

# Bråvannstoppen 65

Bråvann



Prisantydning: **kr 4 990 000,-**





Flott arkitekttegnet enebolig med solrik uteområder med utsikt, hage, utestue og garasje.



# Flott arkitekttegnet enebolig med solrik uteområder, utsikt, hage, utestue og garasje.

## OMRÅDE

**Bråvann**

## ADRESSE

**Bråvannstoppen 65, 4624  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 4 990 000,-**

Omkostninger: **kr 142 250,-**

Totalpris: **kr 5 132 250,-**

Formuesverdi: **kr 1 303 786,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 042,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 002,-**



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

**908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

BRA-i: 166 m<sup>2</sup>

BRA-e: 49 m<sup>2</sup>

BRA Total: 215 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1995

Soverom: 3

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 657 m<sup>2</sup>

# BRÅVANNSTOPPEN 65

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 750 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 166 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 215 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, TV-stue/soverom, soverom, bad, vaskerom, bod.

2. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, kjøkken, soverom, bad, hjemmekontor.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

46 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Hagestue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mål på terrasse er ca. angitt.

### Tomtetype/Tomtstørrelse

Eiet, 657 m<sup>2</sup>

---

### **Beliggenhet**

Huset ligger i en stille og rolig del av Ytre Vågsbygd og området er godt tilrettelagt for barn og folk i alle forskjellige livssituasjoner. Bråvann er blant annet kjent for sine fine turområder og det er kort vei til store, flotte turområder hvor man kan gå opp Kjosdalen og rundt Rossevannet og Storevann. Ellers er dette et ideelt sted for barn å vokse opp med både gå- og sykkelavstand til barnehagen, lekeplass og badeplass med sandstrand. En liten kjøretur unna finner du flere butikker og Amfi senter (Vågsbygd senter) med alle sine fasiliteter.

### **Adkomst**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Vannskade etter lekkasje på hovedkran. Forsikringssak. Rørarbeid utført av Lindeklev VVS. Rommet ble pusset opp med ny innredning og varmtvannstank. Utført 2020.

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

2019. Bad 2. etg totalrenovert , varmekabler, fliser på vegg gulv, toalett, vask og dusj. Halvorsen byggservice hadde snekker arbeid , Mydlands elektiske A/S, Rør utført av Rørlegger VVS Sør AS. Flisearbeid av Rune Bringedal.

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

Litt fukt i 3 vinduer som skal skiftes av nåværende eier. Bestilt hos Byggmester Stein Skaar AS.

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

Byttet 2 vinduer i stuen. Byggmester Østerhus AS. 2015.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nytt kjøkken: Keas Bygg & Vedlikehold AS. Nye hvitevarer, induksjonstopp, 1 kjøleskap, 1 kombiskap, oppvaskmaskin og nytt el. opplegg. Keas Bygg & Vedlikehold AS. 2016.

Ny grillbu. 5D contracting v/Kenneth Daland, 2013.

Nytt el.anlegg i garasje samt el. garasjeåpner. Oneco, 2022.

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

Ved renovering av bad i 2. etg. ble alle rør byttet. VVS Sør AS, 2019.

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

Mus i kjøkkenbenk.

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

Råte i svill under skyvedør i grill bua. Forsikringssak. Ble støpt ny i betong.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Bråvanntoppen 65!

Flott arkitekttegnet enebolig med solrik uteområder med utsikt, hage, utestue og garasje.

Huset har følgende planløsning:

1. etg.: Gang/entré med plassbygget skap, soverom 1, soverom 2, flislagt bad med innfliset badekar, servant og toalett, vaskerom med belegg på gulv. Fra vaskerom er det inngang til bod som igjen har inngang mellom hus og garasjen.

2. etg.: Romslig stue med raus takhøyde.. Tv-stue. Peis i mellom stue og tv-stue. Flott kjøkken med integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, mikro, kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og vinskaf.

3. etg. Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjnise og servant med underskuffer og skap. Soverom 3 med plassbygget skap. Hems med åpen løsning, innredet med kontor.

## **Tilstandsrapport**

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

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

### **Bygningssakskyndigs konklusjon:**

"Boligen er bygd i 1995 og er godt vedlikeholdt, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig har betongtakstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er i bra stand, eier opplyser om at 3 vinduer som har råte blir skiftet før salg. Stående kledning med 6" påbord er i bra stand. Terrasse trenger vanlig vedlikehold. Innvendig var loft tørt og fint, det er montert vindtettingssperre/duk mellom undertaket og isolasjonen noe som er en god løsning. Bad i 1. etasje holder standard fra byggetid, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Vaskerom og bad i 2. etasje ble oppusset for ca. 5 år siden. Det ble utført kontroll av konstruksjonen inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HTH-kjøkkeninnredning er fra 2016 og er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, eier opplyser om at el-anlegget ble kontrollert i 2018, liten feil som ble bemerket er utbedret. Nytt el-anlegg i garasje i 2024 og i hagestue 2013. Røropplegget ligger rør i rør, kontrollskap er montert på vaskerom. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. V.v.-bereder er fra 2019 og er på 194 liter. PANASONIC varmpumpe er fra 2021. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis med innsats i stue. Garasje med hagestue er kun lettere kontrollert og målt opp. Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Utvendig > Nedløp og beslag.

Innvendig > Radon.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv.

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

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: kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

## **Parkering**

Parkering i garasje samt på tomt.

## **Forsikringsselskap/Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA - 36946350

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

PANASONIC varmpumpe er fra 2021. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis med innsats i stue. Det ble under siste besøk fra feievesenet (28.04.2022) ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann

vesentlig.

Gulvvarme i alle gulv på bakkeplan utenom boden.

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

### **Energikarakter/Energifarge**

D - Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 042 pr. 2024

### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4105. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 002 pr. 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 303 786 pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 954 388 pr. 2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Tinglyste heftelser på eiendommen:

12.12.1994 - Dokumentnr: 21229 - Bestemmelse om gjerde. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

09.02.1995 - Dokumentnr: 1826 - Erklæring/avtale. Erklæring vedr. evt. brøyteskader på bolighus. I forbindelse med at boligen er tillatt oppført med nærmere avstand enn 1,5 fra boligvei, er det signert en erklæring som sier at eier av eiendom og bolighus frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune med vintervedlikeholdet av boligveien.

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

Tinglyste rettigheter på eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på bolig datert 03.11.1995, samt på tilbygg (hagestue som tilbygg til garasje) datert 04.04.2014. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det fremkommer av ferdigattesten fra 1995 at attesten ikke gjelder for garasjen, og at det må gis melding når den er ferdig. Det foreligger dermed ikke noe ferdigattest for garasjen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Kjøper overtar risikoen og ansvar for

manglende ferdigattest på garasjen.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 520 "Bråvann" datert 25.02.1987. 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, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

---



**Prisantydning**

Kr 4 990 000

**Totalpris**

Kr 5 132 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
125 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

142 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
5 115 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 132 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglers vederlag**

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

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 113 990,00,- 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**

Kåre Torbjørn Aaneland og Liv Karin Aaneland

### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius

Henrik Lossius

### **Ansvarlig megler**

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

[kristian.lossius@sormegleren.no](mailto:kristian.lossius@sormegleren.no)

Tlf: 908 95 907

---

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

**Salgsoppgavedato**  
02.10.2024

---



Romslig stue med raus takhøyde. Store vindusflater.





