

# Nils Fidjeland's vei 21

## Hellemyr



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



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



Hyggelig enebolig over 2 etasjer med 4 soverom



Stor solrik terrasse med god plass til utemøbler



Stor terrasse



Utsikt



Utsikt

# Arealeffektiv enebolig med 5 soverom og stor solrik terrasse. Garasje med innredet loft. Velkommen til visning!

## OMRÅDE

**Hellemyr**

## ADRESSE

**Nils Fidjelands vei 21, 4628  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 3 990 000,-**

Omkostninger: **kr 117 250,-**

Totalpris: **kr 4 107 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 218 005,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 080,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 534,-**



BRA-i: 131 m<sup>2</sup>

BRA-e: 61 m<sup>2</sup>

BRA Total: 192 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 728.8 m<sup>2</sup>

## Henrik Lossius

Eiendomsmegler

**476 00 602**

**henrik.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# NILS FIDJELANDS VEI 21

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 151, bnr. 2408, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA - e: 61 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 192 m<sup>2</sup>

TBA: 77 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: 85 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, trapperom, bod, soverom.

2. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, toalettrom, 4 soverom, kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 20 m<sup>2</sup> Garasje Stue/kjøkken, bad, vaskerom.

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Det er tatt areal fra stue i 2. etasje til å lage 2 soverom.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

728.8 m<sup>2</sup>

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et populært og rolig boligområde på Hellemyr. Busstopp med hyppige avganger i nærheten av boligen. Videre er det kort vei til lysløype, barnehage(350m til nærmeste barnehage. Solkollen barnehage læringsverksted ), skoler, turløyper, og dagligvarebutikk. Ca. 7 km inn til Kristiansand sentrum.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Det lakk vann inn rundt takvindu, all våt materiale ble skiftet og nytt beslag og tetning rundt takvindu ble utført.

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

Skiftet beslag rundt takvindu 2. Etg. og byttet våt isolasjon/takplater etter vanninntrenging rundt takvindu. Sør Blikk & Ventilasjon AS, 2021.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Skiftet alle sikringer og oppgradert sikringsskap hovedhus og garasje, utført av On Elektro AS. Kurs betegnelse montert i sikringsskap. 2015.

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

Inne peis i hovedhus er skiftet av bekjent.

Anneks over garasje er innredet med vaskerom, bad med varmekabler og kjøkken. Annekset er innredet med strøm og internett.

Våtroms belegget på vaskerom anneks er lagt av bekjent. Rør koblinger anneks, er utført av kompis som er rørlegger. Membran og flise legging gulv anneks-bad er lagt av bekjent. Det elektriske i hybel, samt egen kurs på el bil lader i garasje er utført av fagpersonell, On Elektro. Varmekabler anneks utført av firma; Bilfinger Industrial Services Norway AS. Terrasse er vedlikeholdt og nytt gjerde er skiftet mai-juni 2022.

Utført av Agder Oppussing og Bygg AS. Alle 4 soverom hovedhus er byttet vindu på år 2014, utført av firma SDM BYGG.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Standard**

Sørmeglere ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Nils Fidjelandts vei 21!

Dette er en arealeffektiv enebolig på en solrikt tomt. Boligen går over 2 etasjer hvor det blant annet kan nevnes følgende:

Du parkerer bilen i garasjen eller på biloppstillingsplass foran garasjen. Videre opp til bolig. Flislagt gang/entre med oppbevaringsløsninger. Hyggelig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Vedovn i stue. Utgang til stor og usjenert terrasse. Her kan deilige sommerdager nytes. Liten hageflekk på siden av bolig. Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkken med mye skap- benkeplass. Inneholder kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Bad som inneholder dusjkabinett, servant og wc. Tilhørende vaskerom med egen utgang.

På loft finner du 4 gode soverom, samt et wc. Det er også en loftstue med plass til sofagruppe.

Over garasje er det et innredet loft, som inneholder et lite hybelkjøkken og et pent flislagt bad. Garasjeloftet er ikke godkjent til varig opphold.

Velkommen til visning!

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 11.10.24, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (08.10.24). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 1996 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har betongtakstein fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner trenger oppgradering noen steder da spesielt ved bakveggen. Vinduer og dører er av blandet årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. 4 vinduer av PVC i 2. etasje er fra 2019 og er i god stand. Kledningen er i stort sett bra stand, gavlvegg sør ved terrasse trenger vedlikehold. Terrasse ble oppgradert med ny understøttelser, rekkverk, levegg og terrassebord i 2022, terrassebord er av type royalimpregnert. Det er etablert lufting til takkonstruksjonen bak takrenne. Innvendig trenger bad og vaskerom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje, skapfronter er sprøytet. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert spesielt i stue/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer (eget sikringsskap i garasje). Dokumentasjon for utførte el-arbeider i garasje ble fremlagt under befæringen, el. bil-lader er montert. Rørapplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stue, brannplate på gulv er iht. krav. FOMA-sentralstøvsuger er montert. PANASONIC-varmepumpe er fra 2005 og bærer preg av høy alder, oppgradering bør beregnes. Garasje og bod er kun lettere kontrollert og målt opp. Garasjeloft har innredet rom (stue/kjøkken, bad og vaskerom), garasjen er ikke godkjent som egen boenhet. Frittliggende bod trenger renovering pga. lekkasje/fuktproblematikk. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Takrenne på bakveggen.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Innvendig > Overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Innvendig > Innvendige trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.  
Tekniske installasjoner > Varmepumpe.  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

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

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Tilhørende garasje og biloppstillingsplass foran garasje.

### **Diverse**

FOMA-sentralstøvsuger er montert. Sentralstøvsuger mangler slange og munnstykke.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Peisovn er montert i stue, brannplate på gulv er iht. krav. Det ble under siste besøk fra feievesenet (02.04.2024) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

PANASONIC-varmepumpe er fra 2005 og bærer preg av høy alder, oppgradering bør beregnes.

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

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 080

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 6575. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 534

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 218 005

---

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 628 417

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

Ingen heftelser følger. Ingen rettigheter funnet.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.05.1996. Brukstillatelsen gjelder for 1. etasje. I brukstillatelsen vises det til mindre merknader/gjenstående arbeid, som måtte være utført innen 01.09.1996. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende brukstillatelse for loftsetasjen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning i loftsetasjen. To av soverommene er opprinnelig godkjent som del av loftstue. Det er opprinnelig tegnet inn en bod og et WC-rom, i del som i dag benyttes som loftstue. Dagens WC-rom er opprinnelig godkjent som del av soverom. Alle de ombygde rommene med unntak av mindre del godkjent som bod er godkjent til varig opphold/beboelse.

Det foreligger godkjent byggemelding på oppføring av garasje med 37m<sup>2</sup> i bruksareal, datert 05.11.2004. Tiltaket er godkjent etter daværende pbl. §86A, hvor det ikke stiltes krav til ferdigattest. Garasjeloftet er i senere tid blitt innredet med stue/kjøkken og bad, samt at det er satt opp en utvendig trapp opp til etasjen. Plantegninger innsendt i forbindelse med søknad om oppføring inneholder ikke rombenevnelse eller inntegninger, og garasjen regnes ikke som godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell pålegg om retting eller søknad om bruksendring påhviler kjøper.

Det foreligger tillatelse på fasadeendring datert 09.10.2007. Søknaden omfatter oppføring av terrasse i tilknytning til bolig. I tillatelsen påpekes det at de deler av verandaen som kommer nærmere enn 3 m til nabogrense må fjernes.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 532 "Vestheiene Felt A", datert 25.05.1988.

Planer under arbeid i nærområdet: E18 Ytre ringvei v/ plankontakt Syvertsen (tlf. 95 99 79 92). Planforslaget hjemler en veistrekning på ca. 9,7 km. Veianlegget skal opparbeides med tilkobling til E18 i Vige, rv. 9 på



Dalane og E39 på Grauthelleren. Det skal opparbeides kryss i dagen ved Vige og ved rv. 9 på Dalane. På Grauthelleren skal tunnelmunning koble seg på eksisterende kryss på E39. Mellom kryssene ligger veien i tunnel. Ytre ringvei bygges som firefelts motorvei med planlagt fartsgrense på 110 km/t med unntak av kryss og ramper som får lavere fart og veibredder. Rv. 9 på Dalane og Ytre ringvei kobles sammen med hverandre via to ettløps tilførselstunneler og to nye rundkjøringer på rv. 9.

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

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel eller hybel, og er godkjent med én boenhet. Garasjeloftet er i dag innredet som en hybel. Endringen er ikke omsøkt hos Kristiansand kommune. Godkjente byggetegninger av garasjen inneholder ikke rombenevnelse eller inntegninger, og garasjen regnes ikke som godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person

som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 3 990 000

**Totalpris**

Kr 4 107 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
100 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

117 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 090 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 107 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

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

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 98 990,00,- inkl. mva.

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

### **Selger**

Susan Mathisen  
Stein Ove Pedersen

**Oppdragsanvarlig**

Henrik Lossius  
Eiendomsmegler  
henrik.lossius@sormegleren.no  
Tlf: 476 00 602

Kristian Lossius  
Eiendomsmegler  
kristian.lossius@sormegleren.no  
Tlf: 908 95 907

**Ansvarlig megler**

Henrik Lossius  
Eiendomsmegler  
henrik.lossius@sormegleren.no  
Tlf: 476 00 602

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

**Salgsoppgavedato**

23.10.2024

---



Lys tue med fine malte flater



Stue med plass til spisebord



God plass til sofagruppe i stue



Fra stue er det utgang til stor solrik terrasse



Delvis åpen stue/kjøkkenløsning



Kjøkkenen med mye skap- og benkeplass



Gang sett mot stue



Hovedsoverom i 1.etg.





Bad i 1.etg. med dusjkabinett, servant og wc



Bad med fliser på gulv



Vaskerom med opplegg for vaskemaskin



Trapp opp til loftetasje



Loftetasje med plass til sofagruppe



Loftetasje med 3 soverom og wc



Wc på loft



Soverom 2



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 1



Soverom 3



Flislagt gang med oppbevaringsmuligheter



Inngangsparti



Tilhørende garasje med innredet rom på loft. Inneholder bad og hybelkjøkken(ikke søkt godkjent hos kommune).





