☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Båndlegginggrense
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- ✓  Bestemmelseområde
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- ✓  Hovednett for sykkel - fremtidig
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

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

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg - nåværende
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Gang-/sykkelveg - fremtidig
- ✓ **Abc** Påskrift områdenavn





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Nedre Timenesvei 21

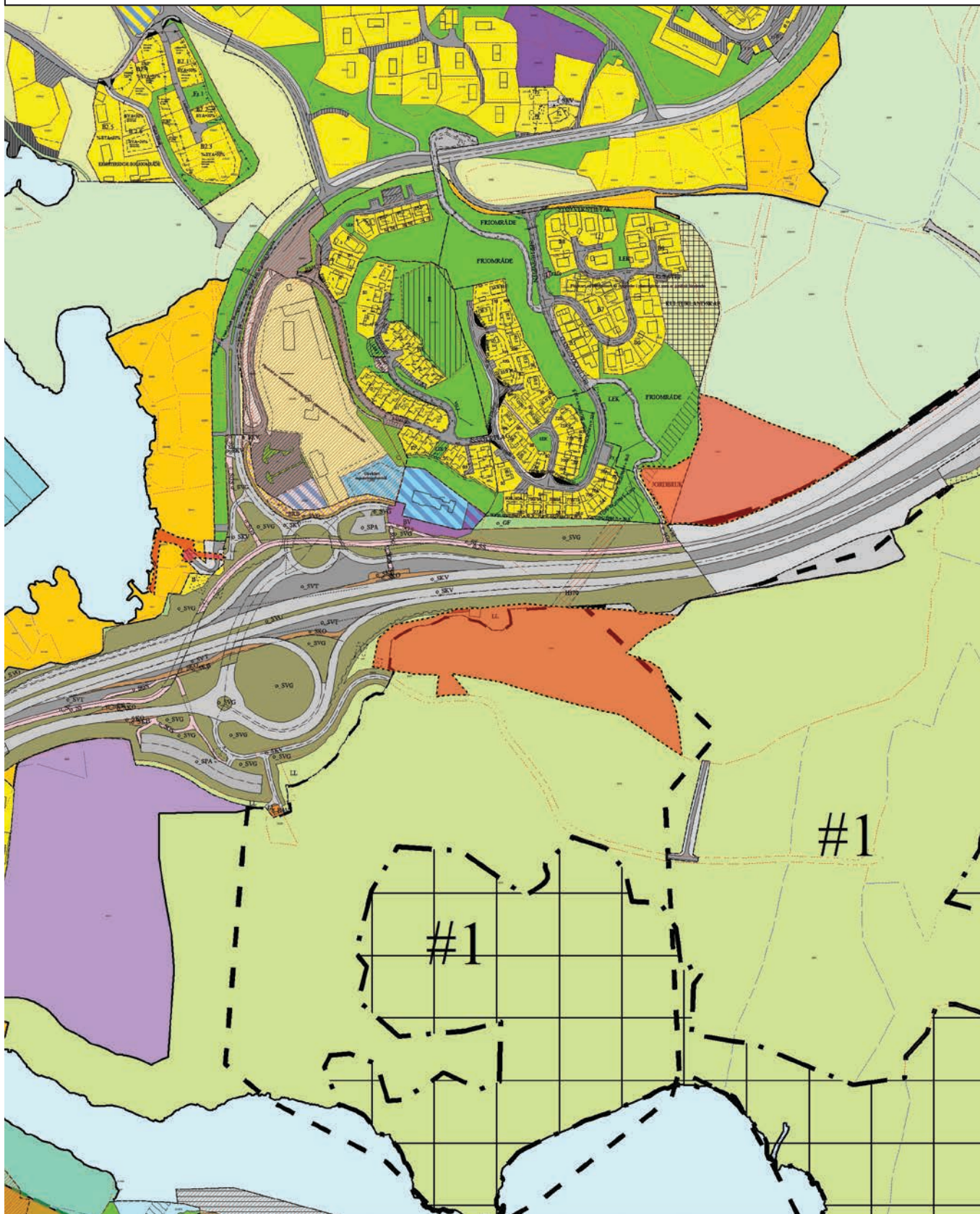
Målestokk: 1:5000

Dato: 11.04.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



### T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

### T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

### T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

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

Abc123 - Tekst

### T11a - Flysikkerhet

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lysending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Utflygingsflate - Grense
- Utflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense

Abc123 - Tekst

### T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykeleक्सpressvei (nåværende)
- Sykeleक्सpressvei (framtidig)

### T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

### T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Løks- og sjørøttførende bekk/elv
- Mulig løks- og sjørøttførende bekk/elv
- Løks- og sjørøttførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Løks- og sjørøttførende elv
- Mulig løks- og sjørøttførende elv
- Løks- og sjørøttførende vann

### T8 Kulturmiljø

Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan

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

### T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytefelt - Torsk
- Låsettingsplass
- Rekefelt - Aktive redskap

### T6 - Dyrket mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

### T5 Grønnstruktur

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

### T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

### T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

### T2 Kvikkleire

- Marin grense
- Mulig marin leire

### T1 Skred

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





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

Målestokk: 1:5000

Dato: 11.04.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





## PLAN NR.736

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV GNR/BNR 63/2, 62/3 OG 65/5 BAMÅSEN - BERHUS

Godkjent av bystyret 29.04.1998

- §1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- §2. Området reguleres til følgende formål:
- |                        |                   |                 |
|------------------------|-------------------|-----------------|
| -byggeområde for bolig | -landbruksområder | -trafikkområder |
| -fareområder           | -spesialområder   | -fellesområder  |
- §3. **Byggeområder for boliger**
- 3.1 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6,5m. I B5 tillates rekke-, kjedehus med mulighet for innredning av loft og sokkeletasje innenfor plan- og bygningslovens rammer og med gesimshøyde inntil 8,0 m. I B7 tillates i tillegg til frittliggende eneboliger også 4-mannsboliger i 2 etasjer med mulighet for innredning av loft.
- 3.2 Bebyggelse skal plasseres som vist på planen. Det kreves at sokkelhøyde, gesimshøyde, mønehøyde og tiltak mot støy skal vises ved detaljert plan for de enkelte bebyggelsesgrupper før søknader om byggetillatelse kan behandles. I B6 er vist byggelinje mot syd og øst.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25° og 40°. Byutviklingsstyret kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha mest mulig ensartet karakter.
- 3.4 Frittliggende garasjer og boder skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 3.5 I område B3 og 4 legges hele eller deler av bebyggelsen ut mot tomtegrensen integrert med støyvollene.
- 3.6 Utnyttelsesgraden for planområdet er U=20% BYA for felt B1, 30% for B2,6,7,8, og 9 35% for B5, 45% for B3, 4 og 7.
- §4. **Trafikkområder**
- 4.1 Trafikkområder omfatter kjøreveier, gang- og sykkelveier og områder for besøksparkering.
- 4.2 Innenfor området tillates nyttetraffic til og fra jordbruksarealene øst for planområdet.
- §5. **Fareområde**
- 5.1 Fareområder utgjøres av sikkerhetssonen langs høyspentlinje.

## **§6. Spesialområder**

- 6.1 Spesialområde S1, og S2, utgjør vernesoner mot støy. Støyvoll bygges inn mot baksiden av boligene i område B3 og B4. Områdene tilsåes og kan eventuelt beplantes og skal sammen med tilgrensende del av friområde og LNF- område, spesialområde kulturlandskap, utgjøre en samlet grønn sone mot sør og øst i planområdet.