Tv- stue



Spiseplass mellom stue og kjøkken.



Flott kjøkken med integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, mikro, kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og vinskap.







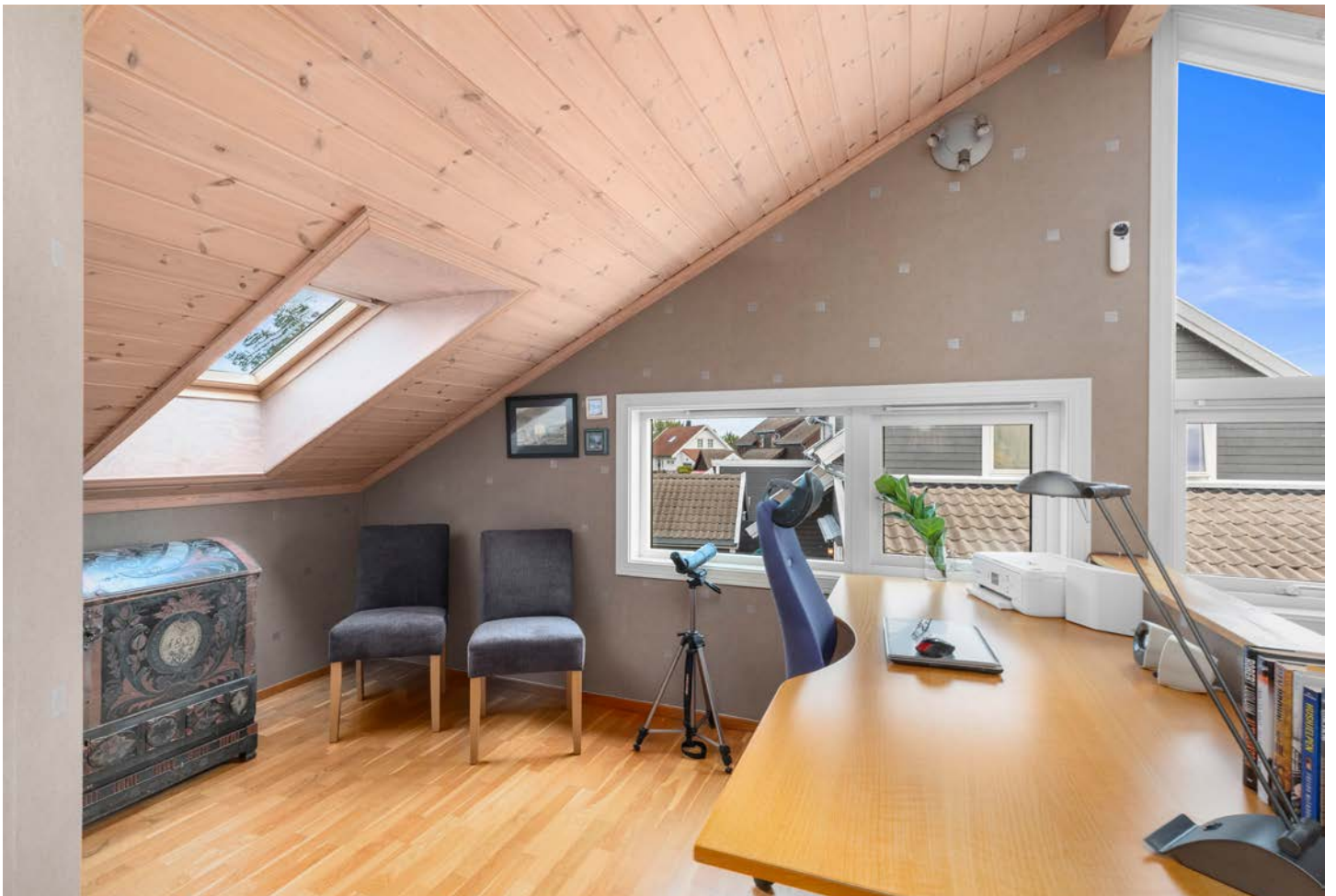
Soverom 1 med plassbygget kleskap.



Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjnise og servant med underskuffer og skap.



Hems med åpen løsning mot stue.



Hems innredet med kontor.



Gang/entré med plassbygget skap.



Soverom 1 innredet som tv-stue.



Soverom 2.



Flislagt bad med innfliset badekar, servant og toalett.



Vaskerom med belegg på gulv.



Fra vaskerom er det inngang til bod som igjen har inngang mellom hus og garasjen.



Bod.



Gang/entrè.

