

# Skinnerheia 21

Skinnerheia/Justvik



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



  
**SØRMEGLEREN**

sormeqleren.no



# Flott enebolig med dobbel garasje m/ verksted | Solrik og pent opparbeidet tomt med utsikt | Meget barnevennlig område

## OMRÅDE

**Skinnerheia/Justvik**

## ADRESSE

**Skinnerheia 21, 4634**

**KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 3 990 000,-**

Omkostninger: **kr 120 050,-**

Totalpris: **kr 4 110 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 493,- per år**



BRA-i: 155 m<sup>2</sup>

BRA-e: 53 m<sup>2</sup>

BRA Total: 208 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 430.8 m<sup>2</sup>

## Sarah Skeimo

Eiendomsmegler

**970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# SKINNERHEIA 21

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 92 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 155 m<sup>2</sup>

BRA - e: 53 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 208 m<sup>2</sup>

TBA: 70 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

Underetasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, bod, to soverom, kjellerstue, bad, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré, gang, to soverom, bad, kjøkken, stue, trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 4 m<sup>2</sup> Bod Bod

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje , Bod / verksted

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt.

Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

Bod:

Bod ved terrassen og bod ved inngang.

Garasje: Garasjen er på 31 m<sup>2</sup>. Bod/verksted er på 16 m<sup>2</sup>.

Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.



**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

430.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Solrik og pent opparbeidet tomt med hage foran og bak huset, samt stor terrasse med utsikt.

**Festetid**

Festetiden løper fra 01.07.1995 til 31.12.2075.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert 10 år, neste gang 25.01.2032.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Festeren har rett til å kreve innløsning av tomte pr. 31.12.2045, pr.

31.12.2055, pr. 31.12.2065, pr. 31.12.2075 og ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og for øvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I følge fester er det gitt tilbud om innløsning for fire år siden.

Se festekontrakten for mer informasjon.

**Festekontrakt datert**

19.06.1995.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Justvik. Flott beliggenhet i barnevennlig gate.

Kort vei til både skole og barnehage. Trygg skolevei til Justvik skole. Videre finner man dagligvareforretning, kirke og idrettsplass på Justvik ca. 1,5 km fra boligen.

Fra boligen er det forøvrig enkel tilkomst til Jegersberg med fantastisk terreng for både treningsturer og til søndagsturer med familien. Småbåthavn på Justvik med kort avstand til Kristiansand skjærgården

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Henrik Løvdal

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskriv feilen og omfanget

Lekker litt inn i doen på badet oppe.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Nytt arbeid

Årstall

2014

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt flis over flis. Nye baderomsmøbler.

Nytt arbeid

Årstill

2021

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Pusset opp nede, stue, 2 soverom og gang.

Ventilasjon og oppvarming

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det er en oljetank nedgravd foran huset. Men den har ikke vært i bruk i mitt eie.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpe nede i gangen virker ikke.

Sopp og skadedyr

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

Ja

Beskriv omfanget

Det har vært litt mugg på et av soverommet nede. Fikset det under oppussing.

### **Innhold**

Eneboligen går over to etasjer, og har følgende innhold:

1. etasje:

Gang/entre, to soverom, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Underetasje:

Gang, bod, to soverom, kjellerstue, bad/wc og vaskerom.

Utebod ved inngangsparti

Utebod på terrassen

Dobbel garasje

Lovlighet:

Terrassen er ikke søkt om/byggemeldt.

Originale tegninger viser at det er omgjort litt med rominndeling/innredning av rom. På tegning viser det at deler av u.etg. ikke er utgravd eller innredet. Men det er mer i virkeligheten som er gravd ut og innredet enn på tegning.

- Der kjellerstuen er i dag er det på originale tegninger godkjent bod, mat og "loft".

De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

### **Standard**

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Taktekking av asfaltpapp fra ca 2012 i følge eier.

Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige plasser.

---

Takrenner og Nedløp fører takvann vekk i fra bygget og ut på bakken.  
Stående bordkledning. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon.  
Takkonstruksjon fra byggetiden.  
Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen.  
Eldre vinduer. Flere vinduer er eldre. Disse må påregnes å snart måtte byttes.  
Ytterdøren og dør ut til terrasse i stuen er byttet.  
2 eldre balkongdører i tre med glassfelt. Disse bør om ikke for lenge byttes.  
Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre.  
Rekkverkshøyde er 100 cm.  
På siden kan en se at terrassen har seget litt. Men den er ellers fin.  
Trapper i tre. Rekkverk i tre. Trappen må sikres med rekkverk på begge sider på grunn av fare for fallulykker.

#### INNVENDIG

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen flater er pusset opp. Noen eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder.  
Deler av boligen trenger vanlig oppussing.  
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken.  
Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.  
Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.  
Peisovn. Åpen plasslaget peis.  
Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.  
Trapp i tre med rapè. Trappen har ulike høyder på trinn. Den er bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke krav.  
Trappen bør byttes.  
Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

#### VÅTROM

##### Bad

Badet i 1.etg. er pusset opp sist i 2014 i følge eier.  
Det ble da lagt flis oppå eldre fliser. Det er fliser på gulvet og vegger. Vegghengt toalett. Vask med underskap. Dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.  
Det er ok.  
Men badet vurderes til å være ufagmessig utført.  
I overganger fliser og vegg er det ikke brukt silikonfuger.  
Det er flatt gulv i badet. Det er ikke fall mot sluket. Det er krav til fall selv om det blir brukt dusjkabinett.  
Ved inspeksjon i sluket er det ikke synlig membran eller slukmansjett.  
Når det ble tatt hull i veggen for å fuktmåle var det synlig flis i steden for plater på vegg inne i badet. Dvs at det ikke er membran på vegger.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.  
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.  
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.  
Men det er påvist avvik i våtsonen.

##### Bad

Bad i underetasjen. Badet er pusset opp med fliser og nyere sanitærutstyr i 2014 i følge eier.  
Det er feil fall til sluket. Den ligger høyere enn gulvet rundt.  
Sluket er eldre. Det er ingen synlig fuktsikring i sluket. Det er ingen synlig slukmansjett.  
Det er ventil i veggen. Det trakk ikke fra den. Det må være avtrekksventil som er elektrisk i våtrom.  
Badet vurderes til å være oppusset, men ikke etter dagens krav.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er

satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ingen synlig membran i badet. Når badet pusses opp må det fuktsikres på vegger etter dagens krav. Vegg med rør og dusj er mot vaskerom.

#### Vaskerom

Vaskerom av eldre dato. Rommet må renoveres ut i fra at alder på fuktsikring har nådd forventa levetid. Eldre sluk i gulvet. Belegg er eldre.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Åpning i vegg til stakeluke. Der er det ingen synlig fuktsikring på vegg.

#### KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål.

Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Noen rør er byttet. Noen er eldre. Stoppekran for vann på vaskerommet.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.

Stakeluke synlig.

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom.

Varmepumpen på kjøkken opplyses om å være nyere. Varmepumpen i trappen virker ikke.

Vvbereder på 194 liter fra 2006.

El-kontroll ble gjort. Det ble gjort noen oppgraderinger. Godkjent el-kontroll 20.2.2024.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring.

Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Deler av grunnmur er dekket med steinforblending.

Skrånende terreng på tomten. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Boligen er bygget i terrenget.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Det var ingen informasjon om det er oljetank på tomten. Men eier mener det er en eldre tank nedgravd i hagen. Den må saneres. Det er eldre dagtank i bod inne. Den bør fjernes.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 09.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

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:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig



#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringdagen.

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.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

#### Vinduer,TG2

Eldre vinduer. Flere vinduer er eldre. Disse må påregnes å snart måtte byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

#### Dører - 2,TG2

2 eldre balkongdører i tre med glassfelt. Disse bør om ikke for lenge byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap.

Tiltak

- Eldre ytterdører bør etter hvert byttes.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er 100 cm. På siden kan en se at terrassen har seget litt. Men den er ellers fin.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

#### Utvendige trapper,TG3

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Trappen må sikres med rekkverk på begge sider på grunn av fare for fallulykker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er rekkverk på en side. Den andre siden har ikke.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må monteres rekkverk på begge sider for å unngå fallulykker.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendig

##### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon,TG2

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Peisovn. Åpen plasslaget peis.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper,TG3

Trapp i tre med rapø. Trappen har ulike høyder på trinn. Den er bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke krav.