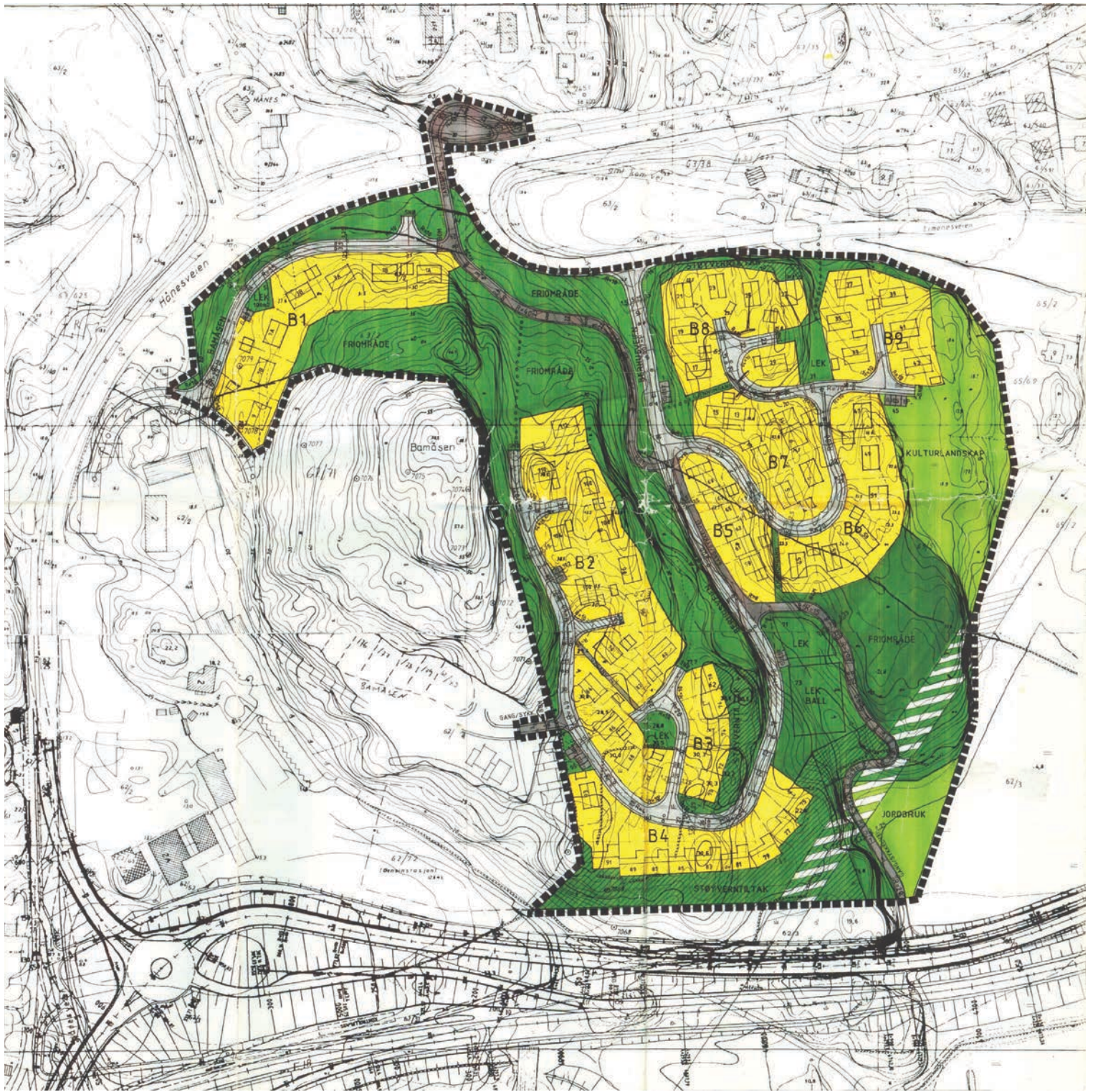
## **§7. Fellesområder**

- 7.1 Fellesområdene utgjør områder som er tilrettelagt for lek og fellesaktiviteten samt av felles avkjørsel for tilgrensende tomter i felt B9.  
I B3 ligger sandlekeplass for vestre del av planområdet og tilsvarende ved B9 for østre del. Felles lekeområde med balløkke ligger mellom B4 og B6.