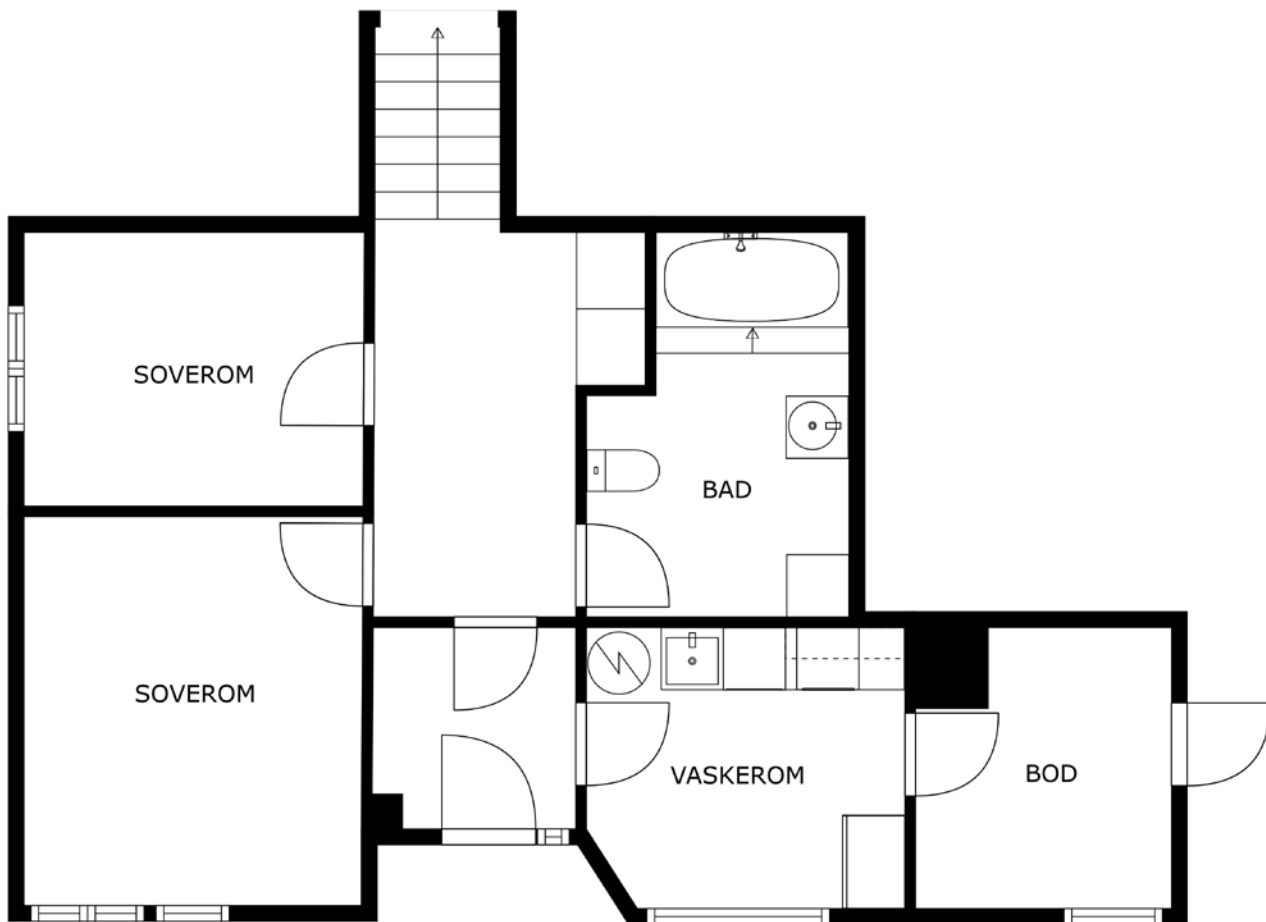




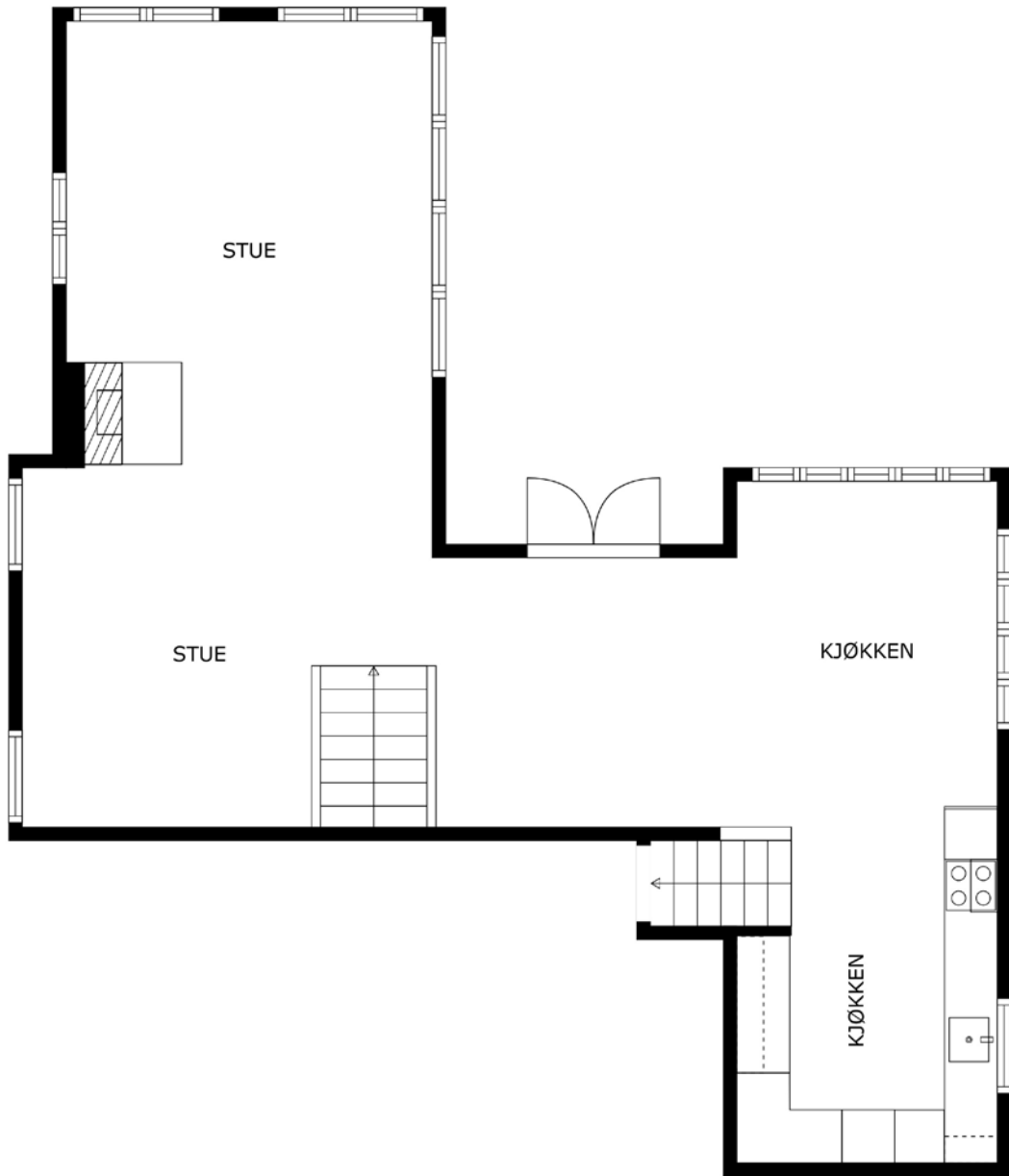




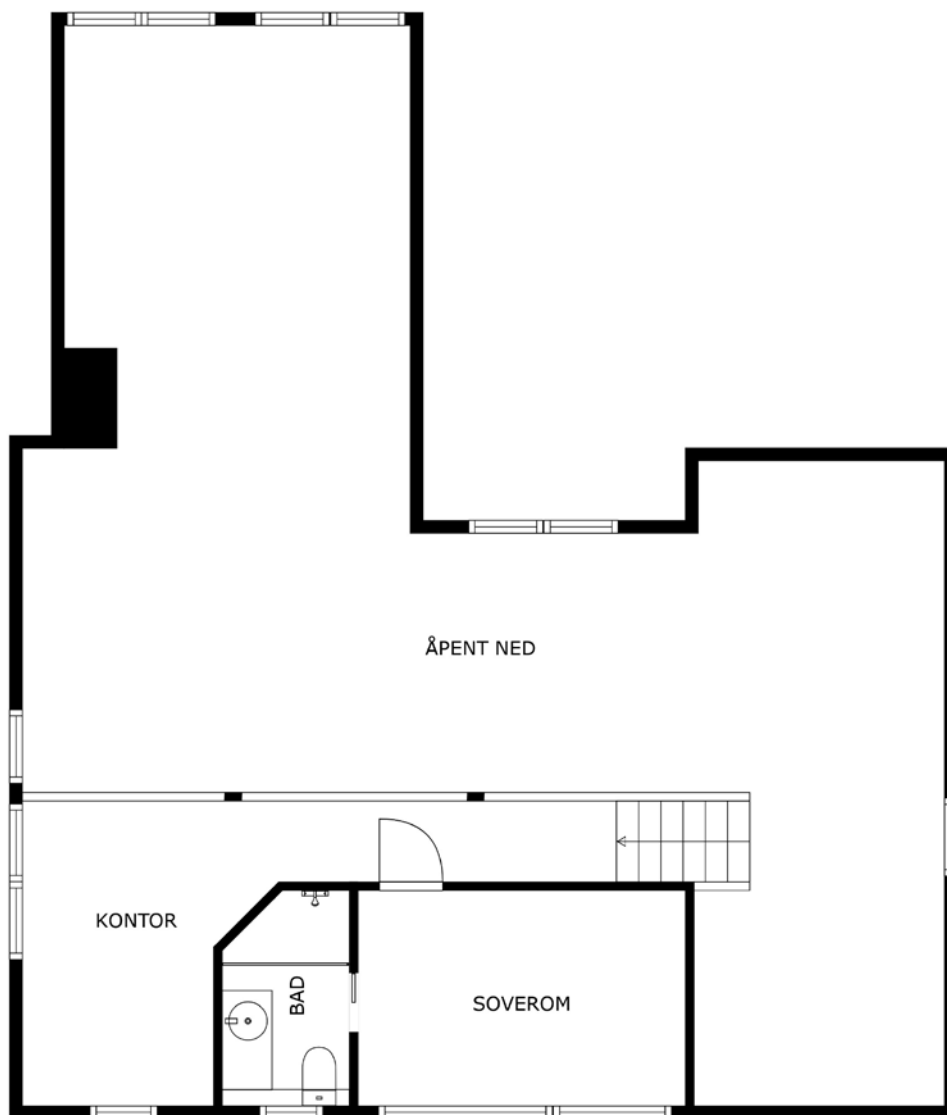




PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nabolagsprofil

Bråvannstoppen 65 - Nabolaget Bråvann - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bråvannstoppen Linje 52	2 min	0.1 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	5 min	3.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min	7.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	12 min	7.8 km
Kristiansand Kjevik	26 min	

## Skoler

Voiebyen skole (1-7 kl.) 313 elever, 15 klasser	4 min	2.7 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	6 min	3.4 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 458 elever, 40 klasser	6 min	3.9 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	5 min	3.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 244 elever, 18 klasser	8 min	4.2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min	4.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min	9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

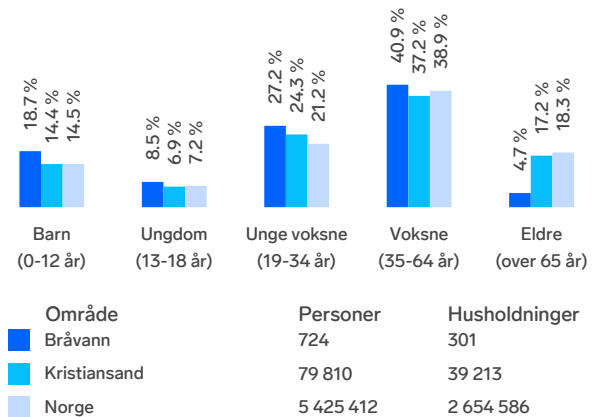