Trappen bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp i tre. Ulike høyder på trinn. Ikke tilfredsstillende rekkverk.
- Tiltak:
- Trappen bør byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Badet i 1.etg. er pusset opp sist i 2014 i følge eier. Det ble da lagt flis oppå eldre fliser. Det er fliser på gulvet og vegger. Vegghengt toalett. Vask med underskap. Dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Det er ok. Men badet vurderes til å være ufagmessig utført. I overganger fliser og vegg er det ikke brukt silikonfuger. Det er flatt gulv i badet. Det er ikke fall mot sluket. Det er krav til fall selv om det blir brukt dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluket er det ikke synlig membran eller slukmansjett. Når det ble tatt hull i vegg for å fuktmåle var det synlig flis i steden for plater på vegg inne i badet. Dvs at det ikke er membran på vegger. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre

enn 6 V%. Tørt. Men det er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad

Generell,TG3

Bad i underetasjen. Badet er pusset opp med fliser og nyere sanitærutstyr i 2014 i følge eier. Det er feil fall til sluket. Den ligger høyere enn gulvet rundt. Sluket er eldre. Det er ingen synlig fuktsikring i sluket. Det er ingen synlig slukmansjett. Det er ventil i veggen. Det trakk ikke fra den. Det må være avtrekksventil som er elektrisk i våtrom. Badet vurderes til å være oppusset, men ikke etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Ingen synlig membran i badet. Når badet pusses opp må det fuktsikres på vegger etter dagens krav. Vegg med rør og dusj er mot vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom av eldre dato. Rommet må renoveres ut i fra at alder på fuktsikring har nådd forventa levetid. Eldre sluk i gulvet. Belegg er eldre. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Åpning i veggen til stakeluke. Der er det ingen synlig fuktsikring på veggen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Noen rør er byttet. Noen er eldre. Stoppekran for vann på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Avløpsrør,TG2

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## Ventilasjon,TG2

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## Tomteforhold

Drenering,TG2

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## Terrengforhold,TG2

Skrånende terreng på tomten. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Boligen er bygget i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Kan være lurt å lage fall på terreng vekk i fra grunnmuren. Da vil vann fra overflater/terreng ikke fukte grunnmuren så mye.



#### Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Oljetank,TG2

Det var ingen informasjon om det er oljetank på tomten. Men eier mener det er en eldre tank nedgravd i hagen. Den må saneres. Det er eldre dagtank i bod inne. Den bør fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen informasjon om oljetank. Men det er eldre dagtank i boden i u.etg.

Tiltak

- Dagtank for olje/parafin bør fjernes. Oljetank som er nedgravd i hagen må sjekkes av firma. De sender da inn papirer til brannvesen etter de har sanert den.

#### Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Originale tegninger viser at det er omgjort litt med rominndeling/innredning av rom. På tegning viser det at deler av u.etg. ikke er utgravd eller innredet. Men det er mer i virkeligheten som er gravd ut og innredet enn på tegning.

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

#### Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

#### Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

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: hvitevarer på kjøkken medfølger.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmepumpe og vedfyring. Forøvrig elektrisk.

Ved tilsyn utført av feievesen i 2017 ble det notert merknad R5: Røykrøret må ha feierluke for at røret skal kunne feies. Feievesenet skal ha ny kontroll i 2025.

Det var ingen informasjon om det er oljetank på tomten. Men eier mener det er en eldre tank nedgravd i hagen. Den må saneres. Det er eldre dagtank i bod inne. Den bør fjernes.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 493

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4057,-

### **Info formuesverdi**

Megler klarte ikke å innhente formuesverdi på tidspunkt hvor det ble rekvirert.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **Årlig festeavgift**

Kr 1 538

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/117/92:

30.06.1995 - Dokumentnr: 9262 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

- Vedlikehold av eventuelle felles vegger skal bæres av eiendommene med en halvpart hver, og boligene har rett til nødvendig adkomst på naboeiendommen for å vedlikeholde og reparere sin vegg. Man har ikke rett til å henge opp etc ting i naboens vegg uten samtykke.

30.06.1995 - Dokumentnr: 9343 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

30.06.1995 - Dokumentnr: 9343 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 775

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

30.06.1995 - Dokumentnr: 9262 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4204 Gnr:117 Bnr:92 F

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1995 - Dokumentnr: 9343 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:117 Bnr:92 F

30.06.1995 - Dokumentnr: 9343 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 775

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.75 . Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak på godtatt melding om oppføring av garasje med bruksareal på 45 kvm. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket.

Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning.

- Det foreligger ikke tegninger på bod

- Originale tegninger viser at det er omgjort litt med rominndeling/innredning av rom. På tegning viser det at deler av u.etg. (bod og et stort disponibelt rom) ikke er utgravd eller innredet.

- Der kjellerstuen er i dag er det på originale tegninger godkjent "bod, mat og "loft".

- Terrassen er ikke søkt om/byggemeldt.

De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.01.1975.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Jærnesskogen, datert 18.02.1969. 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.

**Legalpant**

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

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning**

Kr 3 990 000

---



**Totalpris**

Kr 4 110 050

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 99 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 120 050,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**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.

### **Meglernes vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,50 % inkl. mva. i provisjon. 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 95 990,00,- 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**

Ruslan Akhjadovitsj Yakhaev

### **Oppdragsansvarlig**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)  
Tlf: 970 78 913

### **Ansvarlig megler**

Sarah Skeimo  
Eiendomsmegler  
[sarah.skeimo@sormegleren.no](mailto:sarah.skeimo@sormegleren.no)  
Tlf: 970 78 913

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22  
4632 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

---

25.09.2024

























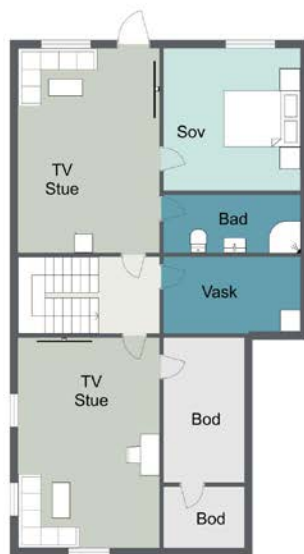






**SØRMEGLEREN**

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



**SØRMEGLEREN**

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

# Nabolagsprofil

Skinnerheia 21 - Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 97 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skinnerheia Linje 12	5 min	0.4 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	11 min	8.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	13 min	10.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min	10.5 km
Kristiansand Kjevik	18 min	

## Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	18 min	1.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	6 min	3.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min	10.6 km

«Sentrumsnært, så og si aldri kø til og fra byen, solrikt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

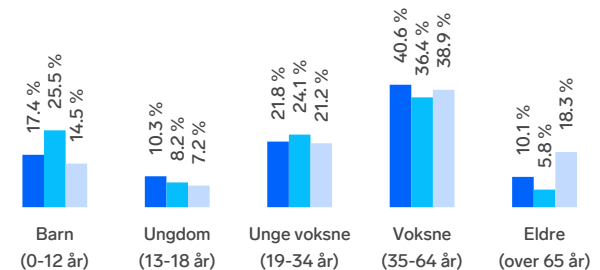
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jærnesheia/Kvernhusheia	1 027	419
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	6 min	3.7 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	7 min	4.6 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min	5.9 km

## Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	24 min	1.9 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	8 min	5.2 km



## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 96/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

## Sport

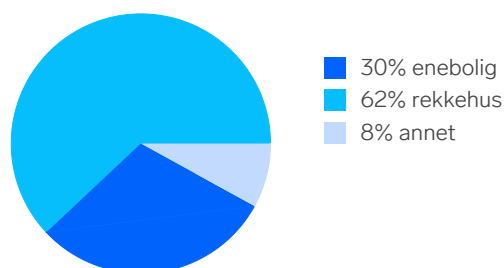
 Skinnarheia 5-12 balløkke grus 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Jærnesheia Flerbruksløkke kunstgre... 7 min   
Ballspill 0.5 km

 EVO Fagerholt 8 min 

 TRENER1 9 min 

## Boligmasse



«Trygt og godt nabolag for barn, med gode turmuligheter. Ligger lunt og solrikt til med nydelig utsikt over Topdalsfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent

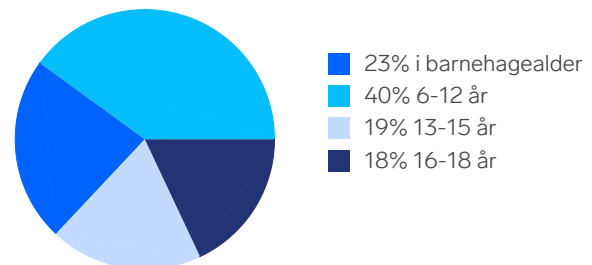


## Varer/Tjenester

 Rona Senter 12 min 

 Apotek 1 Fagerholt 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0%

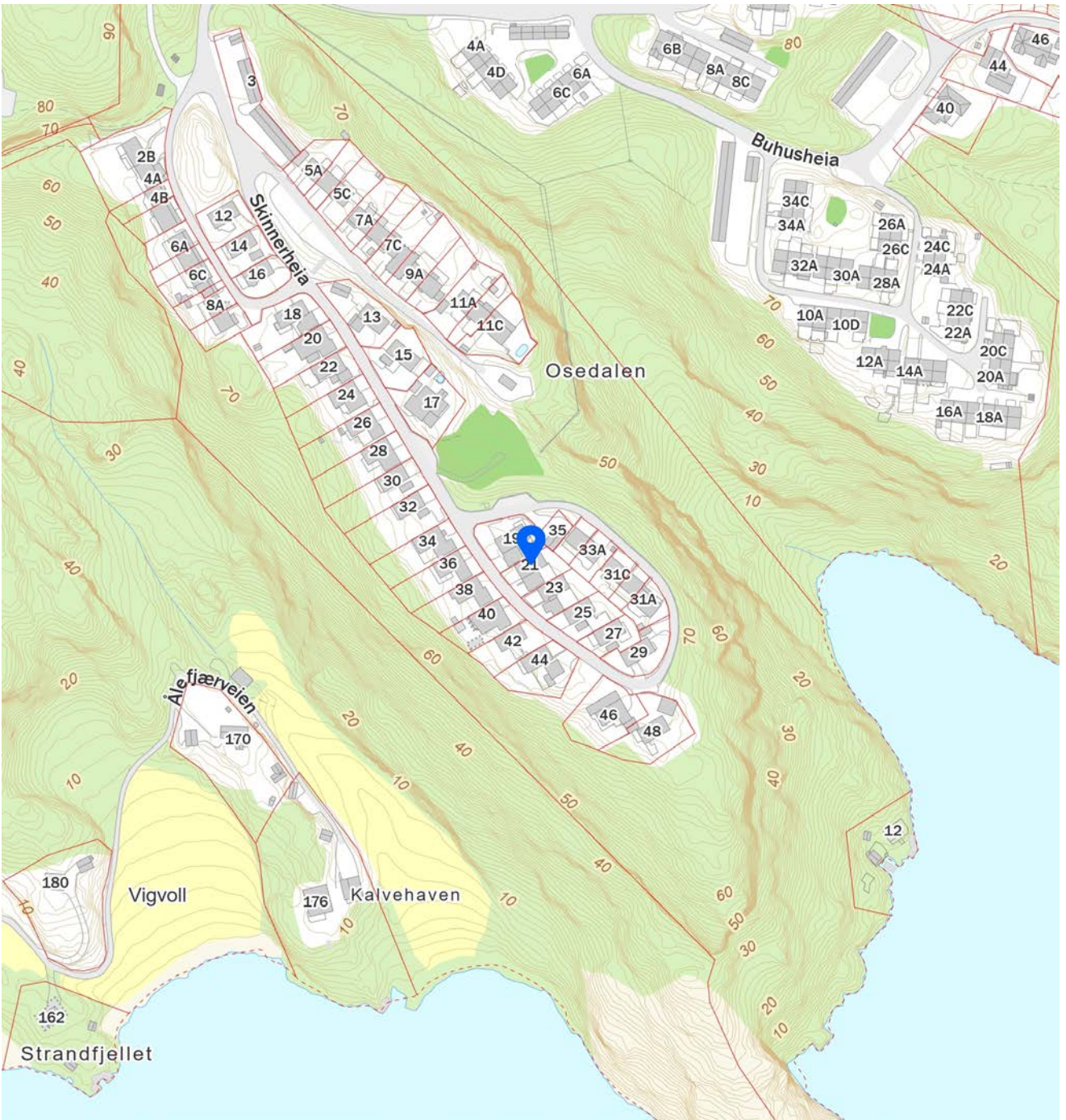
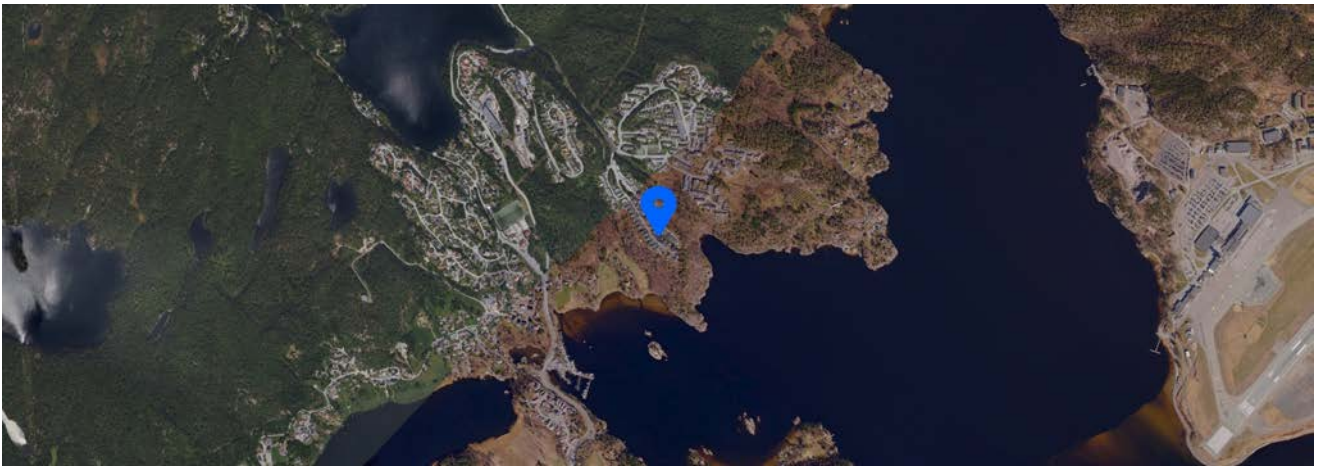
43%

 Jærnesheia/Kvernhusheia  
 Justvik  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skinnerheia 21, 4634 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 117, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20308-1870

Referansenummer: JO5173

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av  
Sørlandstakst



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.

## Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



### Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på Justvik.  
Asfalt papp på taket. Eldre stående kledning på vegger.  
Det er laget terrasse ut i fra stuen.  
Vinduer av eldre dato. Noen ytterdører er byttet. noe eldre.  
Bad i 1.etg. og u.etg. er pusset opp, men ikke etter dagens krav.  
Eldre vaskerom. Kjøkkeninnredning ok, men har noen bruksmerker.  
Det er åpen peis i stuen. Vedovn i u.etg.  
1 varmpumpe i kjøkken som virker ok.  
Det har vært elektrisk kontroll i boligen i 2024. Ok.  
Eldre vannrør. Men noen er byttet.  
Vvbereder begynner å bli eldre.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende  
Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på  
mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til  
takstmann@henriklovdal.no  
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er  
det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er  
mer utfyllende.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av asfaltpapp fra ca 2012 i følge eier.  
Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige plasser.  
Takrenner og Nedløp fører takvann vekk i fra bygget og ut på bakken.  
Stående bordkledning. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon.  
Takkonstruksjon fra byggetiden.  
Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringdagen.  
Eldre vinduer. Flere vinduer er eldre. Disse må påregnes å snart måtte byttes.  
Ytterdøren og dør ut til terrasse i stuen er byttet.  
2 eldre balkongdører i tre med glassfelt. Disse bør om ikke for lenge byttes.  
Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre.  
Rekkverkshøyde er 100 cm.  
På siden kan en se at terrassen har seget litt. Men den er ellers fin.  
Trapper i tre. Rekkverk i tre. Trappen må sikres med rekkverk på begge sider på grunn av fare for fallulykker.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen flater er pusset opp. Noen eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Deler av boligen trenger vanlig oppussing. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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.  
Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre. Peisovn. Åpen plasslaget peis.  
Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.  
Trapp i tre med rapø. Trappen har ulike høyder på trinn. Den er bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke krav. Trappen bør byttes.  
Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet i 1.etg. er pusset opp sist i 2014 i følge eier. Det ble da lagt flis oppå eldre fliser. Det er fliser på gulvet og vegger. Vegghengt toalett. Vask med underskap. Dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.  
Det er ok.  
Men badet vurderes til å være ufagmessig utført. I overgangen fliser og vegg er det ikke brukt silikonfuger.  
Det er flatt gulv i badet. Det er ikke fall mot sluket. Det er krav til fall selv om det blir brukt dusjkabinett.  
Ved inspeksjon i sluket er det ikke synlig membran eller slukmansjett.  
Når det ble tatt hull i veggen for å fuktmåle var det synlig flis i steden for plater på vegg inne i badet. Dvs at det ikke er membran på vegger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.  
Men det er påvist avvik i våtsonen.

### Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Bad i underetasjen. Badet er pusset opp med fliser og nyere sanitærutstyr i 2014 i følge eier. Det er feil fall til sluket. Den ligger høyere enn gulvet rundt.

Sluket er eldre. Det er ingen synlig fuktsikring i sluket. Det er ingen synlig slukmansjett. Det er ventil i veggen. Det trakk ikke fra den. Det må være avtrekksventil som er elektrisk i våtrom.

Badet vurderes til å være oppusset, men ikke etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ingen synlig membran i badet. Når badet pusset opp må det fuktsikres på vegger etter dagens krav.

Vegg med rør og dusj er mot vaskerom.

## Vaskerom

Vaskerom av eldre dato. Rommet må renoveres ut i fra at alder på fuktsikring har nådd forventa levetid.

Eldre sluk i gulvet. Belegg er eldre.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Åpning i veggen til stakeluke. Der er det ingen synlig fuktsikring på veggen.

## KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Noen rør er byttet. Noen er eldre. Stoppekran for vann på vaskerommet.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom. Varmepumpen på kjøkken opplyses om å være nyere. Varmepumpen i trappen virker ikke.

Vvbereder på 194 liter fra 2006.

El-kontroll ble gjort. Det ble gjort noen oppgraderinger. Godkjent el-kontroll 20.2.2024.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring.

Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Deler av grunnmur er dekket med steinforblending.

Skrånende terreng på tomten. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Boligen er bygget i terrenget.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

Det var ingen informasjon om det er oljetank på tomten. Men eier mener det er en eldre tank nedgravd i hagen. Den må saneres. Det er eldre dagtank i bod inne. Den bør fjernes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Originale tegninger viser at det er omgjort litt med rominndeling/innredning av rom. På tegning viser det at deler av u.etg. ikke er utgravd eller innredet. Men det er mer i virkeligheten som er gravd ut og innredet enn på tegning.