Innredet rom  
over garasje



Innredet rom over garasje med hybelkjøkken



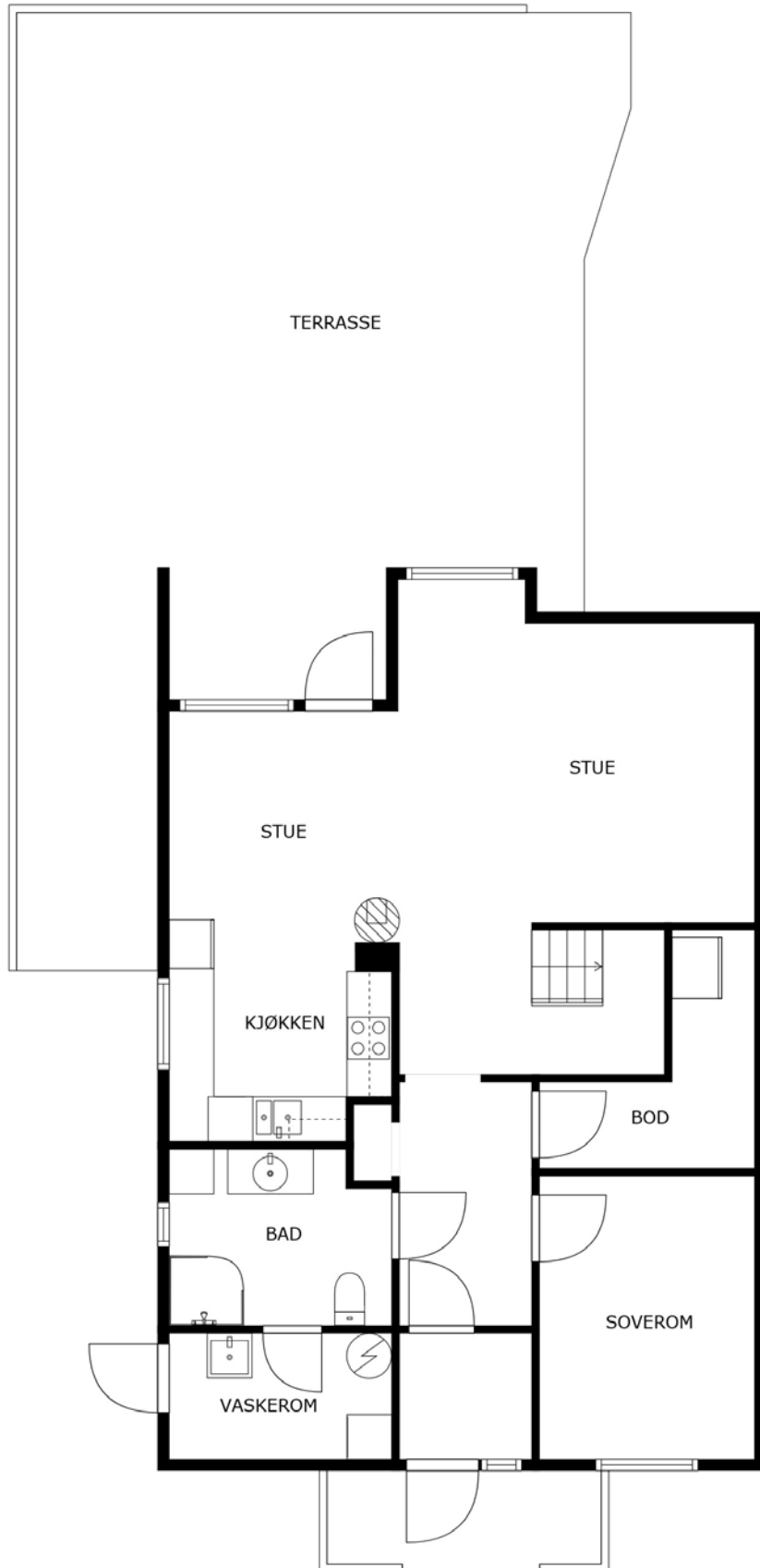
Innredet bad over garasje



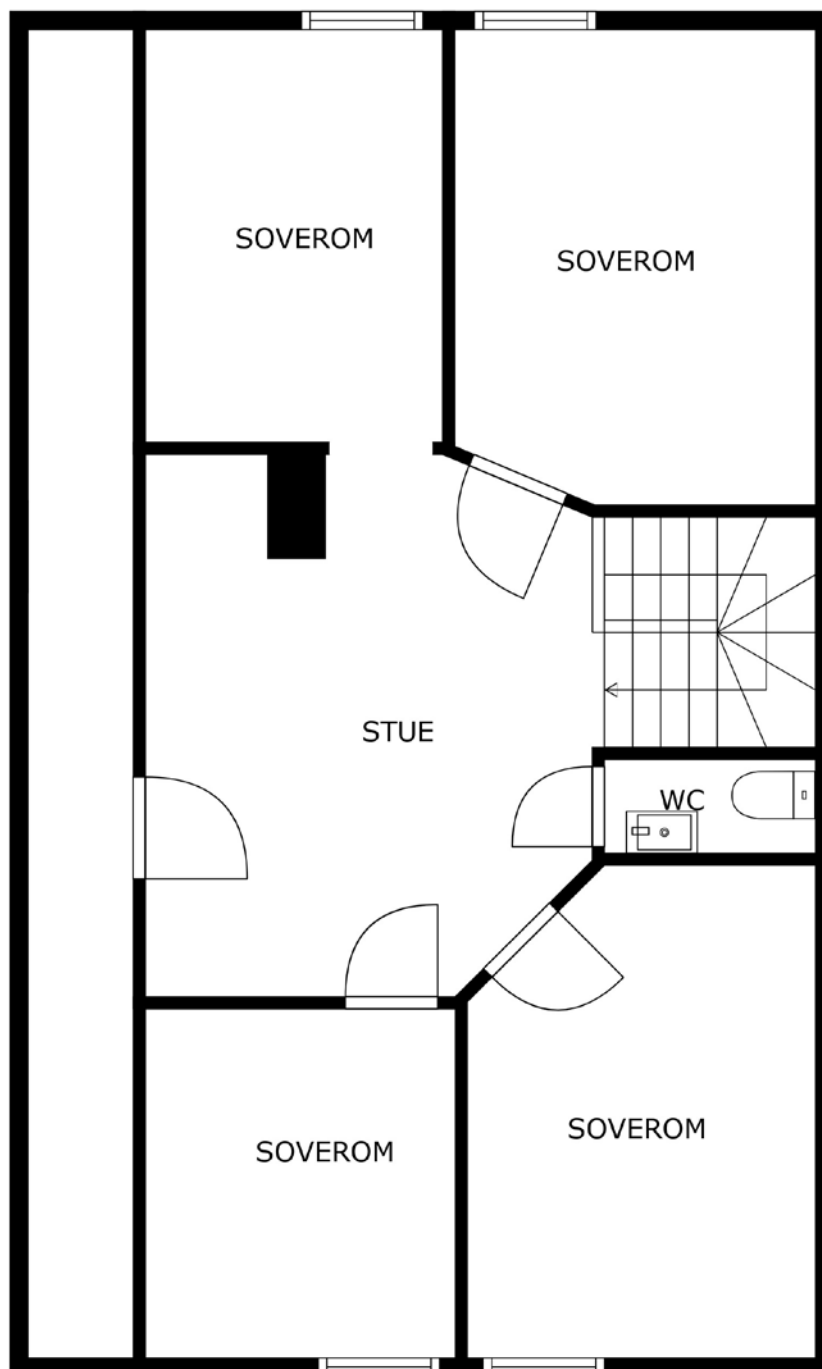
Innredet rom over garasje



Tilhørende garasje på tomt med innredet loft

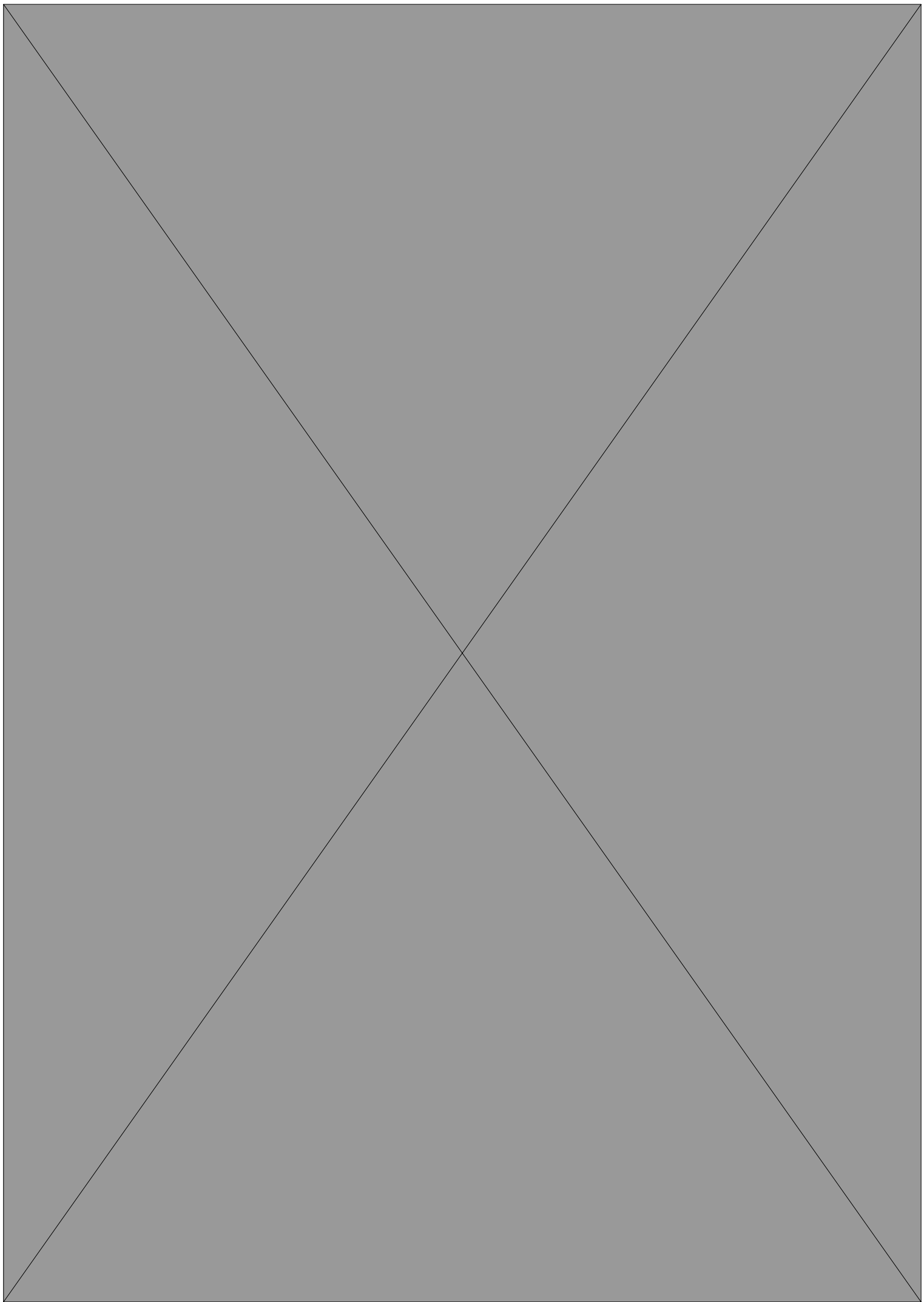


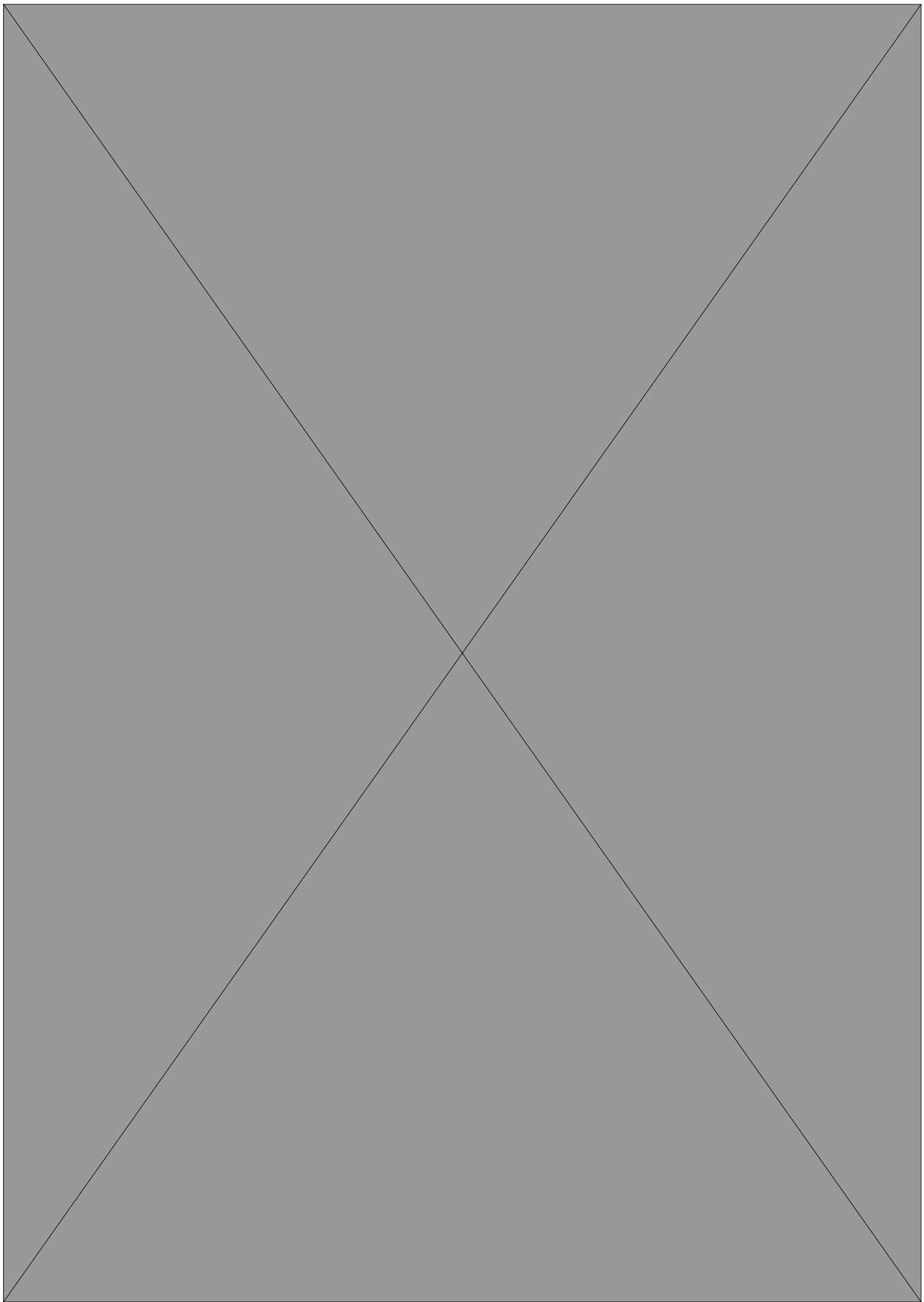
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



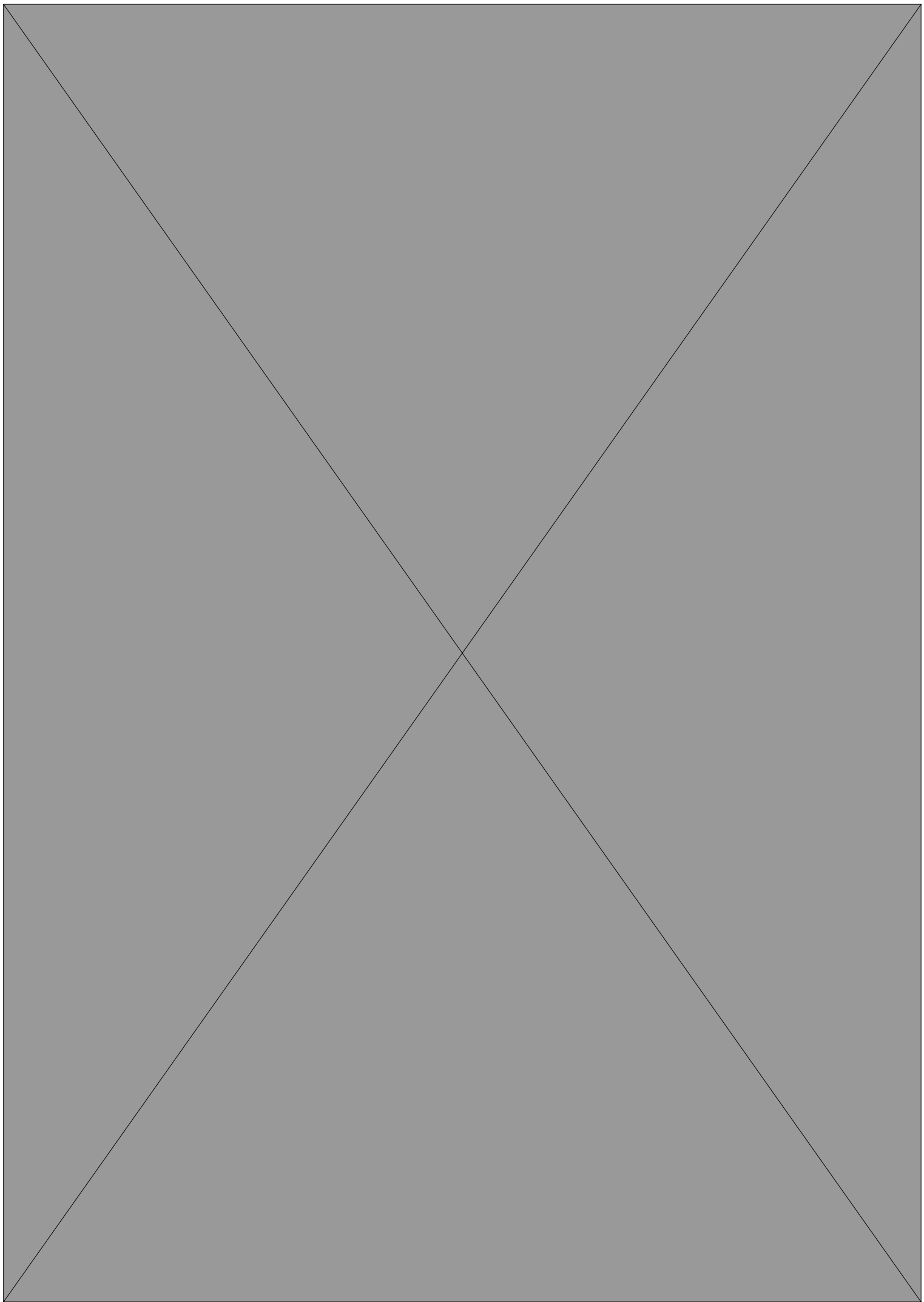
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME











# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løvsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

**Ref. punkt 10 - Sentralstøvsuger mangler slange med munnstykke.**

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

**Kristiansand, 18.10.24**

Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# Egenerklæring

Nils Fidjelds vei 21, 4628 KRISTIANSAND S

22 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Nils Fidjelds vei 21

**Postadresse**

Nils Fidjelds vei 21

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

02.09.2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd her siden 01.01.2014

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9398657

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Mathisen, Susan

Medselger

Pedersen, Stein Ove

## Forbehold

---



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Det lakk vann inn rundt takvindu, all våt materiale ble skiftet og nytt beslag og tetning rundt takvindu ble utført.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet beslag rundt takvindu 2. Etg. og byttet våt isolasjon/takplater etter vanninntrenging rundt takvindu.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sør Blikk & Ventilasjon AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle sikringer og oppgradert sikringsskap hovedhus og garasje, utført av On Elektro AS. Kurs betegnelse montert i Sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

On Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Inne peis i hovedhus er skiftet av bekjent.

Anneks over garasje er innredet med vaskerom, bad med varmekabler og kjøkken. Annekset er innredet med strøm og internett.

Våtroms belegg på vaskerom anneks er lagt av bekjent. Rør koblinger anneks, er utført av kompiss som er rørlegger. Membran og flise legging gulv anneks-bad er lagt av bekjent. Det elektriske i hybel, samt egen kurs på el bil lader i garasje er utført av fagpersonell, On Elektro. Varmekabler anneks utført av firma; Bilfinger Industrial Services Norway AS. Terrasse er vedlikeholdt og nytt gjerde er skiftet mai-juni 2022. Utført av Agder Oppussing og Bygg AS. Alle 4 soverom hovedhus er byttet vindu på år 2014, utført av firma SDM BYGG.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94136962



# Egenerklærings skjema

Name: **Pedersen, Stein Ove**  