## **§8 Fellesbestemmelser**

- 8.1 Ledninger for elforsyning, telefon, TV m.v. skal føres frem som jordkabler.
- 8.2 Parabolantenne tillates bare som del av fellesanlegg - se også punkt 8.1.
- 8.3 Bygging av boliger tillates ikke påbegynt før hovedveisystemet er bygget ut.
- 8.4 Veisystem og kommunaltekniske anlegg skal bygges slik at det er fullført for den enkelte boliggruppe før bygging av boliger kan påbegynnes.
- 8.5 Lekeplasser skal bygges ut før boligene innenfor de enkelte grupper tas i bruk
- 8.6 Planer for fellesanlegg og lekeplasser skal godkjennes av byutviklingsstyret før boligbyggingen kan påbegynnes.







PLAN NR. 578

## **E18 ØST - ØVRE STRØMME - HAUMYRHEIA**

Godkjent av bystyret den 31.10.1990 som sak nr.214.

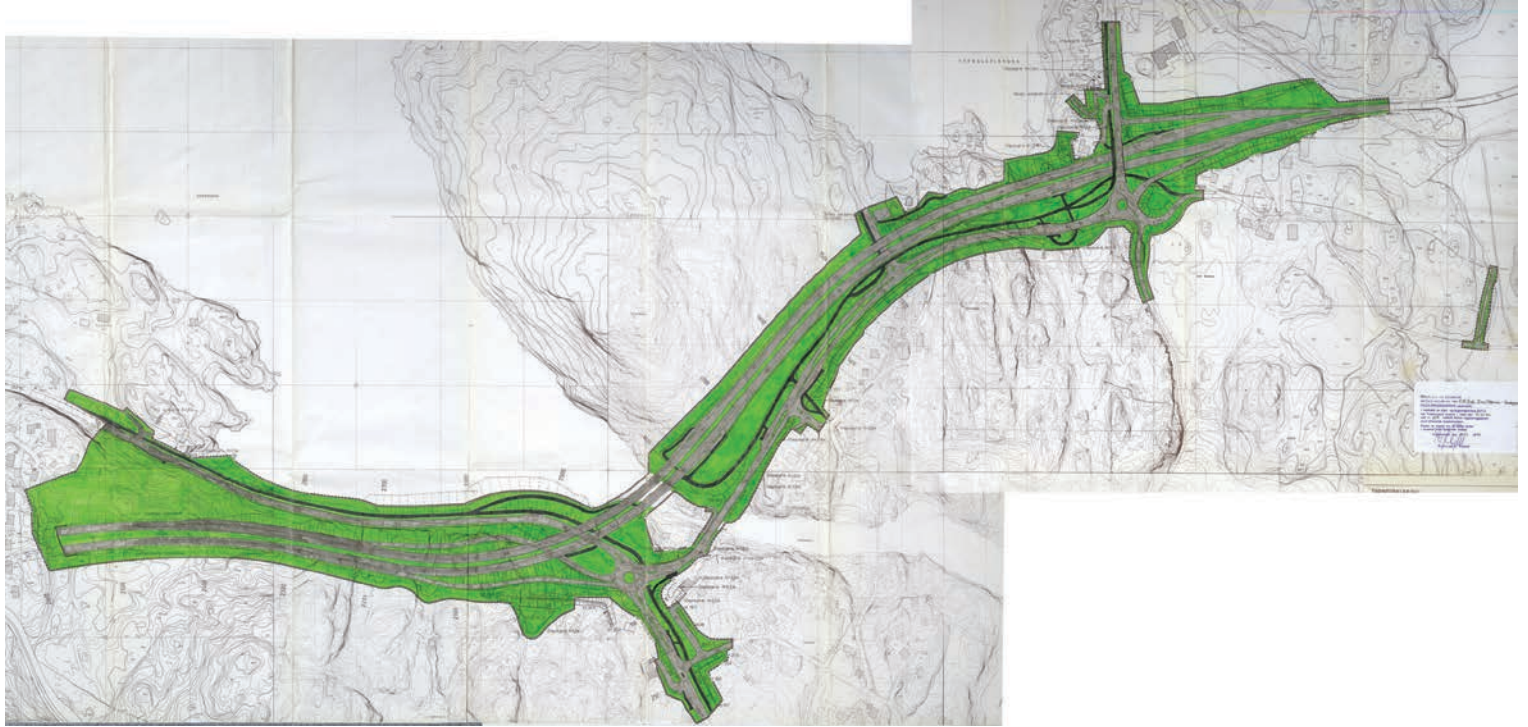
Reg. bestemmelser revidert og godkjent byutv.styret 20.03.2003.