### Bod

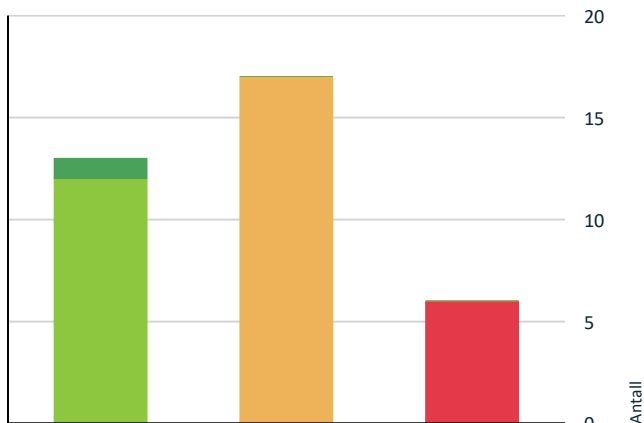
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

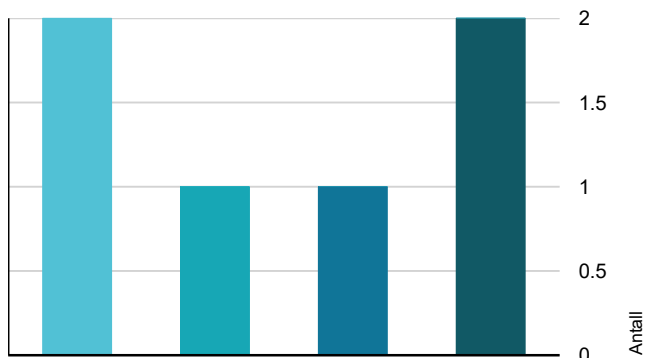
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Eier har informert om boligen i egenerklæringen. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er rekkverk på en side. Den andre siden har ikke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp i tre. Ulike høyder på trinn. Ikke tilfredsstillende rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller punktert.

## ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

## ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap.

## ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

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

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

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

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

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

## Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen informasjon om oljetank. Men det er eldre dagtank i boden i u.etg.

---

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1975

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av asfalt-papp fra ca 2012 i følge eier. Ingen synlige lekkasjer på tilgjengelige plasser.

Årstall: 2012      Kilde: Eier



### Nedløp og beslag

Takrenner og Nedløp fører takvann vekk i fra bygget og ut på bakken.



### Veggkonstruksjon

Stående bordkledning. Kledning i tre som ikke har luftespalte bak regnes som en risikokonstruksjon.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen.

### 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

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Vinduer

Eldre vinduer. Flere vinduer er eldre. Disse må påregnes å snart måtte byttes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.

## Dører

Ytterdøren og dør ut til terrasse i stuen er byttet.



## Dører - 2

# Tilstandsrapport

2 eldre balkongdører i tre med glassfelt. Disse bør om ikke for lenge byttes.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre ytterdører. De må om ikke for lenge byttes ut i fra normal slitasje og energitap.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eldre ytterdører bør etter hvert byttes.



Litt sig i terrassen.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er 100 cm. På siden kan en se at terrassen har seget litt. Men den er ellers fin.

**Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

## **Utvendige trapper**

Trapper i tre. Rekkverk i tre. Trappen må sikres med rekkverk på begge sider på grunn av fare for fallulykker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er rekkverk på en side. Den andre siden har ikke.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke aviket.

Det må monteres rekkverk på begge sider for å unngå fallulykker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Noen flater er pusset opp. Noen eldre flater inne. Ok vedlikeholdt ut i fra alder. Deler av boligen trenger vanlig oppussing.



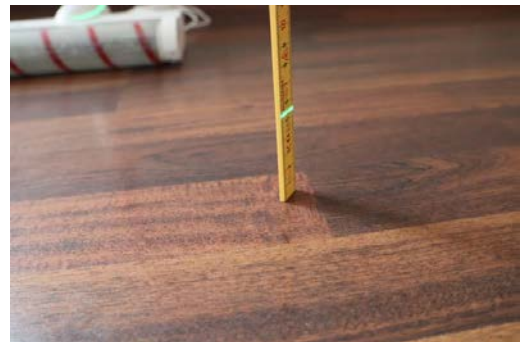
Stuen 1.etg.



Kjellerstuen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. 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

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn. Åpen plasslaget peis.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret hull i veggen under terreng. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



## TG 3 Innvendige trapper

Trapp i tre med rapø. Trappen har ulike høyder på trinn. Den er bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke krav. Trappen bør byttes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trapp i tre. Ulike høyder på trinn. Ikke tilfredsstillende rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Innvendige dører har vanlige bruksmerker.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet i 1.etg. er pusset opp sist i 2014 i følge eier. Det ble da lagt flis oppå eldre fliser. Det er fliser på gulvet og vegger. Vegghengt toalett. Vask med underskap. Dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen. Det er ok.

Men badet vurderes til å være ufagmessig utført. I overganger fliser og vegg er det ikke brukt silikonfuger. Det er flatt gulv i badet. Det er ikke fall mot sluket. Det er krav til fall selv om det blir brukt dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluket er det ikke synlig membran eller slukmansjett. Når det ble tatt hull i veggen for å fuktmåle var det synlig flis i steden for plater på vegg inne i badet. Dvs at det ikke er membran på vegger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt. Men det er påvist avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Bad i underetasjen. Badet er pusset opp med fliser og nyere sanitærutstyr i 2014 i følge eier.  
Det er feil fall til sluket. Den ligger høyere enn gulvet rundt.  
Sluket er eldre. Det er ingen synlig fuktsikring i sluket. Det er ingen synlig slukmansjett.  
Det er ventil i veggen. Det trakk ikke fra den. Det må være avtrekksventil som er elektrisk i våtrom.

Badet vurderes til å være oppusset, men ikke etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen synlig membran i badet. Når badet pusset opp må det fuktsikres på vegger etter dagens krav.  
Vegg med rør og dusj er mot vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett må brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Vaskerom av eldre dato. Rommet må renoveres ut i fra at alder på fuktsikring har nådd forventa levetid. Eldre sluk i gulvet. Belegg er eldre.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes til å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres når det oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpning i veggen til stakeluke. Der er det ingen synlig fuktsikring på veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstateret.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Noen rør er byttet. Noen er eldre. Stoppekran for vann på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakeluke synlig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Ventilasjon

Lufting fra ventil og vinduer. Elektrisk avtrekksvifte må monteres på bad og vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Varmepumpen på kjøkken opplyses om å være nyere. Varmepumpen i trappen virker ikke.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Vvbereder på 194 liter fra 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

El-kontroll ble gjort. Det ble gjort noen oppgraderinger. Godkjent el-kontroll 20.2.2024.

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

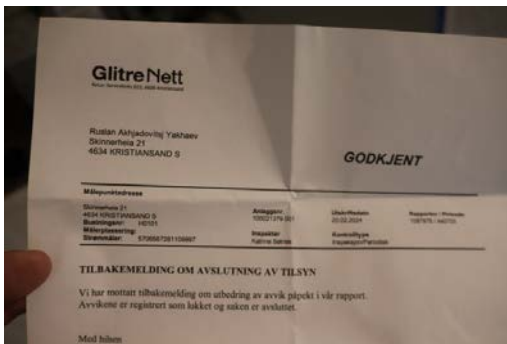
Ja

### Generell kommentar

Det er kun gjort 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 bygningsakkyndig 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.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering: Langs den utvendige grunnmuren er det ingen synlige grunnmursplater/fuktsikring. Dersom det er montert drensrør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.

Deler av grunnmur er dekket med steinforblending.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Terrengforhold

Skrånende terreng på tomten. Det er ikke tilstrekkelig fall vekk i fra grunnmuren. Boligen er bygget i terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kan være lurt å lage fall på terreng vekk i fra grunnmuren. Da vil vann fra overflater/terreng ikke fukte grunnmuren så mye.



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Oljetank

Det var ingen informasjon om det er oljetank på tomten. Men eier mener det er en eldre tank nedgravd i hagen. Den må saneres. Det er eldre dagtank i bod inne. Den bør fjernes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen informasjon om oljetank. Men det er eldre dagtank i boden i u.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank for olje/parafin bør fjernes. Oljetank som er nedgravd i hagen må sjekkes av firma. De sender da inn papirer til brannvesen etter de har sanert den.





# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
1975

### Kommentar

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod på terrassen. Bod ved inngangspartiet.  
Disse er enkelt laget.  
Fremstår som litt slitt og delvis uferdig.  
Noen oppgraderinger må gjøres inne og ute.

TG: 2 på diverse.



## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2007

### Kommentar

I følge tegninger og papirer fra kommunen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje med leddport og elektrisk portåpner.  
Gulv inne i mur.  
Innerst i garasjen er det laget en bod.