Date: **2024-10-22**

Name: **Mathisen, Susan**  
Date: **2024-10-22**

Identification:  
 Pedersen, Stein Ove

Identification:  
 Mathisen, Susan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Pedersen, Stein Ove  
Mathisen, Susan

22/10-2024  
13:51:24  
22/10-2024  
13:22:14

BANKID  
BANKID

# Tilstandsrapport

📍 Nils Fidjelds vei 21, 4628 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 151, bnr. 2408

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 11.10.2024

Oppdragsnr.: 18128-1941

Referansenummer: VD1448

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1996 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har betongtakstein fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner trenger oppgradering noen steder da spesielt ved bakveggen. Vinduer og dører er av blandet årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. 4 vinduer av PVC i 2. etasje er fra 2019 og er i god stand. Kledningen er i stort sett bra stand, gavlvegg sør ved terrasse trenger vedlikehold. Terrasse ble oppgradert med ny understøttelser, rekkverk, levegg og terrassebord i 2022, terrassebord er av type royalimpregnert. Det er etablert lufting til takkonstruksjonen bak takrenne.

Innvendig trenger bad og vaskerom generell oppgradering mht. membran m.m. Det ble utført hulltaking i vegg mellom bad og vaskerom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje, skapfronter er sprøytet. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, avvik ble registrert spesielt i stue/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer (eget sikringsskap i garasje). Dokumentasjon for utførte el-arbeider i garasje ble fremlagt under befaringen, el.bil-lader er montert. Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. Ved og elektrisk til oppvarming. Peisovn er montert i stue, brannplate på gulv er iht. krav. FOMA-sentralstøvsuger er montert. PANASONIC-varmepumpe er fra 2005 og bærer preg av høy alder, oppgradering bør beregnes.

Garasje og bod er kun lettere kontrollert og målt opp. Garaseloft har innredet rom (stue/kjøkken, bad og vaskerom), garasjen er ikke godkjent som egen boenhet.

Frittliggende bod trenger renovering pga. lekkasje/fuktproblematikk.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

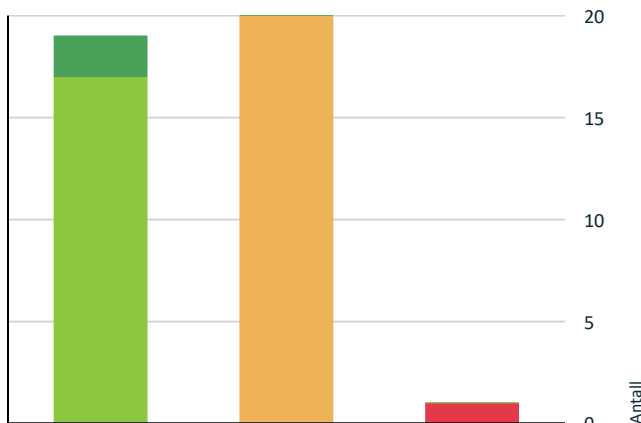
### Enebolig

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

Det er tatt areal fra stue i 2. etasje til å lage 2 soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

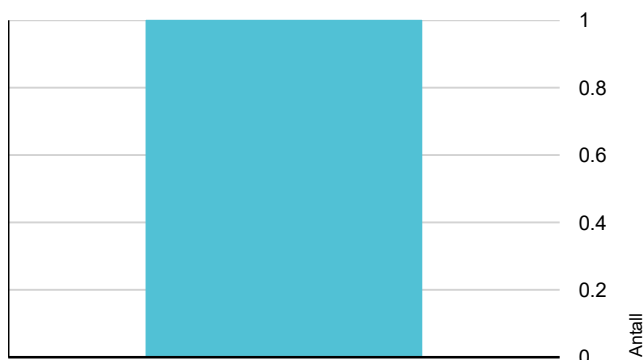
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takrenne på bakveggen [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

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

Retningsavvik enkelte steder.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Takrenne på bakveggen

Takrenne er flatklemt oppgradering trengs.