### **§1. Offentlige trafikkområder. Pbl §25.3.**

1. Det skal utarbeides detaljplan for alle konstruksjoner som broer, underganger, kulverter og bussholdeplasser på parsellen. Planen skal inneholde høyder og skal godkjennes av kommunen før bygging starter og det skal søkes om byggetillatelse etter ordinær prosedyre.
2. Det skal utarbeides planer for terrengbearbeiding og beplantning før bygging på parsellen igangsettes. Planene skal godkjennes av kommunen.

Bestemmelsene er revidert og godkjent i Byutviklingsstyret 25.03.3003 som sak nr. 100.








Plan- og bygningssjefen




# TEGNFORKLARING:

## BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL




### 1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U
	BLANDET FORMÅL
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIGE FORMÅL
	



### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------



### 3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANG/SYKKELVEG
	TRAFIKKDELERE, FYLLINGER, SKRÅNINGER, STØYVOLLER, FRISIKTSONER, OL.





### 4. FRIOMRÅDER

	
	PARK, TURVEG, LEK




### 5. FAREOMRÅDER

	
	HØYSPENT

### 6. SPESIALOMRÅDER

	FRISIKT
	FRILUFTSOMRÅDER
	KOMM. TEKN. ANL.
	




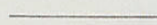

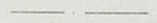



### 7. FELLESOMRÅDE

	FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEKEOMRÅDE

### 8. FORNYELSEOMRÅDE

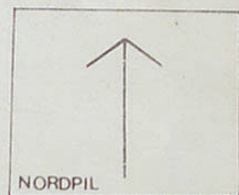


#### STREKSYMBOLER

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	EKS. EIENDOMSGRENSE SOM UTGAR
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGAR PLANEN
	VANN

MÅLESTOKK

10 0m 60m



KRISTIANSAND KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR:

E18 ØST  
ØVRE STRØMME - HAUMYRHEIA

1990.02.12



# ARKIV-KOPI

578  
E1

KRISTIANSAND KOMMUNE

UTSKRIFT

AV

## TEKNISK STYRES MØTEPROTOKOLL

12.09.91 9 av 9 representanter var tilstede (inkl. varamedlemmer)

SAK:

R-174/91 E 18 ØST, ØVRE STRØMME - HAUMYRHEIA - REGULERINGSENDRING.  
(ark.nr. L12)

### Vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner at reguleringsplan for E18 øst, Øvre Strømme - Haumyrheia godkjent av bystyret 31. oktober 1990 endres som vist på Vest-Agder vegkontors plan, tegning 2, datert 29. juli 1991.

Endringen ansees som mindre vesentlig.