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Bråvannsåsen barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min	0.3 km
Ravneheia barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min	2.4 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min	3.1 km

## Dagligvare

Meny Vågsbygd PostNord	3 min	1.9 km
Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	4 min	2.8 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

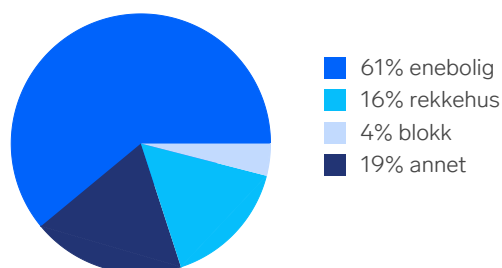
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Bråvann Bingen                  | 4 min    |
| Ballspill   | 0.3 km  |
|  Bråvannslia balløkke          | 6 min  |
| Ballspill   | 0.4 km  |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Kjos   | 5 min  |
|  Fresh Fitness Vågsbygd Lumber | 7 min  |

## Boligmasse






«Trygt og godt nabolag for barn og voksne. Nærhet til naturen.»

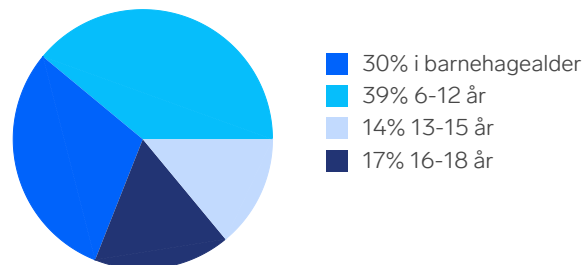
Sitat fra en lokalkjent



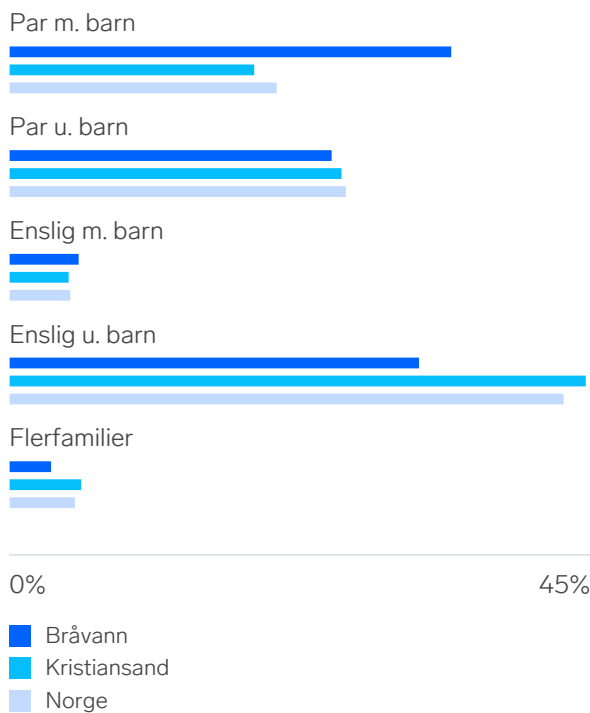
## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  AMFI Vågsbygd    | 8 min  |
|  Apotek 1 Sagmyra | 3 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