**Vurdering av avvik:**

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Nye renner og nedløp må monteres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

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

Sørvegg er slitt, oppgradering trengs.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, konstruksjonen er ikke kontrollert.

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

Det anbefales å montere papp på knevegg i sidekott.

Inspeksjonsluke anbefales laget til øverste loft slik at man kan holde kontroll med konstruksjonen, forbehold må tas.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.

### Vinduer

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

Takvindu er tregt å åpne og bør smøres opp slik at det blir lettere og åpne.

4 vinduer av PVC i 2. etasje er fra 2019.

### Dører

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



Inngangsdør.

# Tilstandsrapport



YALE-kodelås er montert ved inngangsdør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

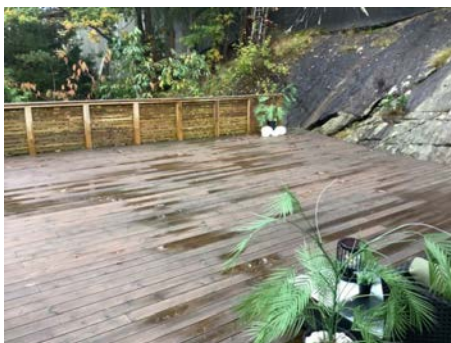
Terrasse ble oppgradert og rettet opp i 2022.

Royalimpregnerte terrassebord er montert.

Rekkverk er iht. krav.

Levegg er montert.

Nyere terrasseplating ved inngangsdør.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater gulv:

1. etasje:

Vindfang: Fliser.  
Gang: Fliser.  
Bad: Fliser.  
Vaskerom: Fliser.  
Stue/kjøkken: Laminatgulv.  
Bod: Furugulv.  
Soverom: Furugulv.

2. etasje:

Stue: Furugulv.  
Toalettrom: Belegg.  
Soverom x 2: Laminatgulv.  
Soverom x 2: Furugulv (ett rom har skisgulvmønster).

Forbehold om feil må tas.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Se punktet innvendige overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 16 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 30 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i 2. etasje, avvik i rommet var 17 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i lite soverom i 2. etasje, avvik i rommet var 6 mm.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

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

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

## Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Pipe og ildsted

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

Peisovn er montert i stua og trenger utbedring ved understøttelse, brannplate på gulv er iht. krav.

Sprekk i ildstein, utskifting bør beregnes.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



## TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp, rekkverk er iht. krav.

Håndløper anbefales montert.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Andre innvendige forhold

Hulrom og sprekke gulvfliser i vindfang.

Hulrom under fliser i gang.

Skade i furugulv i stue i 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i tak og malte panelplater på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er flatt gulv i rommet.

Dørterskel bør forhøyas.

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen har normal slitasje.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Takventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

## Generell

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Panel i tak og fliser/glassfiberstrie på vegger.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Hulrom under gulvfliser flere steder.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket x 2.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen. Slukforlenger er ikke benyttet.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Takventil er montert.

Luftespalte er etablert i dørkarmen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggetid og har normal slitasje. Fuktsøkt benkeplate og bunnplate i vaskebenk, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Skapfronter er sprøytet.

Keramisk platetopp er montert.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator er i dårlig stand, oppgradering bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Panel i tak og malt veggpanel. Belegg på gulv. Rommet har ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Teknisk anlegg

WC er i dårlig stand da vann står å renner og spyleknott er defekt.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte/vedlikeholde WC.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Rørproppet er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

FLEXIT-boligventilasjon/skapvifte er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.



### ! TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2011 og er på 198 liter.

### ! TG 2 Varmepumpe

Panasonic varmpumpe er datostemplet 2005 og bærer preg av høy alder.

Toppdeksel mangler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden på varmpumpa nærmer seg slutten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte varmpumpe.



Innerdel i stue.

### ! TG 1 Sentralstøvsuger

Foma sentralstøvsuger er montert.

Støvsugerslange mangler.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

Sikringssskap med automatsikringer.

Enkelte blendingslokk mangler ved el-bokser noen steder og må monteres.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringssskapet.

El.bil-lader er montert i garasjen.

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.  
**Byggetid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er fremlagt dokumentasjon på utførte el-arbeider på garasje i 2015.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringssskap

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



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav



# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

### TG 0 Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Det er skråfjell ved terrasse. Eier opplyser om at det ble lagt pukk og dreneringsrør under terrassen når den ble oppgradert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

1. etasje: Garasje med støpt gulv.

Loft: Stue/kjøkken, bad og vaskerom.

Utvendig har takstein, takrenner og beslag normal slitasje, ingen takrenne er montert ved bakveggen, bør utbedres.

Vinduer og dører har normal slitasje. Garasjedør er slitt.

Inngangsdør på loft er fra 2015.

Leddport med automatisk portåpner.

Nyere trappetrinn i trapp av royalimpregnerte terrassebord.

Takplater i 1. etasje er åpnet opp i, utbedringer trengs.

Råte i kledningen flere steder, utbedringer trengs.

Buling på takgesims.

Loftsrom er ikke søkt godkjent for varig opphold.

Garasje trenger vedlikehold.

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Bod holder en svært enkel standard og har lekkasje i tak og rommet er generelt fuktig da det er fukttilsig ved fjell.

Råte i kledning og vindskeie m.m.

Boden trenger renovering.

# 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

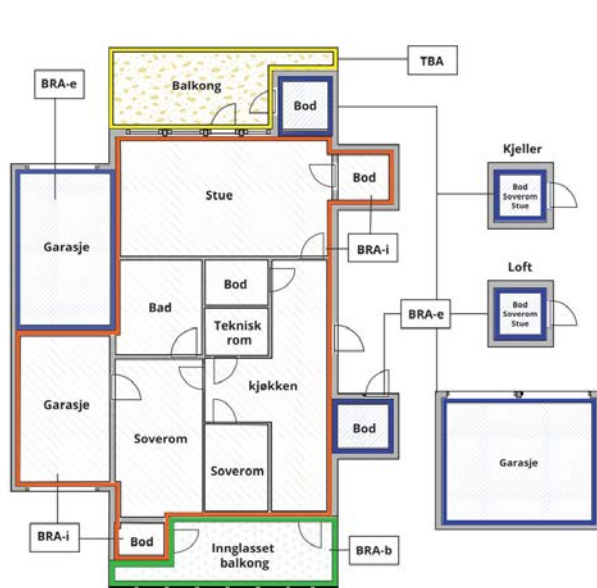
## Hva er måleverdig areal?

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85			85	77
2. etasje	46			46	
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Trapperom , Bod , Soverom		
2. etasje	Stue m/trapp , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tatt areal fra stue i 2. etasje til å lage 2 soverom.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppgradert terrasse i 2023 av fagfolk, eier har dokumentasjon.

Ja  Nei

Reparert lekkasje ved takvindu i 2021.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
Loft		20		20	
<b>SUM</b>		<b>55</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom	

### Kommentar

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Stein Ove Pedersen og Susan Mathisen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	2408		0	728.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nils Fidjelands vei 21

### Hjemmelshaver

Pedersen Stein Ove, Mathisen Susan

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2013

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.10.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

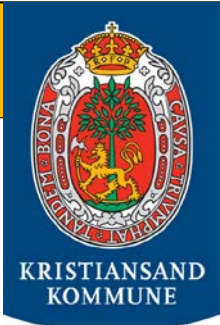
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1448>

## 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



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 151 Bnr.: 2408 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Nils Fidjeland's vei 21  
Areal i m<sup>2</sup>: 728  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

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

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 09.10.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Nils Fidjeldsvei 21

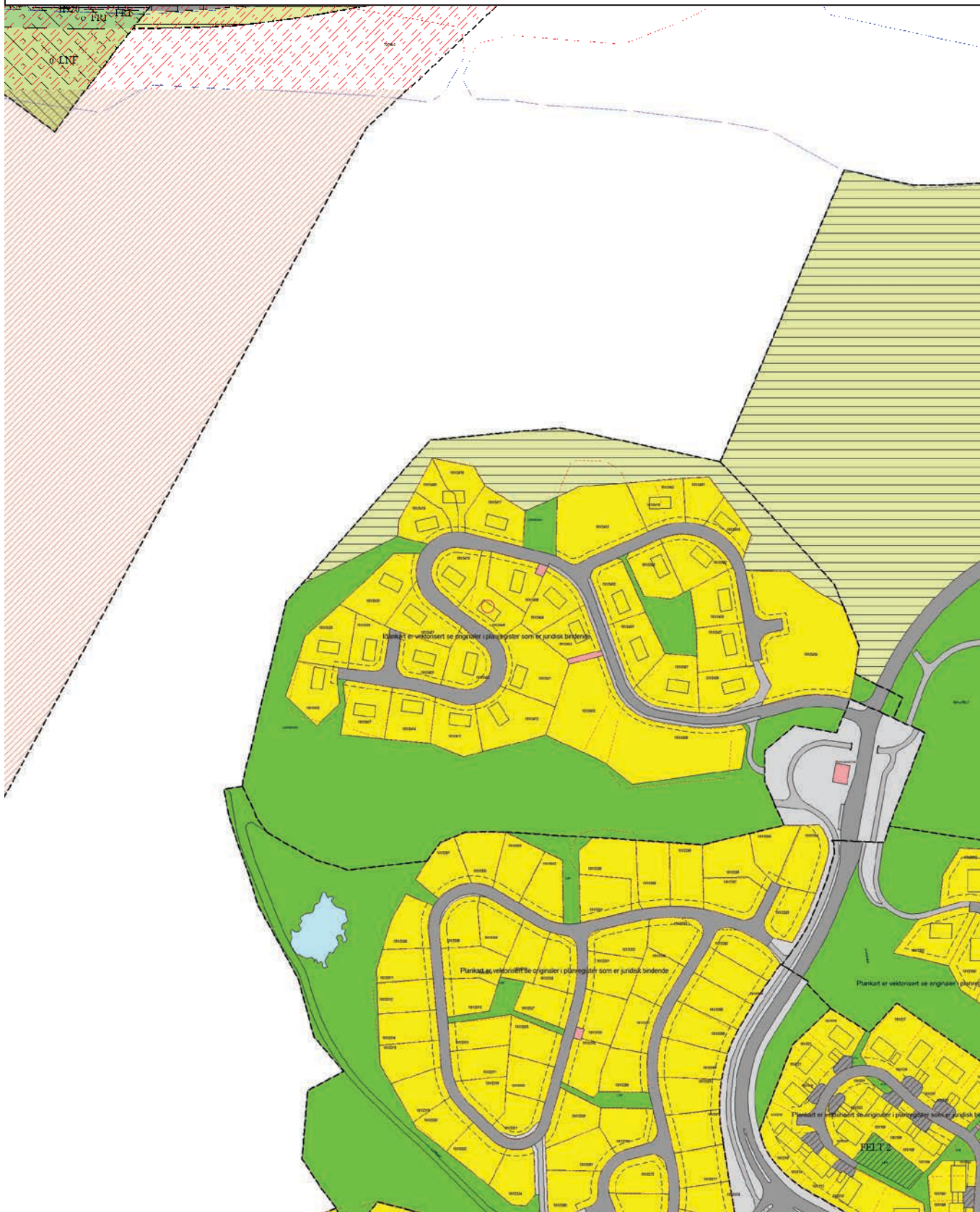
Målestokk: 1:3000

Dato: 09.10.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 532

VESTHEIENE FELT A

Godkjent av bystyret 25.05.1988 som sak nr. 153

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrenslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Areal for boliger:

- a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $u=0,2$ .
- b) Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer (en etasje m/loftsetg.) eller en etasje m/sokkeletasje.  
For 2-etasjes hus (en etasje + loftsetg.) skal gesimshøyden ikke overstige 3,9 m.  
For 2-etasjes hus (en etasje + sokkeletg.) skal gesimshøyden ikke overstige 4,4 m.  
Gesimshøyden måles i forhold til planert terreng.  
Mønehøyde og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.  
I skrått terreng måles gesimshøyden i forhold til terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c) Bygningene skal ha saltak, med takvinkel varierende fra 27 til 35 grader.
- d) Taktekkingsmateriale skal være tegl eller betongtakstein.
- e) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.  
Garasje og biloppstillingsplass, ev. foran garasje, skal plasseres på egen tomt. Garasjen kan plasseres med en vegg i nabogrense, innenfor rammen av byggeforskriftene.
- f) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolig, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

### § 3.

#### Friområder:

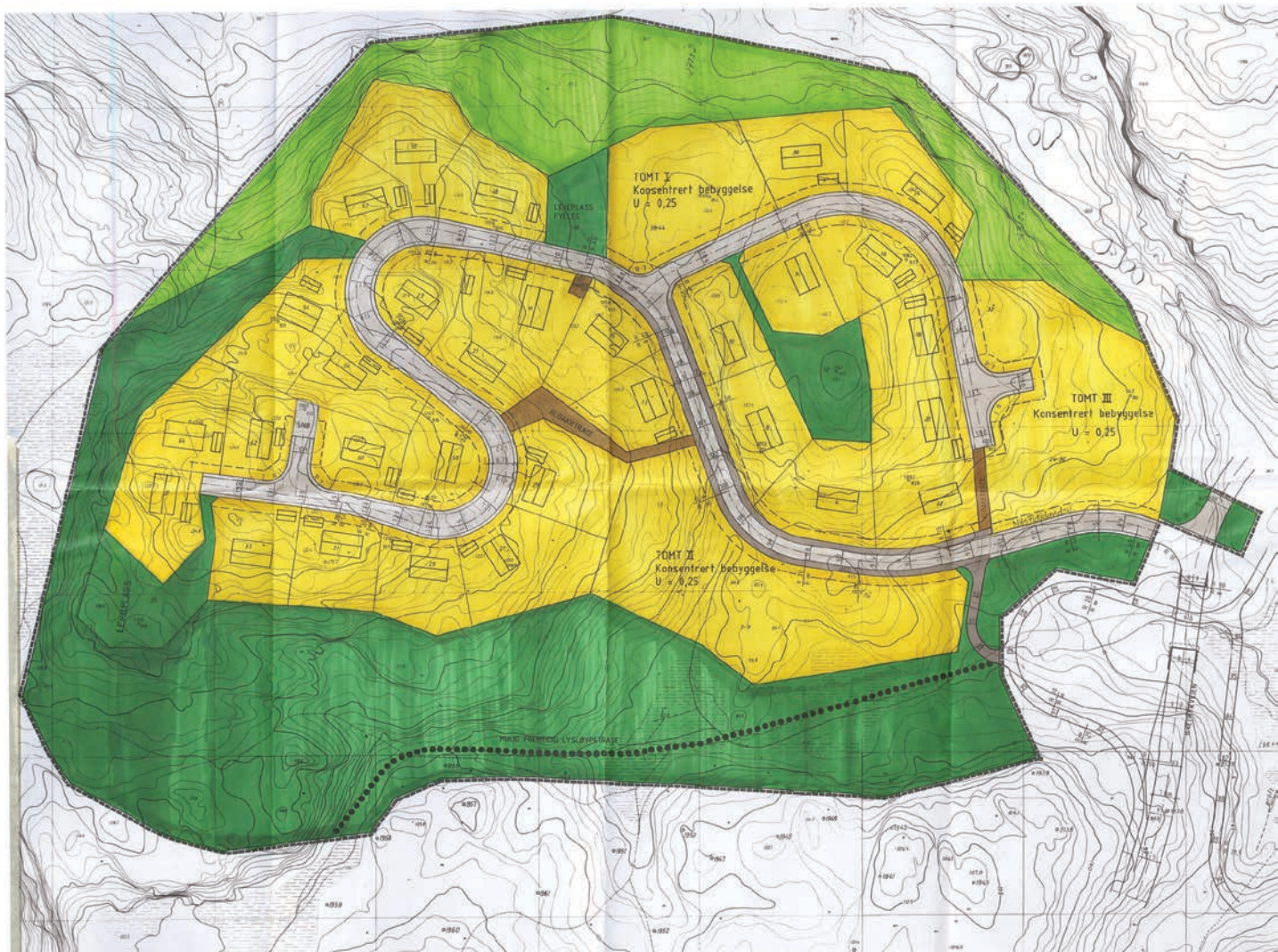
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. leskur, lekeapparat, bod, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for bruken av friområdet.

### § 4.

#### Fellesbestemmelser:

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at nærliggende bygninger får en harmonisk utforming.
- b) Gjerder og forstøtningsmurers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Hovedfarge på hus skal være like fargevarianter, enten dyp rød, brun, oker eller hvit.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Det pekes spesielt på vegetasjonsbegrensninger i de inntegnede frisiktsoner.
- g) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.








Byplansjefen i Kristiansand




# TEGNFORKLARING:

## BL. 925. REGULERINGSFORMÅL




### 1. BYGGEOMRÅDER

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



### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK



### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANG/SYKKELVEG/FORTAU
- 

### 4. FRIOMRÅDER

- 
-  PARK, TURVEG, LEK




### 5. FAREOMRÅDER

- 
-  HØYSPENT

### 6. SPESIALOMRÅDER

-  FRISIKT
-  FRILUFTSOMRÅDER
-  KOMM. TEKN. ANL.
- 


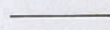







### 7. FELLESOMRÅDE

-  FELLES AVKJØRSEL/PÅKØRINGSVEG
-  GANGVEG
-  LEKEOMRÅDE

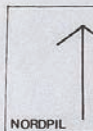
### 8. FORNYELSEOMRÅDE



#### STREKSMBOLER

-  PLANENS BEGRENSE
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  EKS. EIENDOMSGRENSE
-  SENTERLINJE REGULERING
-  OMRISS AV PLANLagt BYGG
-  OMRISS AV EKSTISTE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN

MÅLESTOKK 1:500



KRISTIANSAND KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR:

VESTHEIENE, FELT A



## PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Johnsen Ivar  
Brøviklia 25  
4623 KRISTIANSAND

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

## Søker/melder:

NORDBOHUS, Arnesen Bygg  
Postboks 5543, Voiebyen  
4602 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

NILS FIDJELANDS VEI 21 151 2408 0 0

Deres søknad : 14.11.95  
Arbeidets art : Nybygg  
Byggets art : Bolig  
Behandling/vedtak: Behandlet av bygningssjefen  
Vedtak dato : 01.12.95 Saksnr: 95/ 1251

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold  
av pbl: § 99 gis det herved midlertidig bruks-  
tillatelse for **FØLGENDE DEL AV BYGGET:**  
**1. ETASJE**

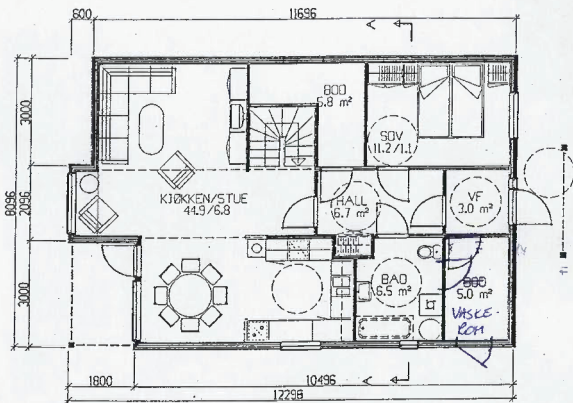
## Merknader:

1. Røykvarsler og brannslukkingsapparat må monteres.
2. Fylling og skjæring må sikres med rekkverk el.l.
3. På loft må sikres med rekkverk mot trappehull.
4. Takstøtter må ha støpte fundamenter.
5. Feieluke (sotluke) mangler slå.
6. Forskriftsmessig husnummerskilt oppsettes.

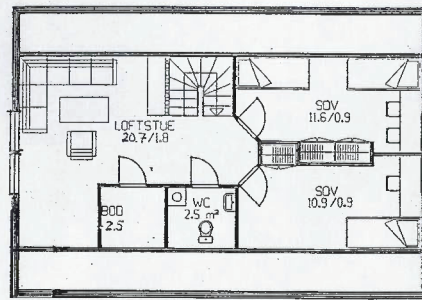
Disse arbeidene må være utført innen 01.09.96

Kristiansand, plan- og bygningsetaten 24/5-96 H. Valdelal

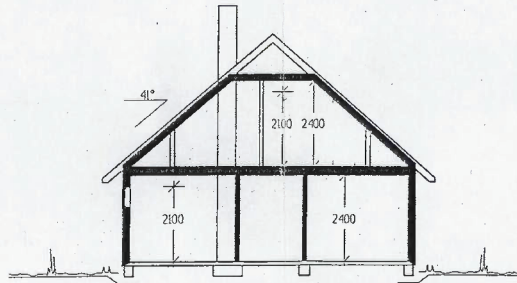




HOVEDPLAN



LOFTPLAN



SNITT A-A

KRISTIANSD KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Monat: 1. 11. 1973

Unr: .....  
Arkiv: .....  
Mappe: ..... Saksbelt: .....