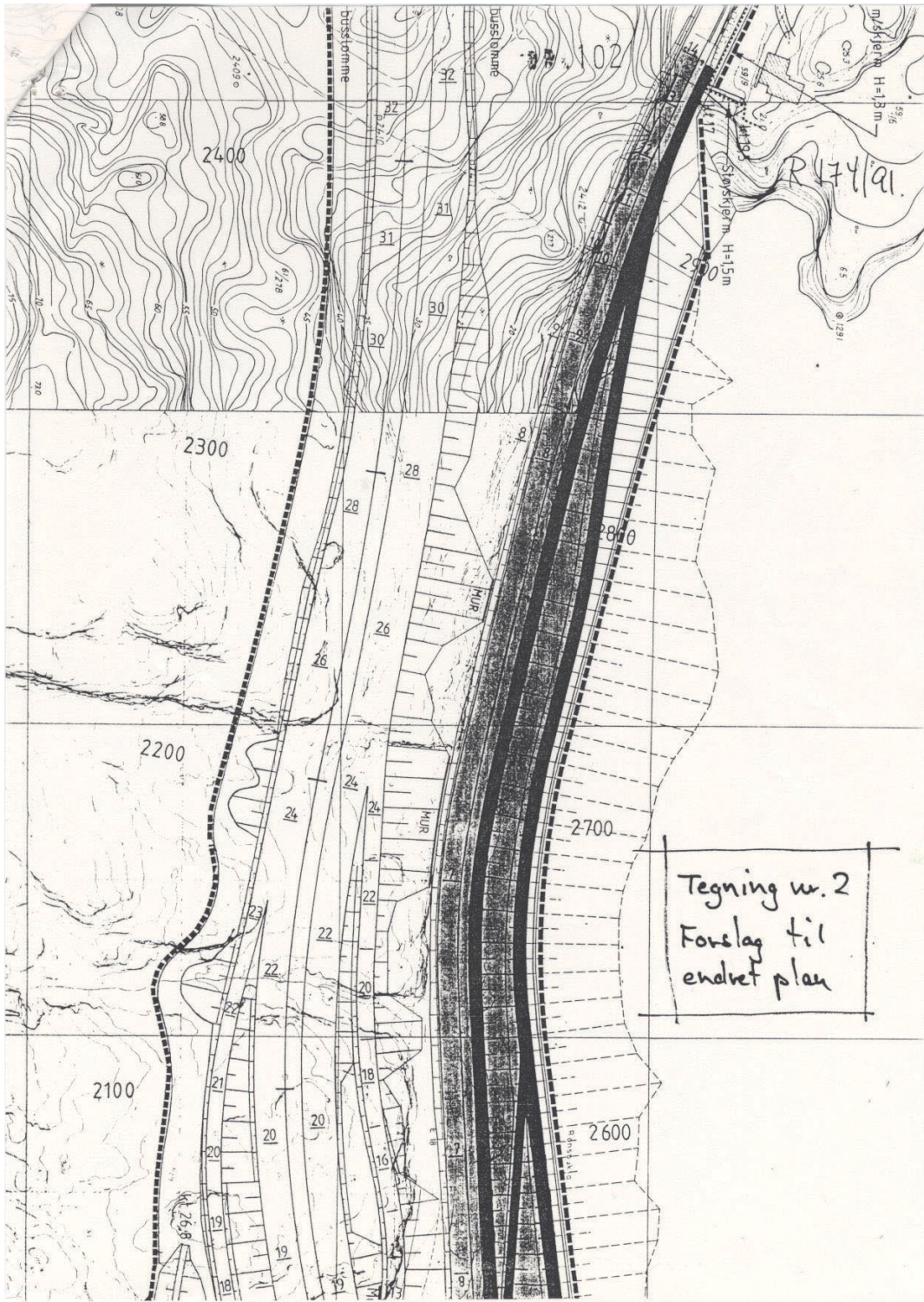
Det forutsettes at fyllingen beplantes i tråd med park- og idrettsetatens ønsker."

### Enstemmig.

Leif Fast  
nestleder  
(s)

---

Bernt Enger  
(sekretar)



Tegning nr. 2  
Forslag til  
endret plan



**Plan nr. 1353. -  
Reguleringsbestemmelser for  
Detaljregulering E18 Håneskrysset**

Dato: 31.10.2013, revidert 15.04.2014, revidert mindre endring 17.03.2021 (nye feltkoder)

Planen er vist på plankart med tegningsnummer R001 i målestokk 1:1000 (A1)

**§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

**1.1 Støy**

Boligeiendommer som følge av tiltaket utsettes for vegtrafikkstøy over anbefalte støygrenser gitt i T1521, skal gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak i forbindelse med tiltakene i reguleringsplanen.