Samlet tilstandsgrad: 1.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

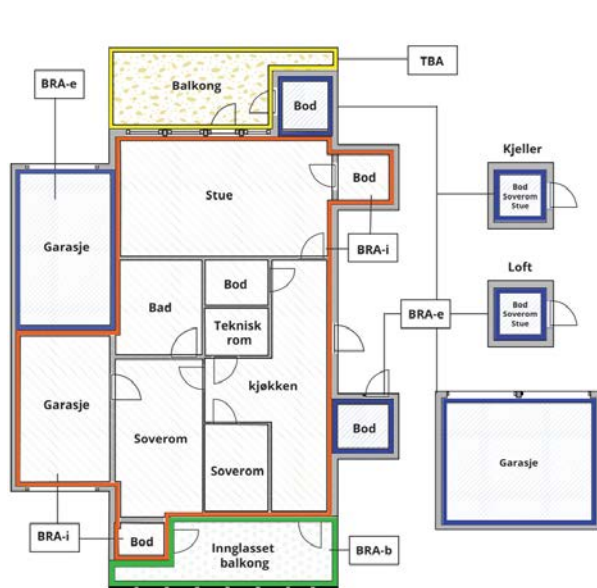
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	80			80	70
Underetasje	75			75	
<b>SUM</b>	<b>155</b>				<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Kjellerstue , Bad , Vaskerom		

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillende bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Av de 70 m2 er 10 m2 overbygget ved inngang.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Originale tegninger viser at det er omgjort litt med rominndeling/innredning av rom. På tegning viser det at deler av u.etg. ikke er utgravd eller innredet. Men det er mer i virkeligheten som er gravd ut og innredet enn på tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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		2		2	
1.etasje		4		4	
<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	
1.etasje		Bod	

### Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillter bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	143	12
Bod	0	6
Garasje	0	47

## Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen. Bod med dør ute blir tatt med i eget felt. Den er ikke med i totalt areal, men blir satt opp som egen post.

Bod

Bod ved terrassen og bod ved inngang.

Garasje

Garasjen er på 31 m2. Bod/verksted er på 16 m2.

Garasje på tomten. I ny arealmåling er garasje BRA-e. I eldre arealmåling er garasje BRA S-rom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	117	92		0	430.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skinnerheia 21

### Hjemmelshaver

Stokkelien Arve, Yakhaev Ruslan Akhjadovitsj

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med garasje på Justvig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.01.1975		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.1972	Garasje 21.6.2007	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JO5173>

## 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

# Egenerklæring

Skinnerheia 21, 4634 KRISTIANSAND S

29 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skinnerheia 21	Skinnerheia 21	

## 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?

Kjøpte boligen i 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.

Siden 2013.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Yakhaev, Ruslan Akhjadovitsj

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekker litt inn i doen på badet oppe.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2014

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt flis over flis. Nye baderomsmøbler.

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2021

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Pusset opp nede, stue, 2 soverom og gang.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## 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

## 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det er en oljetank nedgravd foran huset. Men den har ikke vært i bruk i mitt eie.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget



Varmepumpe nede i gangen virker ikke.

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

### Beskriv omfanget

Det har vært litt mugg på et av soverommet nede. Fikset det under oppussing.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### 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 93996935**



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.
15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten står under punktet «løsøre» i salgsoppgaven

**SPESIELLE BESTEMMELSER****1. Innløsning av tomten:**

Fester kan kreve innløsning av tomta pr. 31.12.2045, pr.31.12.2055, pr. 31.12.2065 og pr. 31.12.2075. Krav om innløsning må framsettes skriftlig overfor bortfester senest innen 1 år før de forannevnte tidspunkter.

**2. Festeavgift:**

Festeavgiften skal innbetales hvert år forskuddsvis innen den 25/1. Innbetaling skal skje til forretningsfører, som inntil videre skal være Merkantil Service AS. Eventuelt skifte av forretningsfører skal godkjennes av bortfester og skal meddeles festeren skriftlig.

For tidsrommet fra 1/6-95 til 31/12-95 påløper ikke festeavgift da dette allerede er betalt.

Sammen med festeavgiften, og i tillegg til denne, plikter festeren å betale sin del av utgiftene til forretningsfører, idet utgiftene til forretningsfører deles likt på alle tomtefesterne i området.

**3. Regulering av festeavgiften:**

Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert 10 år, første gang pr. 31.12.2000.

Regulering av festeavgiften baseres på endringen i konsumprisindeksen fra 31/12-1990 og fram til reguleringstidspunktet. Hvis det foreligger forskrifter for regulering av festeavgift, kan disse forskrifter i stedet legges til grunn.

Hvis lov eller forskrift begrenser adgangen til regulering av festeavgiften i større grad enn i h.t. denne avtale, er bortfester berettiget til å oppregulere festeavgiften i h.t. avtalen - med virkning for framtidige terminer av festeavgiften -så snart eventuell slik lov/slike forskrifter er opphevet.

**4. Depositum:**

Ved underskrift av denne festekontrakt plikter fester -i tillegg til å innbetale å innbetale til bortfester v/forretningsføreren et beløp tilsvarende 2 års festeavgift, dvs. kr. 1550,- , som depositum.

Depositumet blir innsatt på depositumkonto sammen med depositum fra andre festere i området. Hvis festeren misligholder sine betalingsforpliktelser, jfr. pkt. , er forretningsfører berettiget til å benytte festerens depositum til å forskuttere til bortfester den festeavgift festeren er skyldig. Når skyldig festeavgift er innkrevet, skal beløpet tilbakebetales til depositumkontoen.

Festerens depositum kan ikke benyttes til å dekke/forskuttere andre festeres mislighold.

Rentene på depositumskontoen tilfaller den velforening som er opprettet for tomtefesterne i området.

Depositumet, uten renter, følger boligen ved overdragelse og blir først tilbakebetalt når festetiden er ute, altså pr. 31.12.2075, eventuelt tidligere hvis festeren benytter seg av sin forannevnte rett til å innløse tomta pr. 31.12.2045, 2055 eller 2065.

**5. Mislighold:**

Hvis festeavgiften ikke blir betalt innen fristen, kan bortfester, når det er gått 14 dager etter skriftlig påkrav gå til innfordring av festeavgiften i h.t. tomtefestelovens bestemmelser. Ved betaling etter forfall er festeren forpliktet til å betale forsinkelsesrente i h.t. de til enhver tid gjeldende bestemmelser om morarente i forbrukerforhold, samt de purreomkostninger, utenrettslige inndrivingskostnader og rettslige inndrivingskostnader som måtte påløpe.

Betalingsmislighold foreligger selv om festerens depositum i henhold til pkt. 8 blir overført til bortfesteren som forskuttering av skyldig festeavgift.

Hvis festeren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av festekontrakten, er bortfester berettiget til å heve festekontrakten. Ved heving av kontrakten gjelder tomtefestelovens bestemmelser.



TINGLYST

30 JUN 1995

Kristiansand by

DAGBOKNR 9262

ERKLÆRING VEDR. FELLESANLEGG MELLOM EIENDOMMENE GNR. 117, BNR. 13 I  
KRISTIANSAND KOMMUNE OG SENERE UTSKILTE PARSELLER FRA SAMME  
EIENDOMMER. *g, elden gnr. 117 bnr 47-101 med unntak av bnr. 76*

*redd  
F. L. W.*

Undertegnede eier av overnevnte eiendommer erklærer herved for seg og etterfølgende eiere:

Nuværende og senere eiere skal ha rett til nødvendig adkomst på naboeiendommen for å vedlikeholde og reparere vegg på sin bolig.

Spesielt gjelder at Skinnerheia 46, gnr. 117, bnr. 73 og Skinnerheia 48, gnr. 117, bnr. 74 har felles adkomstvei fra Skinnerheia til eiendommene. Det er også felles vedlikehold at adkomstveien.

Gnr. 117, bnr. 86 Skinnerheia 11 B og gnr. 117, bnr. 87 Skinnerheia 11 C skal ha rett til nødvendig adkomst over gnr. 117, bnr. 85 Skinnerheia 11 A, videre skal gnr. 117, bnr. 87 Skinnerheia 11 C ha rett til nødvendig adkomst over gnr. 117, bnr. 86 Skinnerheia 11 B.

Tv-kabler som er felles for boligene må ikke fjernes eller frakobles. Det gis videre rett til å ha liggende kabler for kabel-tv gjennom eiendommene.

Midtleilighetene i rekkehus skal ha adgang til egen hage, over naboeiendommen. Dette gjelder gnr. 117, bnr. 48 har rett til adkomst over gnr. 117, bnr. 47 og gnr. 117, bnr. 49. Videre har gnr. 117, bnr. 51 rett til adkomst over gnr. 117, bnr. 50 og gnr. 117, bnr. 52. Gnr. 117, bnr. 98, har rett til adkomst over gnr. 117, bnr. 97 og gnr. 117, bnr. 99.

Nuværende og senere eiere har ikke anledning til uten samtykke å henge opp, feste eller spikre noe i naboens vegg. Det er heller ikke anledning til å feste levegger, espalier eller lignende i naboens vegg.

Vedlikehold av felles vegg mellom tomannsboligene bæres av hver av eiendommene med en halvdel.

Nuværende og senere eiere av eiendommene har rett og er pliktige til å være medlemm i Skinnerheia Huseierforening. Det skal utarbeides egne vedtekter for Huseierforeningen.

Nuværende og senere eiere har ikke lov til å parkere bil på fellesareal, sykkel- og gangsti og snuplass

Videre erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eiere at de er solidarisk ansvarlig for:

1. Reparasjon og vedlikehold av vann- og kloakkledninger som er felles for eiendommene.
2. Reparasjon og vedlikehold av felles vei og tomtearealer, samt snøskuffing av felles vei og adkomstarealer.
3. Reparasjon, vedlikehold og tømning av felles septiktank og rensekum.
4. Reparasjon og vedlikehold av evt. andre fellesanlegg såsom parkeringsplasser og lekeplasser.
5. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand Bygningsråd.