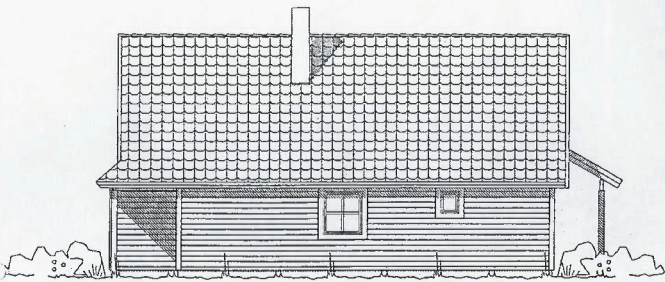
BYGGMÅLSTER OG ENTREPRENØR  
Sivildalen 14, 6324 Kristiansand  
Tlf: 38 08 08 42 Fax: 38 08 07 23

**NORDBO NORGE**

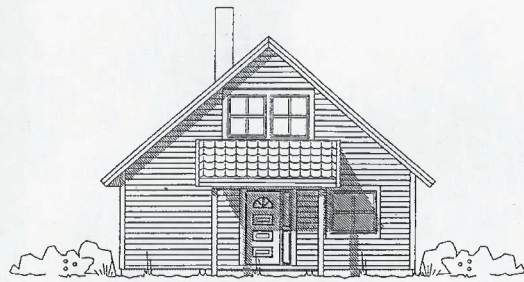


Hus A 01- GEMINI '94 PLAN + SNITT

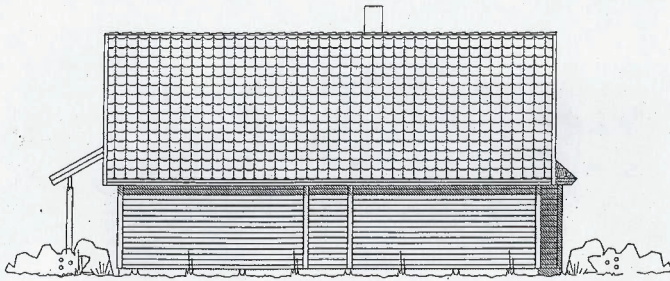
Byggh. : I + N. B. JONSEN	BVA : 133.7 m <sup>2</sup>
Byggepl. : NILS FIDJELANDSV. 21	Bygn.-K. : 133.7 m <sup>2</sup>
Kommune : KRISTIAN SAND	BA : 119.2 m <sup>2</sup>
Mål : 1:100	Arkivskikt : 04/91
Bygn. tegn. Utveier: Rikardo Inge v/l.	Etterlysningsnr. for om drøstet av 02/91.
	Dato: 21.12.93
	Signat: M.B.



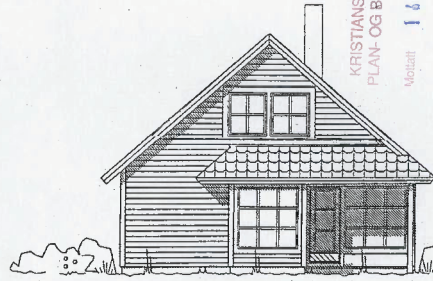
FASADE MOT N. Ø.



FASADE MOT N.V.



FASADE MOT S.V.



FASADE MOT S. Ø.

KRISTIANSD KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Møtedato: 14.11.1973

Jnr. ....  
Arkitekt: ..... Sakfører: .....  
Medlem: .....

**NORDBOHUS**  
Arntsen Bygg AS

BYGNINGSMESTER OG ENTREPRENØRFORENING  
Sveinsholm 14, 6521 Kristiansand  
Tlf. 38 06 66 24. Fax 38 06 67 25

**NORDBO NORGE**

**NORDBOHUS**

Nr. A 05-  
The GEMINI

94 Teg. FASADER

Byggh. : I + N. B. JONSEN	BVA : m <sup>2</sup>
Bygghol. : NILS FIDJELANDSV. 21	BAK : m <sup>2</sup>
Kommune : KRISTIAN SAND	ØA. : m <sup>2</sup>
Mål : 1:100	Arkitekt : D4091
Dato: 22.12.93	
Bent Lepp, Utløver Nordbo Norge a/s. Ettertrykk til for en utsøkt av NS 980. Sogn: M.B.	



Ivar Jonsen  
Nils Fidjelds vei  
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200411353-3

Saksbeh: Erling Berg

Dato:05112004

**VEDTAK - GODTATT MELDING**

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

Byggeplass:	NILS FIDJELANDS VEI 21	Eiendom:	151/2408
Tiltakshaver:	Ivar Jonsen	Adresse:	Nils Fidjelds vei, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Ivar Jonsen	Adresse:	
Tiltakstype:	Garasje 37 m <sup>2</sup> bruksareal	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 25.10 og reviderte tegninger mottatt 03.11.2004.  
Tegninger mottatt 25.10.2004 utgår.

Naboene har gitt samtykke til meldingen

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

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

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

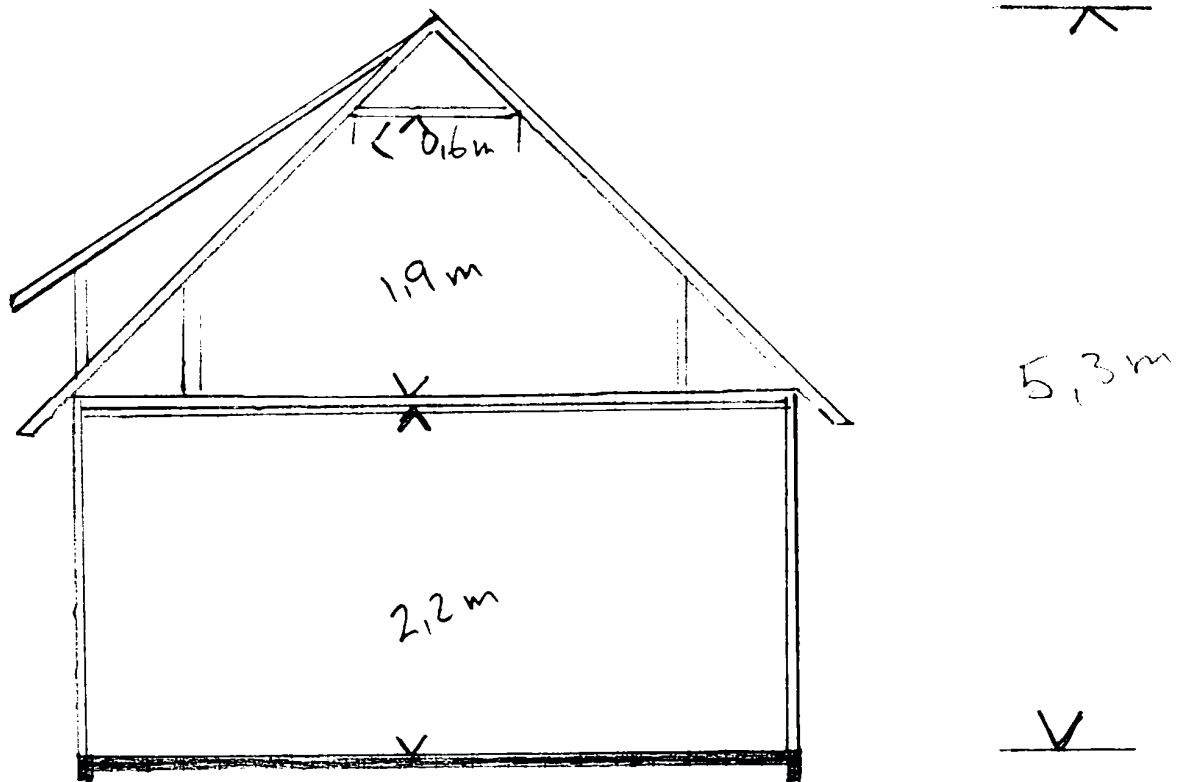
Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr. Innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

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

Med hilsen

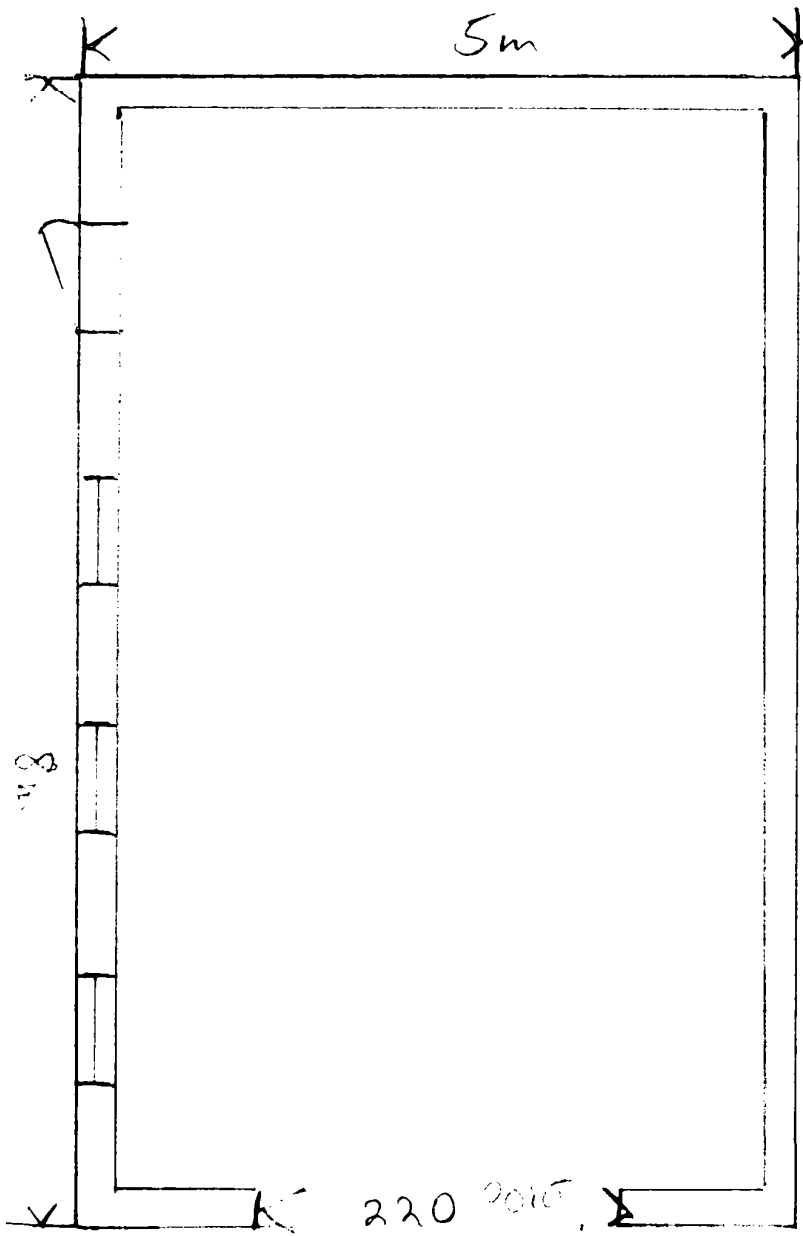
Erling Berg  
Saksbehandler

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Følgesarkivet: teknisk sektor	
Saksnr:	2004/11353 2
Kontor saksnr:	<del>560870</del> 5 PLUJ
- 3 NOV. 2004	
Arkivkode	151/1208 442
Utgitt dato:	
Utgitt til:	Arkiv: 5611310