**1.2 Universell utforming**

Alle nye tiltak innenfor planområdet, inklusive gang- og sykkelveger og holdeplasser for kollektivtrafikk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

**§ 2 BEBYGGELESE OG ANLEGG (PBL §12-5, andre ledd nr. 1)**

**2.1 Bolig (1110) (B)**

Deler av området skal sammenføres gnr/bnr 62/115. Området avsatt til boligformål skal ikke bebygges.

**2.2 Bolig/forretning/kontor (1802) (BKB)**

Området skal ha byggeform, grad av utnyttelse og høyder som i reguleringsplan for: *GNR.62, BNR. 2, RANDESUND PLANTESKOLE. BAMÅSEN. Godkjent bystyret 29.03.1995*, Bygget lengst vest skal rives.

**§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, andre ledd nr. 2)**

**3.1 Kjøreveg (2011) (SKV)**

Vegene skal utføres i samsvar med gjeldende statlige og kommunale vegnormaler avhengig av dimensjoneringsklasse (Statens vegvesen) eller standardklasse (Kristiansand kommune).

**3.2 Annen veggrunn - grøntanlegg (2019) (SVG)**

- Innenfor arealet annen veggrunn kan støyskjermer og eventuelle forstøtningsmurer settes opp. Nytt veganlegg med konstruksjoner skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming. Det er utarbeidet en egen landskapsplan som viser hvordan terreng og vegetasjon skal utformes. Inngrepene i indre del av Hånesbukta skal minimeres mest mulig.

**§ 4 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-5, andre ledd nr. 5)**

**4.1 Landbruk (5110) (LL)**

Deler av disse områdene vil bli brukt som midlertidige anleggsområder.



**§ 5 HENSYNSSONER (PBL §12-6)**

**5.1 Faresoner (H370)**

I hensynssone merket høyspenningsanlegg gjelder restriksjonssone for høyspentlinjer. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

**§ 6 BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)**

**6.1 Anlegg- og riggområde**

Området kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften og bygging av veganlegget. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.

**§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, nr. 10)**

Beplantning innenfor annen veggrunn – grøntareal (2019) skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller seinest våren etter ferdigstilling.

Gang- og sykkelveger skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av veganlegget forøvrig.

Midlertidig anleggsområde skal være ferdig reetablert i samsvar med det angitte arealformålet samtidig med ferdigstilling av veganlegget forøvrig.

Rekkverk for å sikre trygg ferdsel skal være ferdig oppsatt samtidig med ferdigstilling av veganlegget forøvrig.

Støyskjermingstiltak innenfor planens begrensning skal være gjennomført/etablert før eller senest samtidig med ferdigstilling av veganlegget.

Plan for eventuelt støyskjermingstiltak utenfor planens begrensning skal være godkjent av Statens vegvesen i.hht gjeldende regelverk før anleggsarbeid igangsettes. Planen skal inneholde frister for ferdigstilling av slike skjermingstiltak. Alt slikt arbeid skal være ferdigstilt senest to år etter at anleggsarbeidene er igangsatt.

Veg inn til bensinstasjon/ vegserviceanlegg skal legges om samtidig som pendlerparkering og gang/sykkelvegssystem legges om.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand 21.05.2014 som sak nr. 77.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygnings sjefen på delegert myndighet den 24.06.2021.