Kristiansand den

Skinnerheia Borettslag under avviking

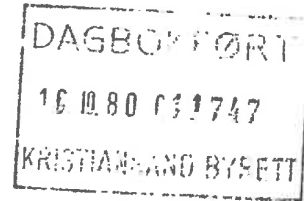


Doknr. 9262 Tinglyst. 30.06.1995 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Anders E. J. Thorsen*

*Anders Ormseth*

*Tomannsbolig*



## ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. .... bnr. ....  
matr.nr. ... SNORRESGATE 15 B .....  
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommu-  
nens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen  
og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de  
til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders  
utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende be-  
stemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand inge-  
niørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskrifts-  
messig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner  
det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan  
ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

..... den ..... 19...

Birte Kalling  
-----  
Eieres egenhendige underskrift

og

12 02 49  
[REDACTED] I I I I I  
-----  
personnummer.

Kristiansand Bygningskontroll.



## FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

.....**Skinnerheia Borettslag**.....

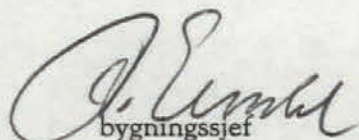
anmeldte byggearbeide på .....

.....**Skinnerheia - enebolig - tomt nr. 21**.....

er utført i henhold til godkjent byggemelding

**Gjenpart: brannvesenet**

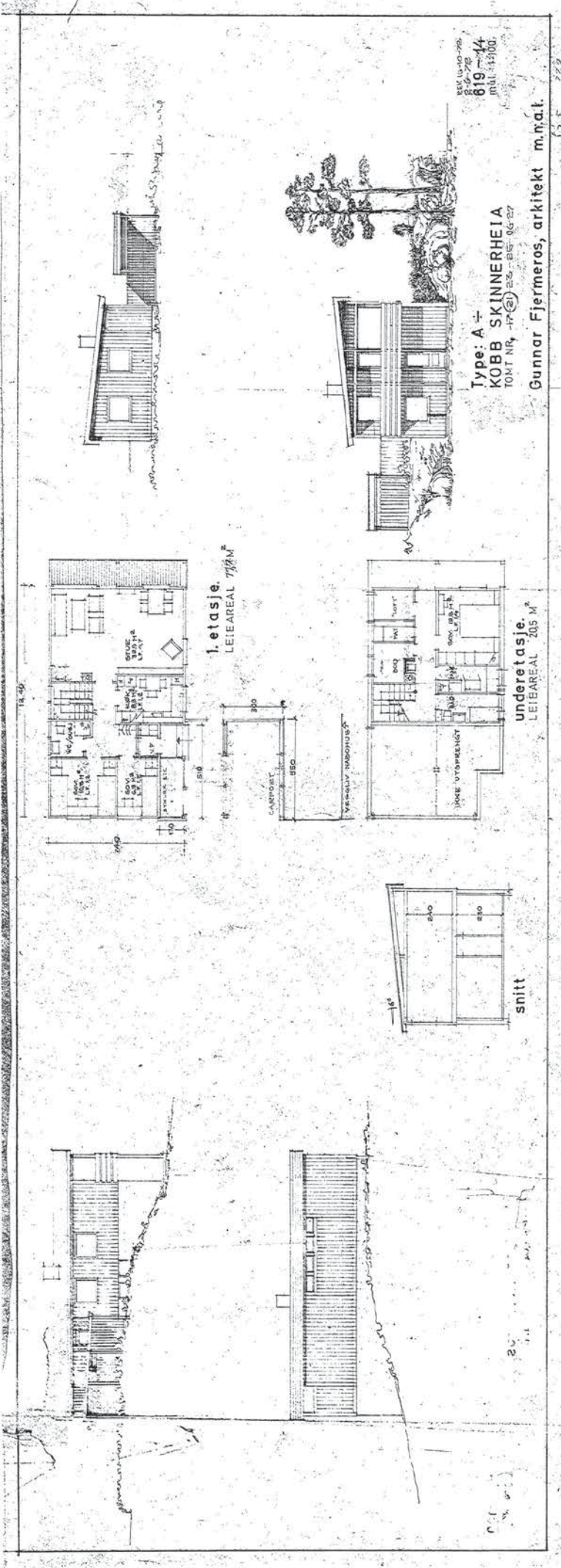
Kristiansand S. den **17. januar** 19**75**.....

  
bygningssjef



**Olav Thorsland**





REV 15.10.2006  
 2.6.2006  
**619-44**  
 MAL 1:5000

Type: A →  
**KOBB SKINNERHEIA**  
 TOMT NR. 17 (S) 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Gunnar Fjernerros, arkitekt m.a.t.





Dagfinn Ospenes  
Skinnerheia 21  
4634 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200704474-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato:21062007

### VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	SKINNERHEIA 21	Eiendom:	117/92
Tiltakshaver:	Dagfinn Ospenes	Adresse:	Skinnerheia 21, 4634 KRISTIANSAND S
Søker:	Dagfinn Ospenes	Adresse:	
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 04.06.2007

Meldingen omfatter garasje med bruksareal på 45 m2

Det foreligger ikke protester 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.**

Gebyr kr.2900,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erling Berg  
Saksbehandler

**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





**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 117 Bnr.: 92 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Skinnerheia 21  
Sokkelhøyde:

VEDLEGG 2

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

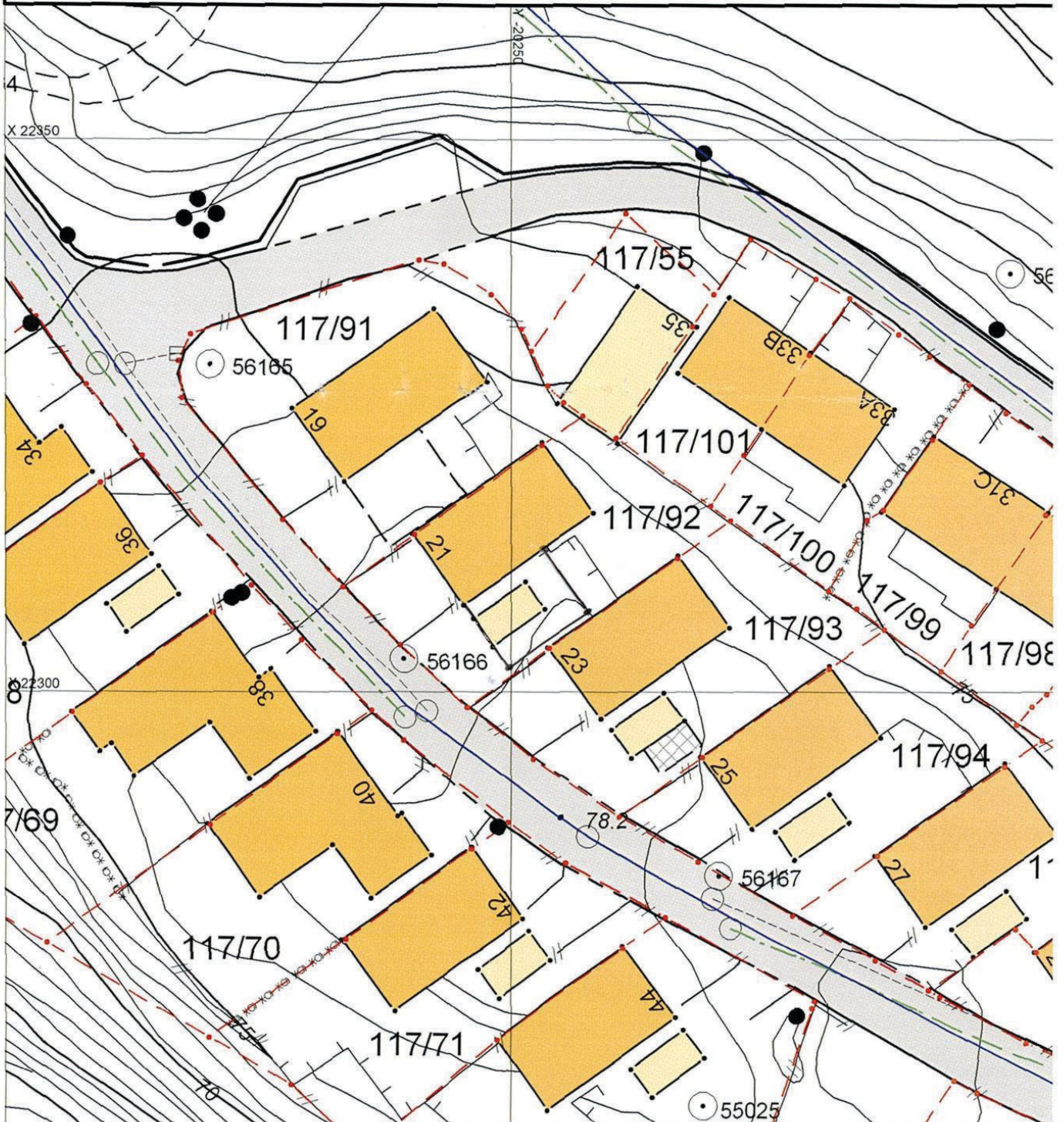
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