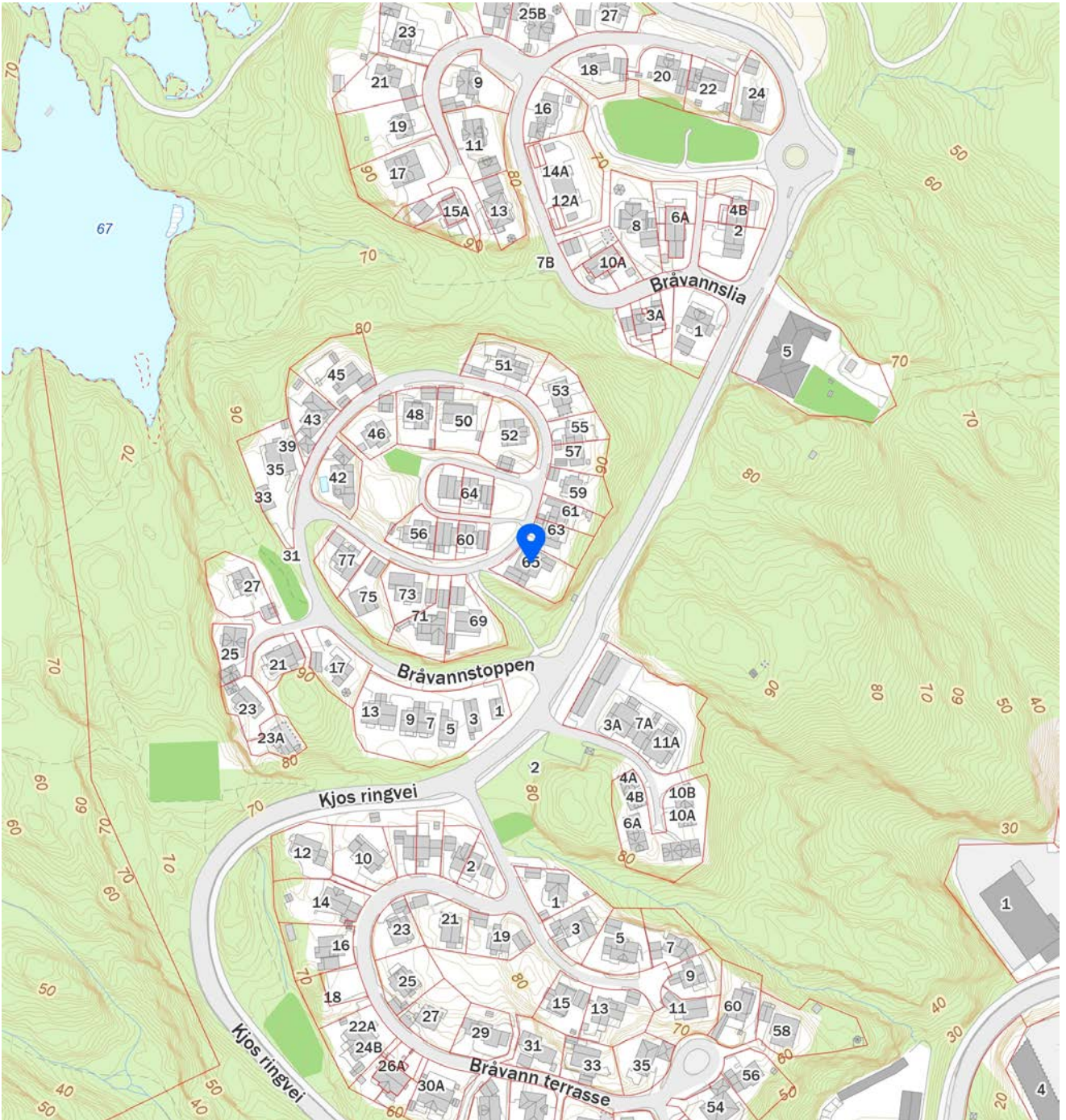
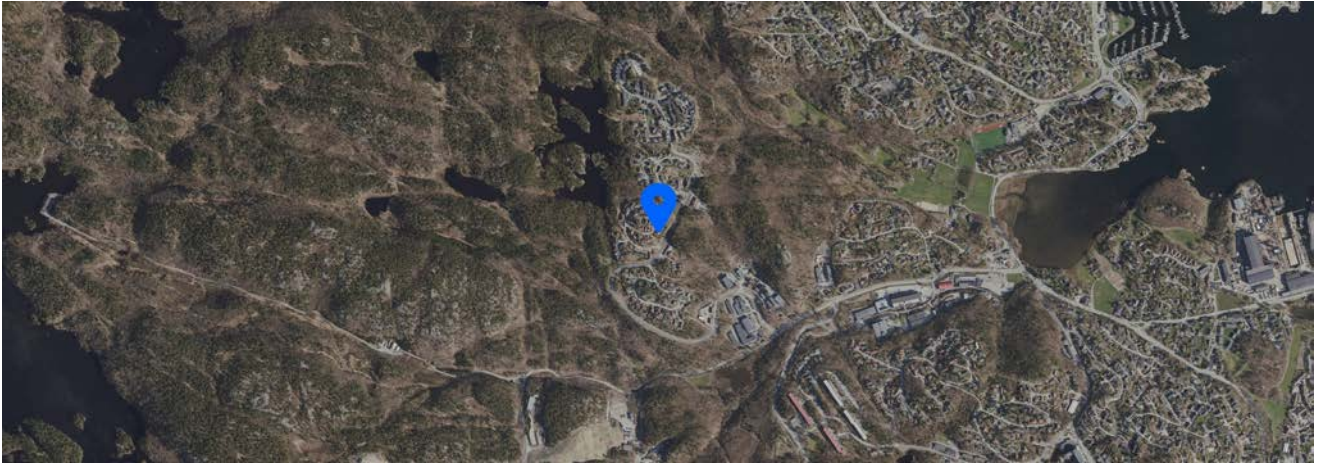
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Klea.

Selgers initialer



# Egenerklæring

Bråvannstoppen 65, 4624 KRISTIANSAND S

23 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Bråvannstoppen 65

**Postadresse**

Bråvannstoppen 65

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ferdigbygget i oktober 1995.

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 1995 når huset var ferdig.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 36946350

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Aaneland, Kåre Torbjørn

**Medselger**

Aaneland, Liv Karin

## 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

vannskade etter lekkasje på hovedkran. Forsikringssak. Rørarbeid utført av Lindeklev VVS. Rommet ble pusset opp med ny innredning og varmtvannstank. Utført 2020.

### 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

2019

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2. etg totalrenovert , varmekabler, fliser på vegg gulv, toalett, vask og dusj. Halvorsen byggservise hadde snekker arbeid , Mydlands elektriske A/S, Rør utført av Rørlegger VVS Sør AS. Flisearbeid av Rune Bringedal.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Halvorsen Byggservise A/S, Mydlands elektriske A/S, Rørlegger VVS Sør AS. Fliser av Rune Bringedal

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Litt fukt i 3 vinduer som skal skiftes av nåværende eier. Bestilt hos Byggmester Stein Skaar AS

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall



2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet 2 vinduer i stuen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Østerhus AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt kjøkken: Keas Bygg & Vedlikehold AS. Nye hvitevarer, induksjonstopp, 1 kjøleskap, 1 kombiskap, oppvaskmaskin og nytt el. opplegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Keas Bygg & Vedlikehold AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2013

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny grilbu.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

5D contracting v/Kenneth Daland

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt el.anlegg i garasje samt el. garasjeåpner.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

Hovedkran vaskerom, se ovenfor.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Ved renovering av bad i 2. etg. ble alle rør byttet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Sør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus i kjøkkenbenk.

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**

Råte i svill under skyvedør i grill bua. Forsikrings sak. Ble støpt ny i betong.





**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 94082721

# Egenerklærings skjema

Name

**Aaneland, Liv Karin**

Date

**2024-09-23**

Name

**Aaneland, Torbjørn**

Date

**2024-09-23**

Identification

 Aaneland, Liv Karin

Identification

 Aaneland, Torbjørn



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

# Tilstandsrapport

📍 Bråvannstoppen 65, 4624 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 12, bnr. 750

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 18128-1932

Referansenummer: UC2019

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1995 og er godt vedlikeholdt, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig har betongtakstein, takrenner og beslag fra byggetid normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer og dører er i bra stand, eier opplyser om at 3 vinduer som har råte blir skiftet før salg. Stående kledning med 6" påbord er i bra stand. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.