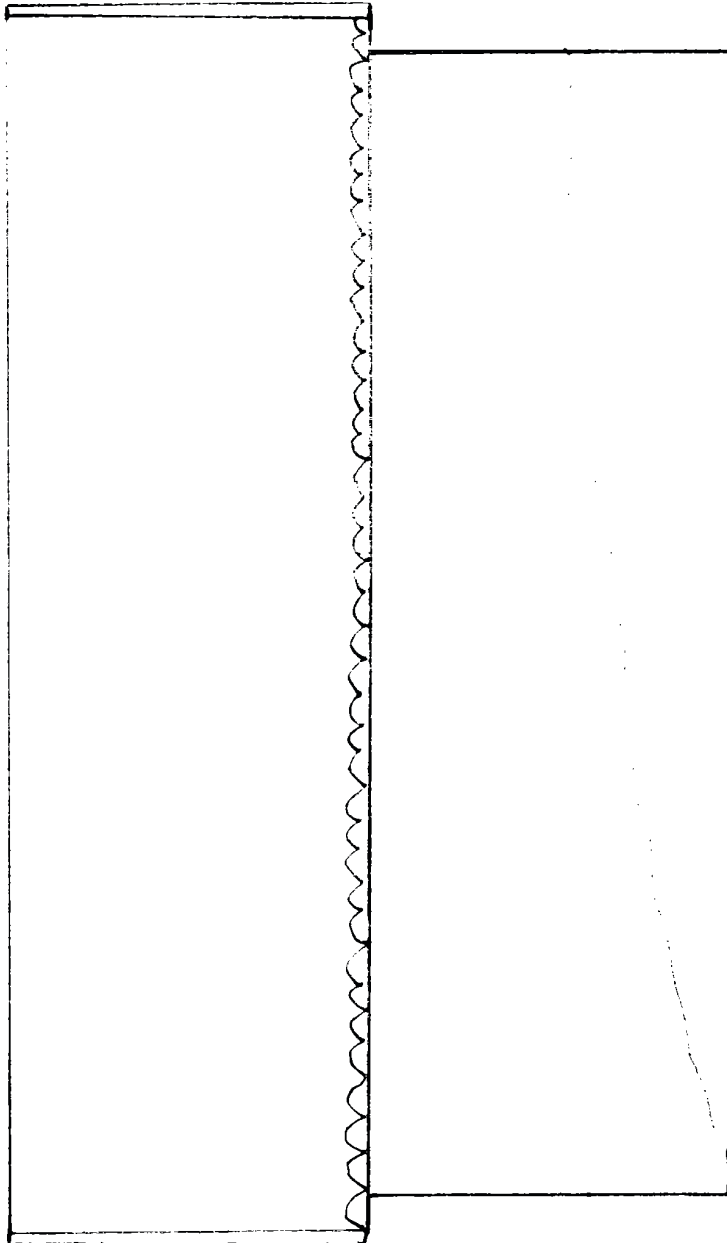
SNTST

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fø. esakv. v. l. og r. sektor	
Saksnr.	12/04
Komm. saksnr.	
- 3 NOV. 2004	
Ark. kode	
Utsatt off. nr.	
Utsatt. Tekn.	12/04

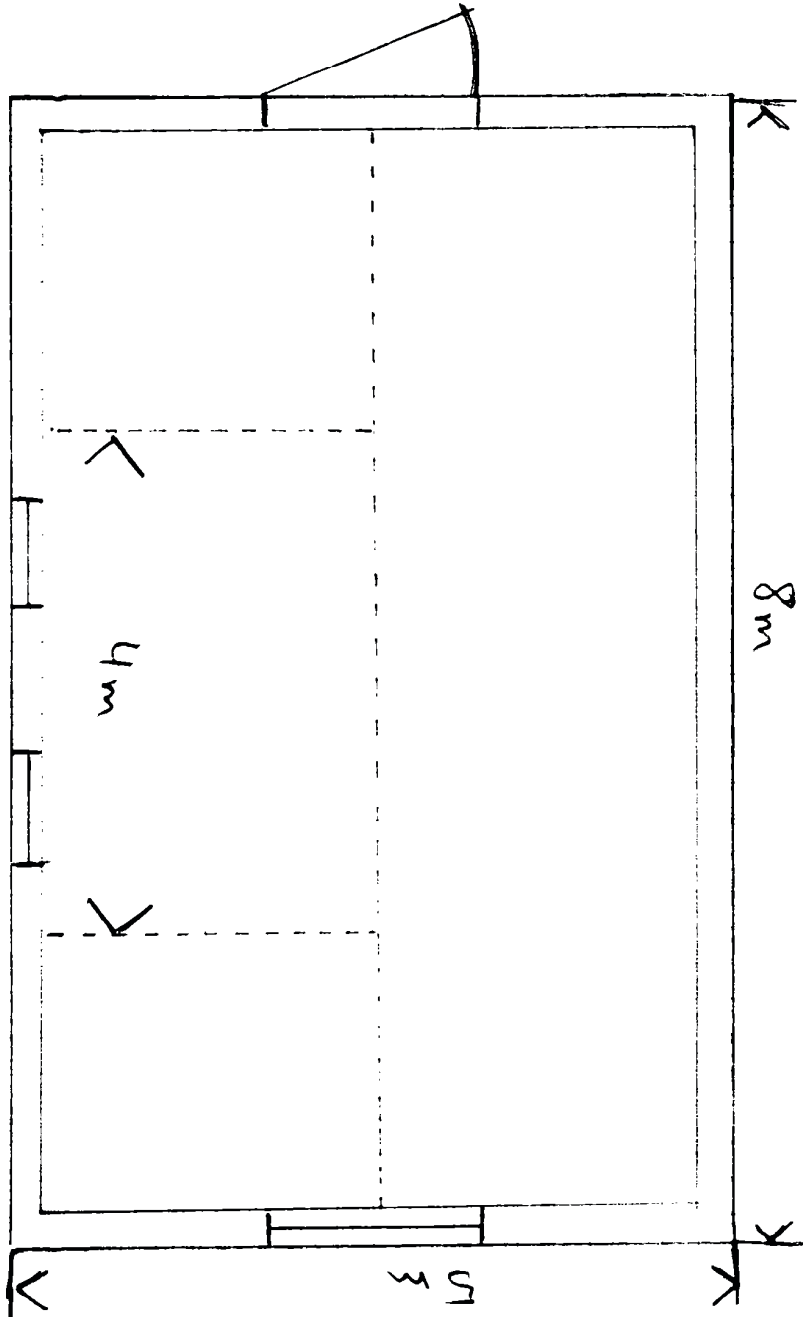


PLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesadministrativ sektor	
Saksnr	2004/
Kontor seksjon	
<b>- 3 NOV. 2004</b>	
Arkivkode	
Uttatt offentlig	
Innenfor	Arkiv

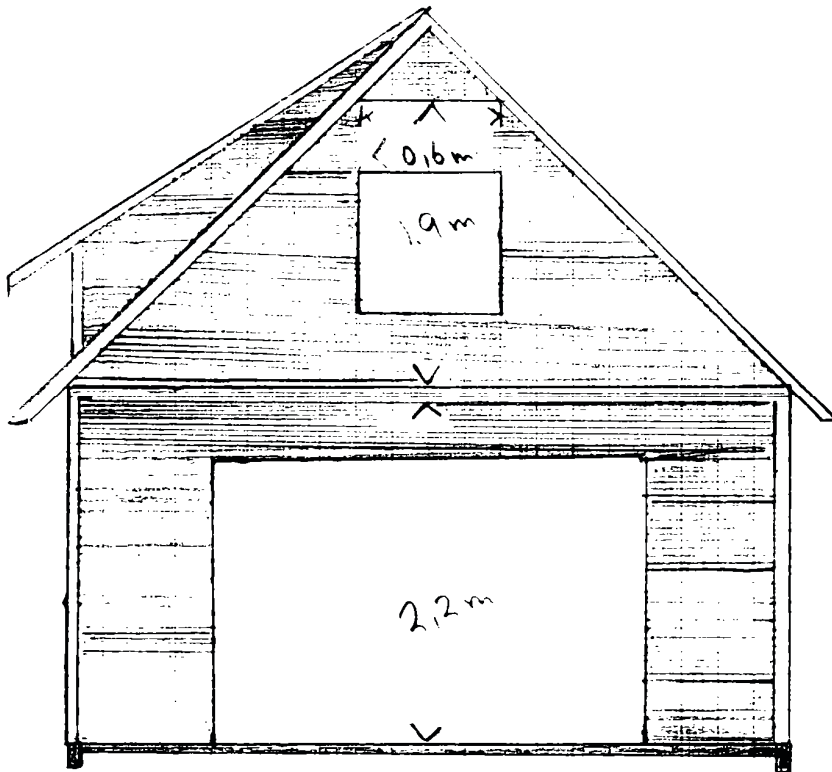


KRISTIANSAND KOMMUNE	
Følgende tekniske sektorer	
Sektor	Bygging
Kontor sektor	
- 3 NOV. 2004	
Arkivkode	
Uttattid off. nr.	
Uttattid Tekn	Arkivkode



PLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE Føllesarkivet teknisk sektor	
Sektor:	Bygging
Kontor seksjon:	
- 3 NOV. 2004	
Arkivkode:	
Utsatt offentlig:	
Jnr enh: Tekn	Arkiv:



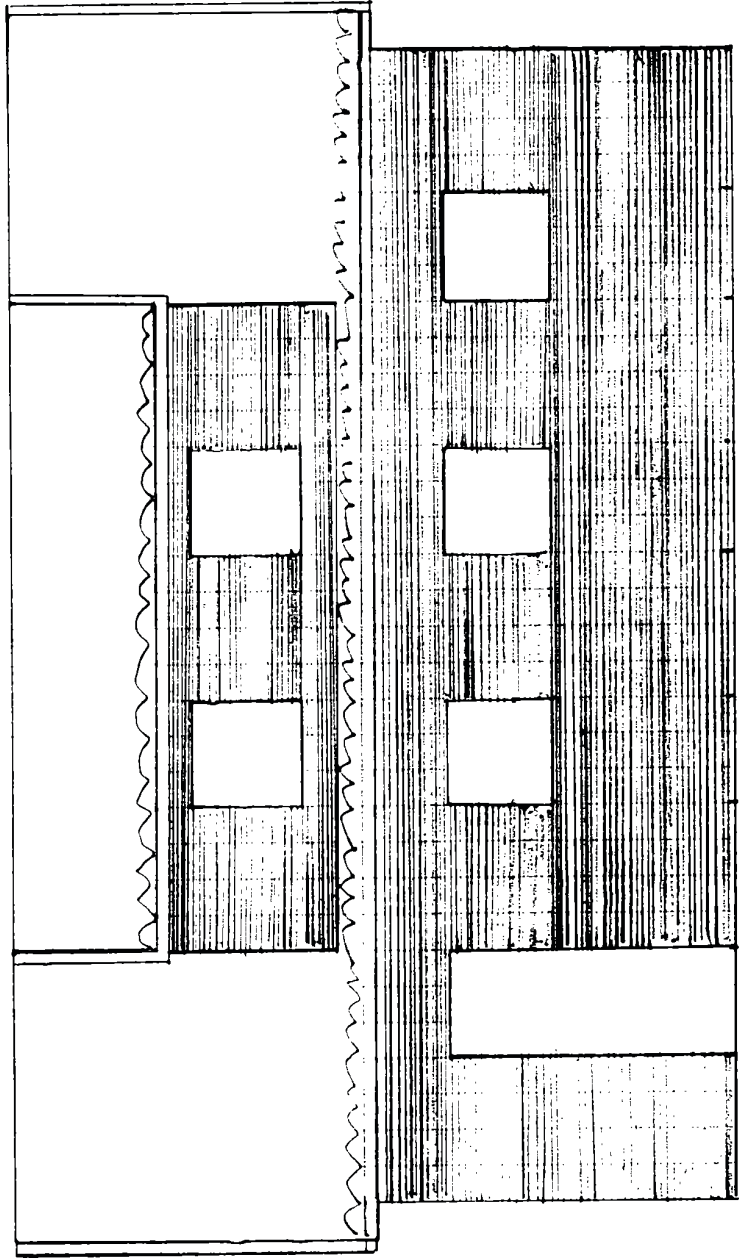
FASADE



KRISTIANSAND KOMMUNE  
Fellesadministrasjonssjef  
Saksnr. 10/04  
Kontrollsekretariat

- 3 NOV. 2004

Arkivkode  
Uttatt off. utl.  
Uttatt. Tekst Arkiv



FASADE



Ivar Jonsen  
Nils Fidjelsandsvei 21  
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704865-6