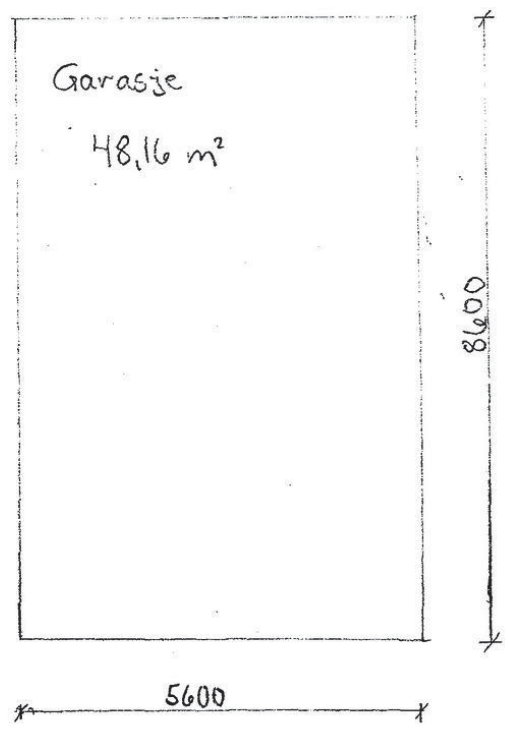
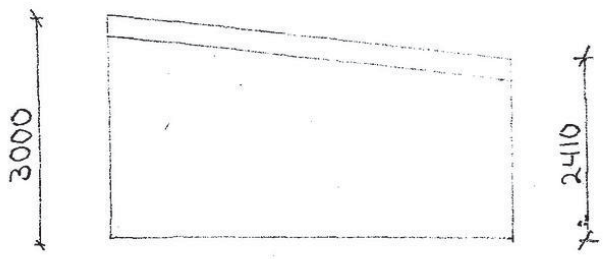
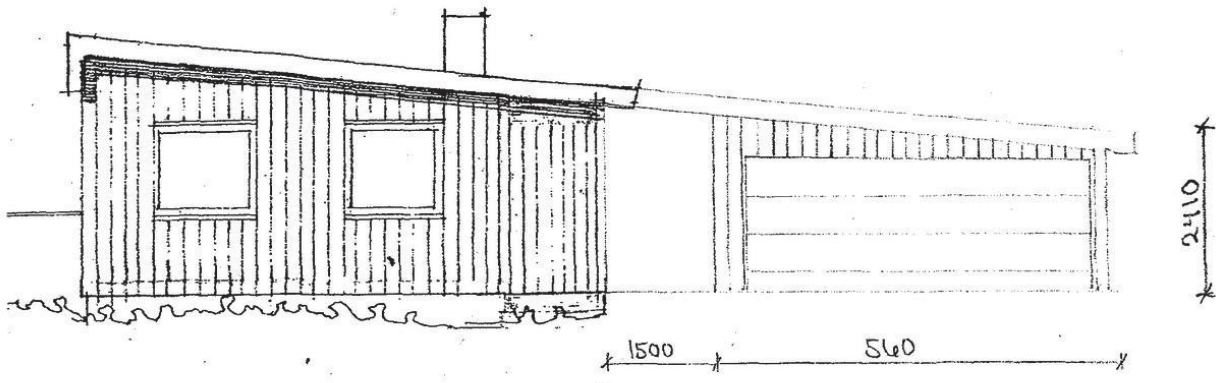
Dato: 27.10.2006

Sign.: rb RB

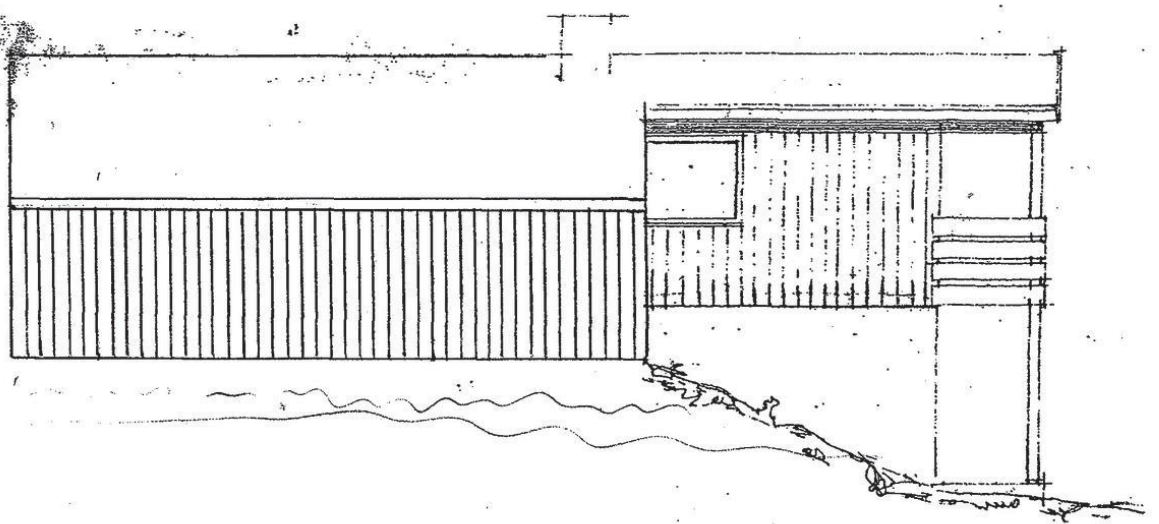
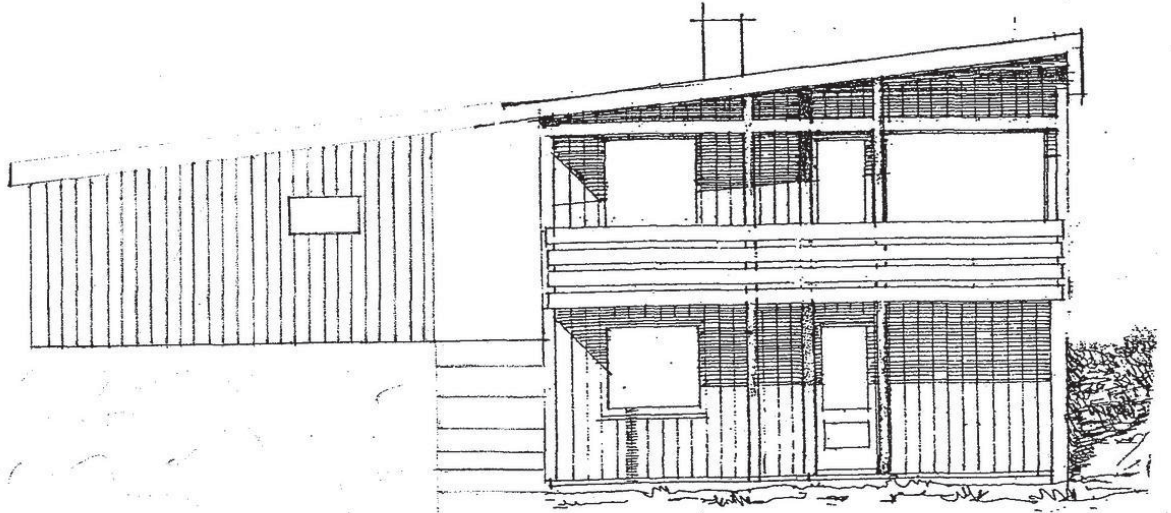


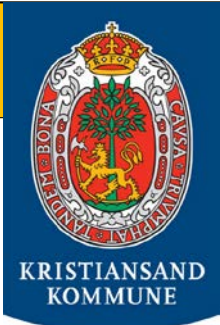


VERLEG 3



VEDLEGG 4





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 117 Bnr.: 92 Fnr.: Snr.:

Adresse: Skinnerheia 21

Areal i m<sup>2</sup>: 430,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

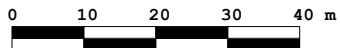
## Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 28.08.2024