Innvendig var loft tørt og fint, det er montert vindtettingssperre/duk mellom undertaket og isolasjonen noe som er en god løsning. Bad i 1. etasje holder standard fra byggetid, vanlig vedlikehold mht. membran m.m. bør beregnes. Vaskerom og bad i 2. etasje ble oppusset for ca. 5 år siden. Det ble utført kontroll av konstruksjonen inn mot våtrom, ingen synlig eller målbar fukt ble oppdaget. HTH-kjøkkeninnredning er fra 2016 og er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringskap med automatsikringer, eier opplyser om at el-anlegget ble kontrollert i 2018, liten feil som ble bemerket er utbedret. Nytt el-anlegg i garasje i 2024 og i hagestue 2013. Rørproppet ligger rør i rør, kontrollskap er montert på vaskerom. Innvendig stoppekran er montert i vaskerom. V.v.-bereder er fra 2019 og er på 194 liter. PANASONIC varmpumpe er fra 2021. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis med innsats i stue.

Garasje med hagestue er kun lettere kontrollert og målt opp.

Det er kun boligen som inngår i tilstandsrapporten.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

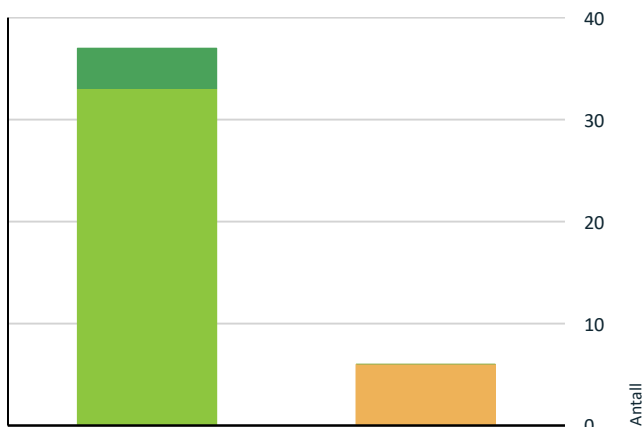
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

## 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

Stående kledning med 6" påbord er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med plasslagde taksperrer, lufting i konstruksjonen med folie/duk mellom undertaket og isolasjonen.

Luftespalte ved takgesims.

### Vinduer

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

2 stuevinduer er fra 2015.

Eier opplyser om at 3 vinduer som har råte blir skiftet før salg.

### Dører

Inngangsdør er fra 2023 og er i god stand.



Inngangsdør.

### Boddør

Boddør er fra 2020 og er i god stand.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

## INN VENDIG

### Overflater

Overflater gulv:

1. etasje:

Vindfang: Fliser.  
Hall m/trapp: Fliser.  
Soverom/TV-stue: Belegg.  
Soverom: Laminatgulv.  
Bad: Fliser.  
Vaskerom: Belegg.  
Bod: Malt betonggulv.

2. etasje:

Stue: Parkettgulv.  
Kjøkken: Fliser.  
Hjemmekontor: Parkettgulv.  
Bad: Fliser.  
Soverom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hall, avvik i rommet var 2 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 13 mm.

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

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom i 2. etasje, avvik i rommet var 8 mm.

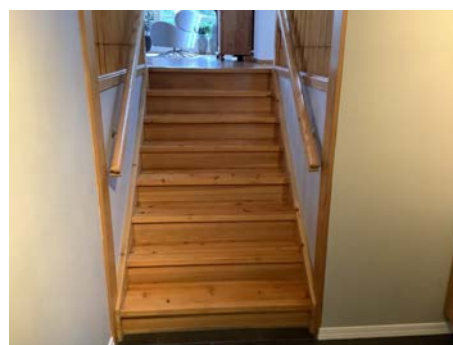
Gulvhøyder ble kontrollert med laser i hjemmekontor, avvik i rommet var 5 mm.

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



## TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp med rekkverk og håndløper som er iht. krav.



## TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

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

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

### Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Småmerker i parkettgulv i stue etter blomsterpotter.

Fuktsøkt på dragere/panel i stua ved merker, ingen høye utslag vist på fuktighetsindikatoren.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Rommet ble oppusset i 2019.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt takpanel og fliser på vegger.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2019.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Tak- og vindusventilasjon.

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

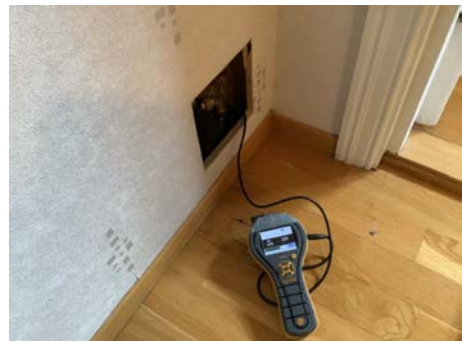
## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Rommet holder standard fra byggetid og har normal synlig slitasje, vanlig vedlikehold mht. membran bør beregnes.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser/panel på vegger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er flatt gulv i rommet.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takventil er montert.

Luftespalte er etablert i dørkarmen.

Ventil x 2 ved innebygd badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Rommet ble oppusset i 2019.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og malte vegger.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er fra 2019.

HTH kjøkkeninnredning er fra 2016 og er i bra stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Takventil er montert.

Vindusventilasjon x 2.

Luftespalte er etablert i dørkarmen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll av konstruksjon ble kontrollert i luke i vegg som var der fra før, hulltaking derfor ikke aktuelt.

Ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Fuktsøking ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Rørøpplaget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i vaskerom.

Kontrollskap for rørøpplaget er montert i rommet.

Luke i vegg inn til bad i 2. etasje med tilkobling av rør.



## TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen.

## TG 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2019 og er på 194 liter.

## TG 0 Varmepumpe

Panasonic varmpumpe ble montert i 2021, vanlig vedlikehold bør beregnes.



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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Eier opplyser om nytt el-anlegg i garasje 2024 og i hagestue 2013.

Rapport fra Rejlers etter tilsyn med elektrisk anlegg i 2018, liten feil ved utvendig stikkontakt er utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

1995

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukkingsapparat er fra september 2024.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

# Tilstandsrapport

## Terrenghold

Ingen fall på terreng mot boligen.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2001

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasje har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Den måler 35 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 14 m<sup>2</sup> i 2. etasje (bra-e).

Dobbelkrummet betongtakstein og takrenner har normal slitasje. Vinduer og dører har normal slitasje. Nyere leddport med automatisk portåpner. Støpt gulv. Små setningssprekker i grunnmur. Vegger er nymalte. Nytt el-anlegg i 2024 iflg. eier.

Innvendig i hagestue: Panel i tak og på vegger, fliser på gulv. Åpen peis. Skyvedør.

Terrasse måler 8 m<sup>2</sup>.