Saksbeh: Øyvind Fiskaa

Dato:09102007

### NILS FIDJELANDS VEI 21 - 151/2408 - TERRASSE

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

Byggeplass:	NILS FIDJELANDS VEI 21	Eiendom:	151/2408/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Ivar Jonsen	Adresse:	Nils Fidjelsands vei 21, 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

**Søknad om dispensasjon for plassering av terrasse nærmere enn 4 m fra nabogrensen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 70, nr 2. Med hjemmel i pbl § 113 må de deler av verandaen som kommer nærmere enn 3 m til nabogrense fjernes.  
Frist for å etterkomme pålegget settes til 31.12.2007.**

**Dersom pålegget ikke etterkommes vil kommunen vurdere å fatte vedtak om forelegg etter pbl. § 114 og tvangsmulkt iht. pbl § 116. Tiltakshaver bes om å uttale seg til dette.**

**Søknaden omfatter oppføring av terrasse i tilknytning til bolig.**

**Tiltaket krever dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 70, nr. 2.**

**Det foreligger protest til søknaden.**

**Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger overvekt av særlige grunner til å gi dispensasjon jf pbl § 7. Plasseringen er uheldig og vil medføre noe ulempe for naboeiendom, jfr. protest.**

#### Søknaden:

På bakgrunn av henvendelse fra kommunens Servicebutikk foretok Plan- og bygningsetaten besiktigelse på eiendommen. Det ble konstatert at det var igangsatt bygging av en større terrasse. Terrasse av denne størrelse og høyde er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Plan- og bygningsetaten kunne ikke se av etatens arkiv at tiltaket var byggemeldt eller godkjent. Eier ble tilskrevet og gitt anledning til å søke i ettertid om det utførte tiltak. I henhold til forvaltningslovens § 16 ble det samtidig varslet det om at pålegg om retting/ tilbakeføring i medhold av plan og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom ikke fullstendig søknad om tillatelse er innkommet, eller det ulovlige forhold ble rettet innen 01.08.2007.

Plan- og bygningsetaten mottok den 22.08.2007 melding om oppføring av veranda. I meldingen fremgår at verandaen har et samlet areal på 85 m2 og at avstand til nabogrensen er 2 m.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

Etter mottatt nabovarsel protesterer naboen Vidar Andersen og skriver....."Verandaen har søyler 2,5 meter fra vår grense mot nr. 19. Og 2,9 meter fra nr. 15. Det er også trekt ut dekke for å komme nærmere nabogrensen.

Vi vil protestere mot å bygge nærmere enn 3 meter fra nabogrense. Verandaen er så høy at det er svært skjæmmende på hjørnet som er mot nr 15. Det kunne med fordel vært (knekt) av det hjørnet så naboer ikke skal føle seg plaget."

Tiltakshaver ble tilskrevet fra Plan- og bygningsetaten og oversendt kopi av protest fra nabo.

I oversendelsesbrevet ble det vist til plan- og bygningslovens § 70, nr. 2 om at avstand fra bygning til nabogrense ikke være mindre enn 4 m. I flg. veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, kap. 4, § 4-3 kan avstanden til grensen reduseres til 3 m dersom veranda søylen trekkes min. 1 m tilbake, jfr. veiledningen til teknisk forskrift side 24.

Videre ble det vist til plan- og bygningslovens § 7 om at kommunen gi dispensasjon fra avstandskravet dersom "særlige grunner" foreligger. Det ble vist til at det er anledning til å søke om dispensasjon fra avstandskravet for de tiltak som allerede er utført og at dette ikke er gjort i den mottatte byggemeldingen.

I brev fra tiltakshaver dat 01.10.2007 søkes det om byggetillatelse etter de mål som verandaen har i dag.

#### Begrunnelse:

- Tiltakshaver er klar over at avstanden er kortere enn 3 m fra nr. 19, men det må tas hensyn til høydeforskjell.
- At Andersen i nr. 19, mener at verandaen er høy og skjæmmende mot nr. 15 er merkelig etter som det ikke er han som bor i nr. 15. Hun som bor i nr. 15 har ikke sagt et ord mot tiltaket. Huset hennes er ca. 10 m fra verandaen og lavere enn plenen til nr. 19.
- Den gamle verandaen var enda nærmere men lavere og meget stygg mot nr. 19 (den gamle hadde ett plan en etasje lavere i forkant av selve verandaen mot nr. 19).
- "Vi har holdt på med å bygge denne verandaen siden i fjor og det er ingen som har sagt ett ord om at de ikke likte det som skjedde, ikke før vi begynner å legge terrassebord på bjelkelag får vi telefon fra kommunen om og stoppe byggingen. ??"
- Er klar over at verandaen er stor og høy men det er en krevende tomt vi har, og ikke så lett og få til noe fornuftig ut av den delen av tomten, grunnen til at den er blitt så stor er at det er en stor fylling med bare løsmasse, vi måtte derfor så langt ut mot nr 19 og nr 15 for å kunne klare å komme ned til fjell. For å kunne få feste til støttepilarene måtte vi grave hull som var nesten 1,5 m dype samtidig som vi måtte være forsiktig så det ikke skulle rase. Når vi bygde huset måtte vi inn med 15 t med mindre stein som måtte legges for å prøve og holde fyllingen på plass. Den gamle verandaen stod på store pilarer som seg ned i bakken og hele verandaen ble skakk, derfor måtte vi rive den og bygge ny.  
Nr 19 har fått bygge å gjøre som de vil på sin tomt uten at vi har sagt noe som helst. De satt for eksempel inn ett vindu som gir fullt innsyn mot oss uten å søke eller spørre oss om det var greit, mener de også burde tenke litt i samme retning.

#### Spesielle forhold:

I tråd med vanlig praksis har søker fått anledning til å søke i ettertid og byggesøknaden behandles uavhengig om hvorvidt den er oppført eller ikke. Kommunen kan likevel vurdere om det skal foretas reaksjoner som følge av ulovlig bygging.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Vestheiene felt A. Godkjent av bystyret 25.05.1988, sak nr. 153.

#### Byggetomten:

Tomta ligger i ei bratt skråning.

#### Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Arkitektonisk fremstår ikke terrassen som noen berikelse for området og den tilfredstiller ikke de krav til estetikk som bør stilles etter pbl § 74.2.

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 70, nr. 2, dvs. krav om min. 4 m til nabogrense.

Kommunen kan i visse tilfeller gjøre unntak fra hovedregelen om avstand til nabogrense uten å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. I henhold til plan- og bygningsloven § 70 nr 2, annet ledd, a og b, kan bygning godkjennes nærmere nabogrense enn det hovedregelen bestemmer dersom eier/fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller dersom omsøkte tiltak er garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Avgjørende for om omsøkte tiltak kan godkjennes, vil være en avveining mellom tiltakshavers ønsker og omkringliggende miljø og naboers interesser. Om denne avveiningen heter det i rundskriv H-18/90, at det ikke kreves at det foreligger særlige grunner for at man gjør unntak etter a og b, men man kan heller ikke la tiltakshavers ønske gå foran som ved anvendelsen av § 70 nr 1. Viktige momenter vil også ved denne vurderingen være hensyn til utsikt, lysforhold, naboer og brannsikring. § 70 nr 2, første ledd: Plan- og bygningsloven § 70 nr 2 regulerer en bygnings avstand til nabogrense. Hovedregelen er at en bygning skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4 meter. Bestemmelsen har til formål å ivareta brannvern hensyn, samt behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand til nabobebyggelse.

Eier av den tilstøtende eiendommen har påberopt seg nabo ulemper på grunn av at verandaen kommer nærmere enn 3 meter fra nabogrense. Dessuten hevdes at verandaen er så høy at den er svært skjemmende på hjørnet som er mot nr 15. Han mener at hjørnet på verandaen med fordel kunne vært (knekt) av, slik at naboer ikke skal føle seg plaget.

En godkjenning som omsøkt er avhengig av dispensasjon fra § 70 nr. 2, 1. ledd i forhold til avstand fra tilstøtende eiendom, dvs. at unntakene ikke kommer til anvendelse. I henhold til plan- og bygningsloven § 7 kan det gis dispensasjon dersom det foreligger "*særlige grunner*" som taler for dette.

De hensyn som ligger bak avstandsbestemmelsen må veies opp mot de grunner som taler for å dispensere. Administrasjonen kan ut fra en samlet vurdering ikke se at det fremsatt tilstrekkelige *særlige grunner* etter plan- og bygningsloven § 7 for å gi dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, 1. ledd for en slik utvidelse.

Slik verandaen fremstår så er den utvilsomt til stor sjenanse for nabo. Dette på grunn av innsyn, avstand, høyde, lysforhold og estetikk. Dersom de deler av terrassen som kommer nærmere enn 3 m til eiendomsgransen fjernes vil nabo bli mindre skadelidende og terrassens areal vil likevel være betydelig.

#### Plan- og bygningslovens § 113, 1. ledd, lyder som følger:

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelse av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom."

#### Tvangsmulkt og forelegg:

Det gjøres oppmerksom på at dersom pålegget ikke etterkommes innen gitt frist vil Plan- og bygningsetaten vurdere tvangsmulkt etter plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget. De varsles samtidig om at kommunen alternativt eller i tillegg til tvangsmulkten kan utstede forelegg etter plan- og bygningslovens § 114. Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer. Et forelegg vil kunne tinglyses som en heftelse på eiendommen. Se vedlagt kopi av bestemmelsene.

#### **Eventuell revidert søknad:**

Verandaen må ikke komme nærmere nabogrense enn det som fremgår av plan- og bygningsloven og den kan med fordel utformes med "knøkt" hjørne.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å dispensere etter plan- og bygningslovens § 7.

**Behandlingsgebyr:**

Dispensasjon	kr. 5 000,-
Byggesøknad	kr. 2 900,-

Samlet gebyr kr. 7 900,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Øyvind Fiskaa  
Saksbehandler

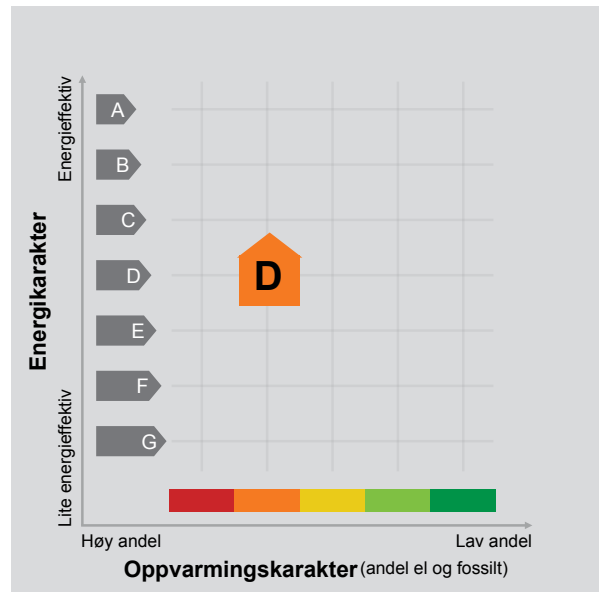
Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Kopi til: Vidar Andersen, Nils Fidjeldsvei 19, 4628 kristiansand

**Vedlegg:**

# ENERGIATTEST

Adresse	Nils Fidjelds vei 21
Postnummer	4628
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	2408
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15314672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40111
Dato	17.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1996
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	135
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



# 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](http://help.no)

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



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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nils Fidjeland's vei 21, 4628 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	Dato/sted

Signatur

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**

**HENRIK LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **476 00 602**

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