Kristiansand  
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

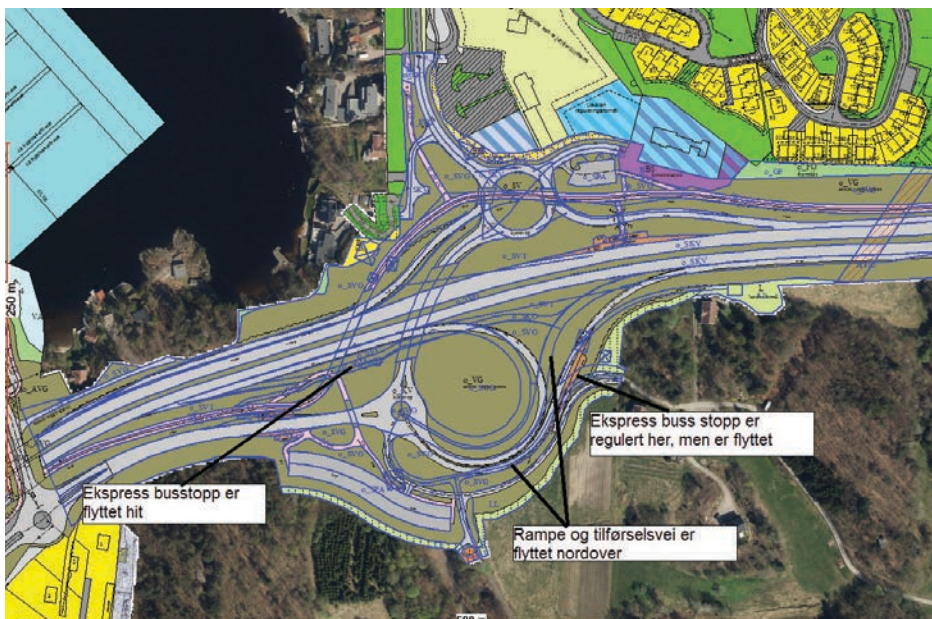
Vår ref.:  
PLAN-21/01606-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
24.06.2021

## E 18, Håneskrysset – mindre endring av reguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Sweco Norge på vegne av Statens vegvesen i brev av 11.05.2021 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for E 18, Håneskrysset, vedtatt av bystyret 21.05.2014. Endringene er allerede utført som del av byggingen av krysset.

Foreslått endring er funksjonsendringer av veianlegget innenfor veiformål. Bussholdeplass for ekspressbuss som går langs E18 har fått egen rampe og busstopp som gir en mer rasjonell avkjøring som minimerer stopptida på ruta. Som følge av at busstopp er endret kunne kurvaturer på ramper og lokal vei få en annen utforming som gjør at inngrep mot sørøst kunne minimeres noe. Dette har også sammenheng med vanskelige grunnforhold og forsøk på å gjøre minst mulig inngrep i kvikkleirearealer.



*Blå strek viser endret plan slik den er bygget med gjelden plan under.*

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post,byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post,byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Plan

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
95997992

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529



Forslag til endring av planen er ikke sendt på høring da krysset er bygd ferdig og endringene er gjort innenfor areal regulert til ulike typer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. SVV er eneste grunneier som blir berørt

Plan og bygg vurderer at endringene som er gjort har ført til bedre fremkommelighet for ekspressbussen. Samtidig har det ført til mindre inngrep imot sørøst. Alle funksjoner som krysset skal ivareta er beholdt og endringen har gitt besparelser for ekspressbussens stopptid. Plan og bygg vurderer endringene til å være kurante funksjonsjusteringer av veianlegget.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av detaljregulering for E18, Håneskrysset, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 17.03.2021 og reguleringsbestemmelser sist datert 17.03.2021.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage på vedtaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 23.07.2021, 3 uker. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunnlagt og undertegnet av klageren.

Ta kontakt med saksbehandler, Jøran Syversen, tlf. 95997992, dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget  
Planforvaltning

Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 17.03.2021
2. Endrede bestemmelser, sist datert 17.03.2021
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 21.05.2014
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 21.05.2014
5. Brev fra forslagsstiller, datert 11.05.2021 m/vedlegg





# Ring oss for tilbud!

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

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



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Nedre Timenesvei 21, 4635 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**

**PÅL BIRKELAND** | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

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