# 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

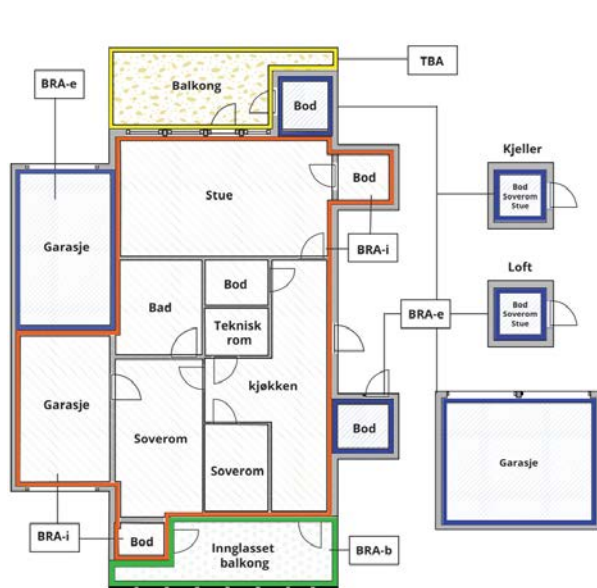
## Hva er måleverdig areal?

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	62			62	
2. etasje	104			104	46
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , TV-stue , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod		
2. etasje	Stue m/trapp , Kjøkken , Soverom , Bad , Hjemmekontor		

### Kommentar

Mål på terrasse er ca. angitt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
2. etasje		14		14	8

<b>SUM</b>		<b>49</b>		<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>			

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Kåre Torbjørn Aaneland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	750		0	657 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bråvannstoppen 65

### Hjemmelshaver

Aaneland Kåre Torbjørn, Aaneland Liv Karin

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
230 000	1994

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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/UC2019>

## KLAGEOORDNING 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



KRISTIANSD  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 12    Bnr.: 750    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Bråvannstoppen 65  
Areal i m<sup>2</sup>: 657  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.09.2024

Sign.: Anita Raustøl







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Bråvannstoppen 65

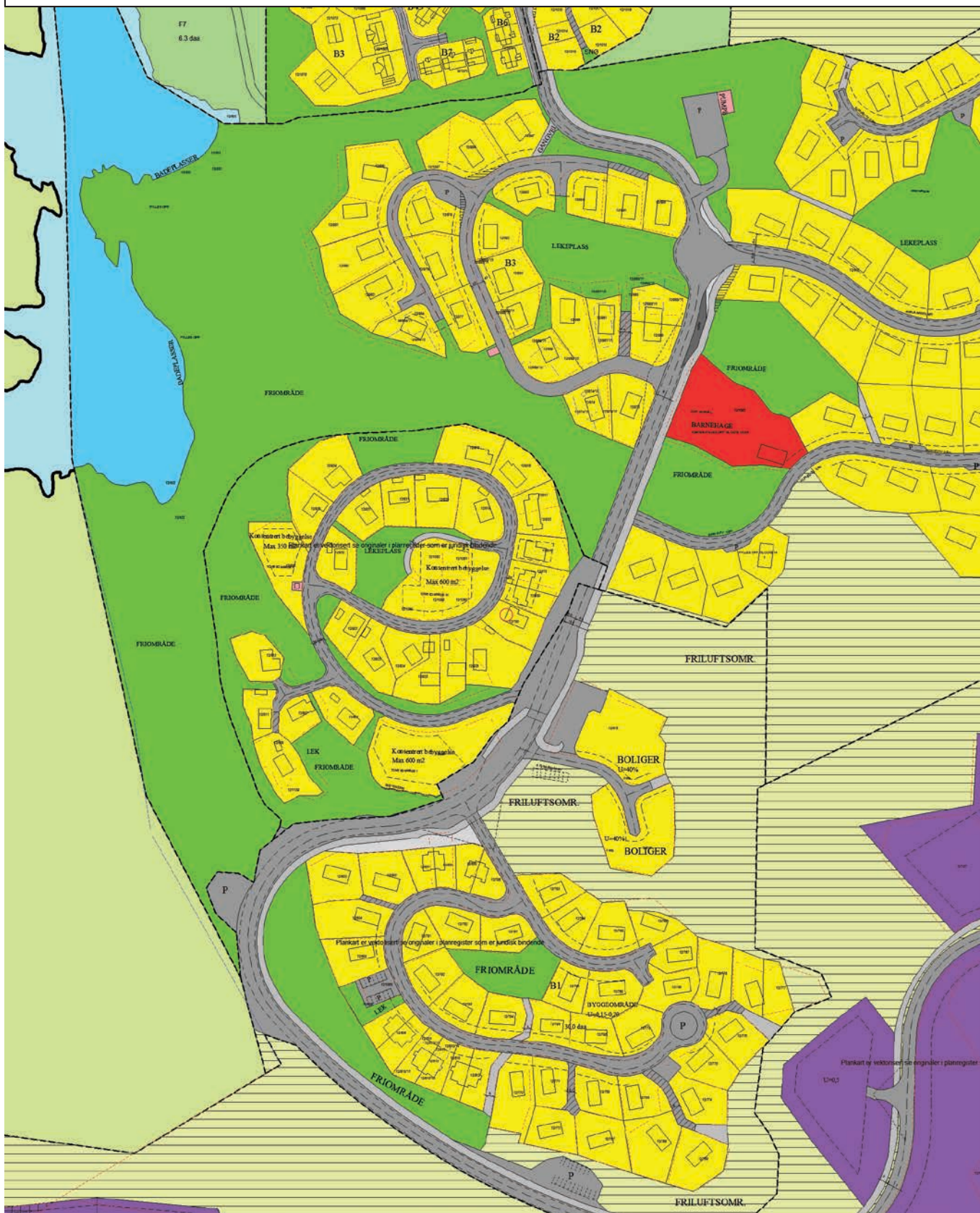
Målestokk: 1:3000

Dato: 27.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## PLAN NR. 520

### Reguleringsbestemmelser

#### BRÅVANN

Godkjent av bystyret 25.02.1987 som sak nr. 25.

#### § 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealbruken være som vist på planen. Utnyttelse er angitt ved antall leiligheter og utnyttelsesgrad angitt på planen.

#### § 2.

Byggeområde for boliger.

- a. For hver enkelt gruppe skal det utarbeides bebyggelsesplan i mål 1:500.

Planen må vise avkjørsel, garasjeplassering, parkeringsplass, terrengbehandling, grunnmurhøyde, avløp, vann og kabeltrace, samt utforming høyde og materiale av støyvolter/støyskjermer etter støyberegning.

- b. Boligene kan oppføres i inntil 2 boligetasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Bygningene skal ha saltak/valmtak. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- c. Uthus/garasjer på de enkelte tomter kan bygges nærmere hverandre enn 8 m og plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen og ellers er godkjent av bygningsrådet. Vindu tillates ikke i vegg som ligger i nabogrense.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Parkeringsplasser for gjester etc. skal utføres som fellesanlegg (offentlig parkeringsanlegg) slik bebyggelsesplanen viser dette.

#### § 3.

Områder for offentlig bebyggelse (barnehage).

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for et område i sin helhet eller deler av det, før byggemeldingen behandles.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark som for idrettsaktiviteter og/eller mindre forsamlingslokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

Friluftsområder.