Sign.: Anita Raustøl







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Skinnerheia 21

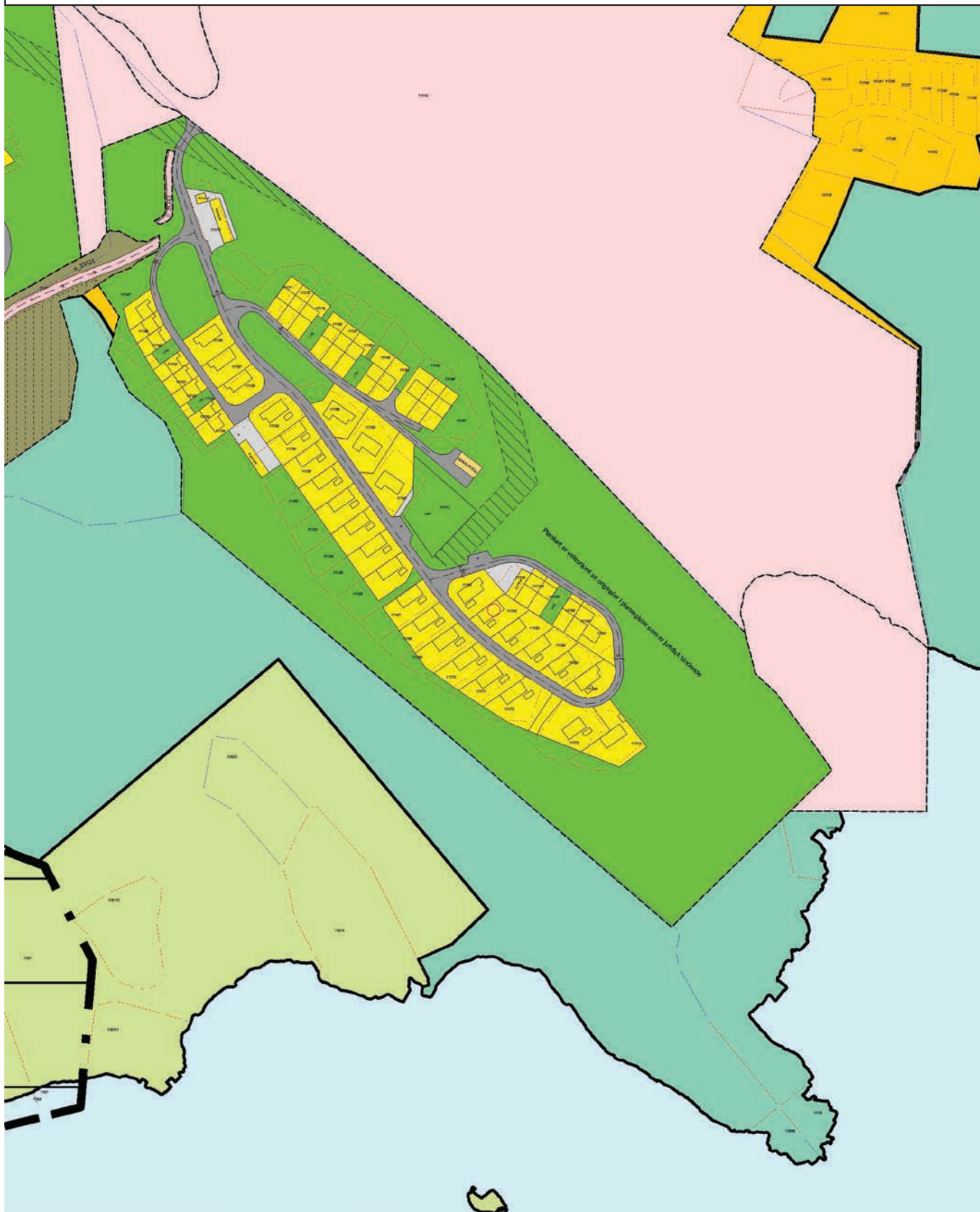
Målestokk: 1:3000

Dato: 28.08.2024

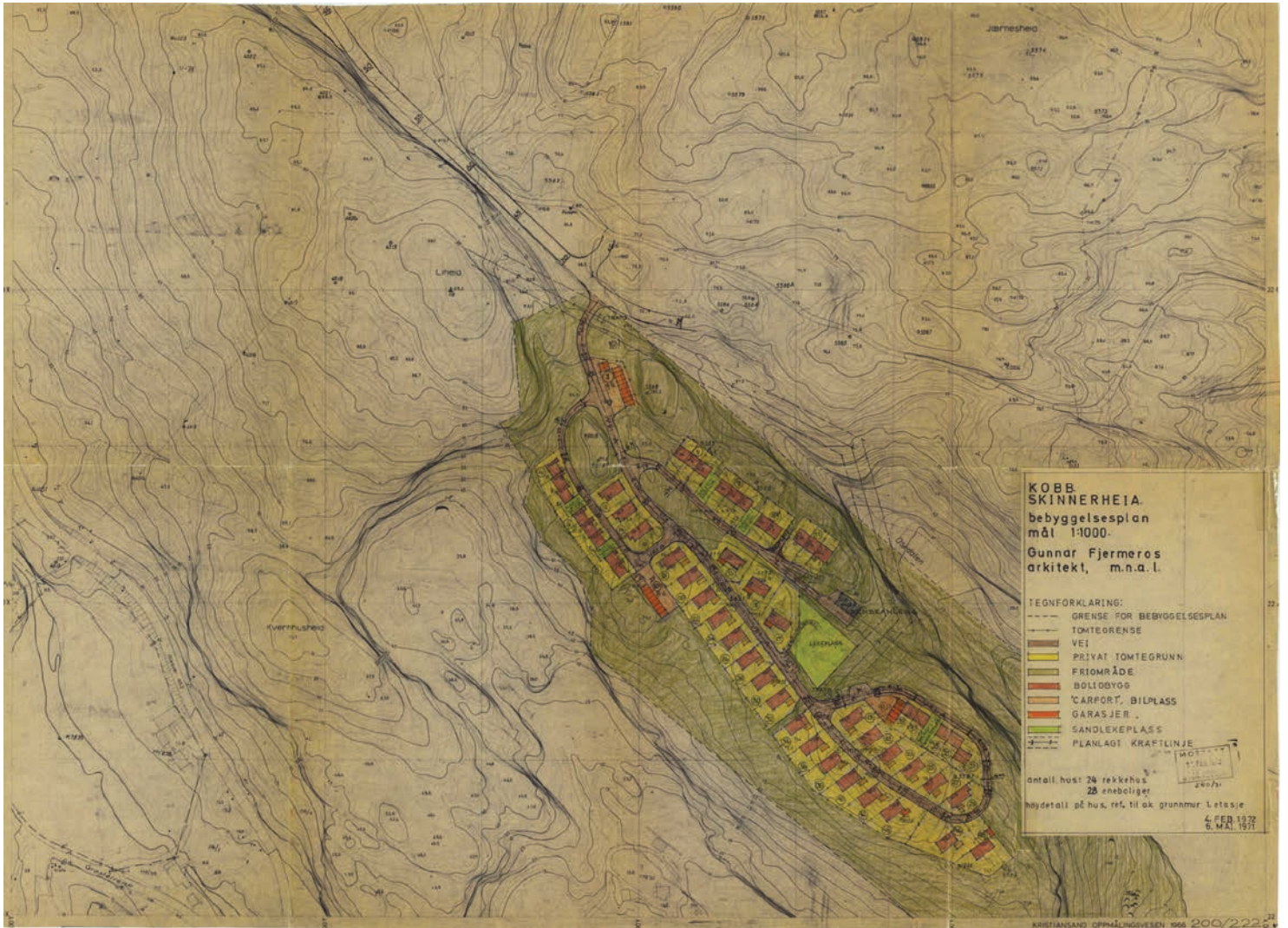


Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32







Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Jærnesskogen, Kristiansand kommune.

**Stadfestet 18. 02. 1969**

---

**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

**§ 2.**

Boligområdet skal bebygges med boliger i inntil 2 etasjer. Kjeller og loft med beboelsesrom regnes med i etasjetallet. Maksimalt kan det i hele området bygges 250 selvstendige boliger.

**§ 3.**

Forretningsområdet kan bebygges med forretningsbygg i inntil 2 etasjer, eventuelt kombinert med bolig.

**§ 4.**

Garasjer kan oppføres på boligtomt i forbindelse med boligen eller som fellesgarasjer på egne tomter.

**§ 5.**

Hus kan etter bygningsrådets skjønn bygges inntil eller i hvilken som helst avstand fra lekeplass, parkeringsplass eller annet ubebygget areal av minst 8 m brede, veger ikke medregnet.

**§ 6.**

Bygningsrådet kan samtykke i at det på friareal oppføres bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friarealet og som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder eller ulempe for områdets bruk som friareal.

## **§ 7.**

Bygningsrådet kan forlange seg forelagt til godkjenning tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for et nærmere fastsatt området eller husrekke før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Likeledes kan det, før anmeldelse behandles, kreve utarbeidet plan for de ikke bebygde områder som veier, traseer for tekniske anlegg, parkeringsplasser, eventuell innhegning, støttemurer m.v. som godkjennes av bygningsrådet.

## **§ 8.**

I samband med tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan kan bygningsrådet vedta retningslinjer for bebyggelsens utforming.

## **§ 9.**

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke ved privat servitutt etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

## **§ 10.**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

-----





BYGGEOMRÅDE :



BOLIGER



BOLIGTOMTER



GARASJER

TRAFIKKOMRÅDE :



VEI

FRIOMRÅDE :

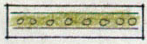


LEKEPLASSER

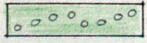
SPESIALOMRÅDE :



FELLES AVKJØRSEL (KJØRBAR GANGVEI)



ANNEN KJØRBAR GANGVEI



GANGSTI



FELLES FRIAREAL

148 leiligheter i rekkehus






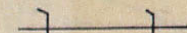
30 — " — terrassehus



REGULERINGSPLAN  
FOR  
GJERNESSKOGEN  
KRISTIANSD. S

6. JULI 1967  
REV. 30. JAN. 1968

MATZOW OG FJERMEROS  
ARKITEKTER M.N.A.L

-  REGULERINGSGRENSE
-  VEI
-  FRIAREAL
-  ~~FOTTEAREAL~~ Boligområde
-  FORRETNINGSTOMTER
-  KRAFTLINJE



# 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 kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





Eiendom:

Skinnerheia 21, 4634 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**

**SARAH SKEIMO** | Eiendomsmegler | **970 78 913**

**sarah.skeimo@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22