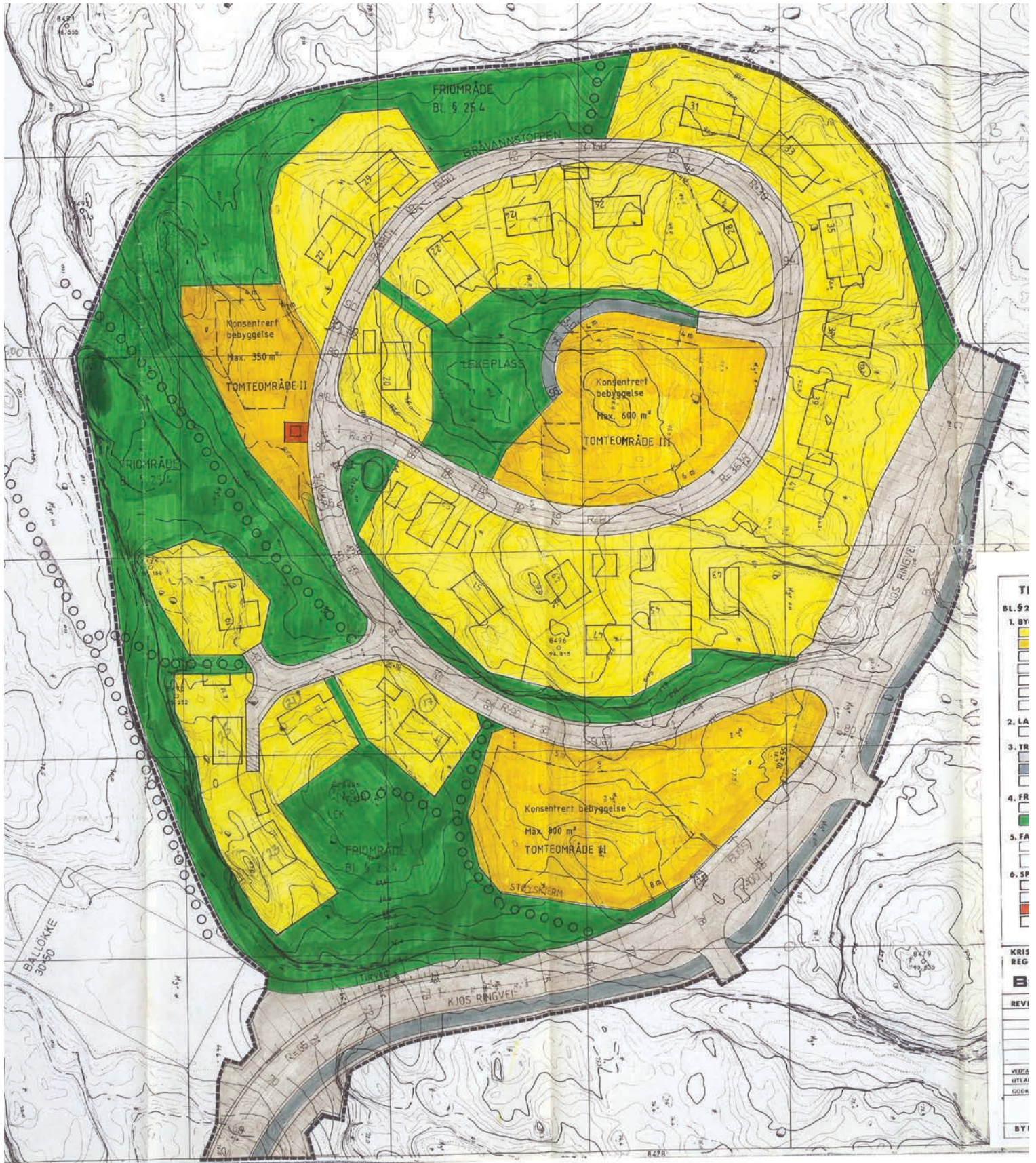
I planrådet kan foretas tynning av skog og annet skjøtsel for vedlikeholdelse av skogen etter herredskogmesterens bestemmelser.

§ 5.

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkler og materiale.
- b. Eksisterende steingjerder, byggesteiner og verdifulle trær bør søkes bevart.
- c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.
- d. Utbygging kan påbegynnes når det er opparbeidet en tilfredsstillende tilkopling/veikryss til RV 456. Byggeplan for veikrysset skal forelegges vegsjefen.

Byplansjefen i Kristiansand

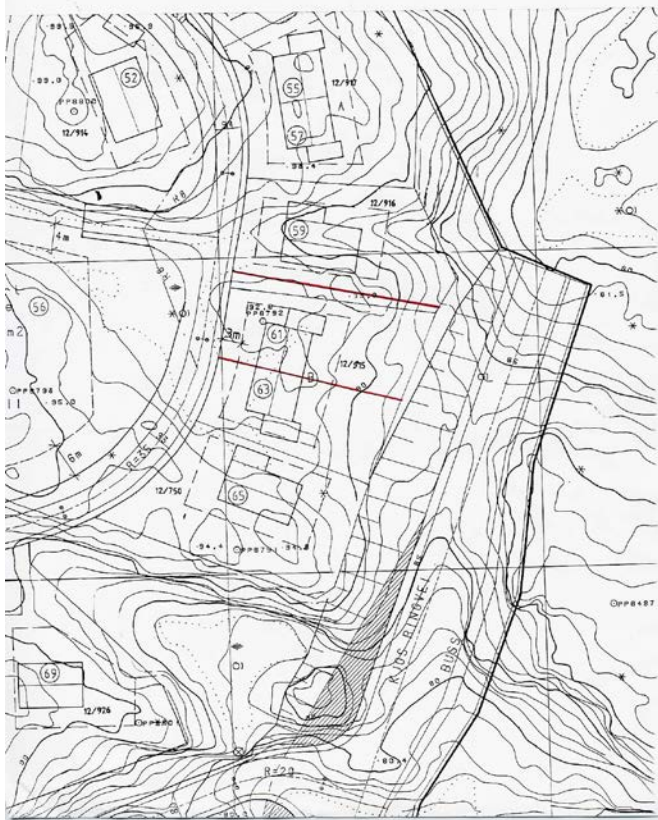


T1	Bl. §2
1. BY	[Symbol]
2. LA	[Symbol]
3. TR	[Symbol]
4. FR	[Symbol]
5. FA	[Symbol]
6. SP	[Symbol]
KRIS REG	[Symbol]
REVI	[Symbol]
VERIA	[Symbol]
UTLAI	[Symbol]
GODK	[Symbol]
BY I	[Symbol]



Bråvannstoppen 59-61 og 63 - grensejustering.  
godkjent u brev 16.10.95

520  
E7





Tinglyst  
Kristiansand  
Kjennetegn 11  
1606 B-2002

TINGLYST

09 FEB. 1995  
Kristiansand byrett  
DAGBOK NR. 1826

ERKLÆRING VEDR. EVENTUELLE BRØYTESKADER PÅ BOLIGHUS

I forbindelse med at det på eiendommen gnr.12 bnr.750, Bråvannstoppen 65, tillates oppført bolighus med nærmeste avstand 1,50 m fra boligveg, erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eier(e):

Eieren til enhver tid av ovenfornevnte eiendom og/eller bolighus, frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune med vintervedlikeholdet av boligveien.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr.12 bnr.750 og kan ikke slettes uten samtykke av Kristiansand ingeniørvesen i samråd med plan- og bygningsjefen.

Kristiansand

Å. N. Olandt: K. T. Olandt  
Eier(e) av gnr.12 bnr.750

TINGLYST

09 FEB. 1995  
Kristiansand byrett  
DAGBOK NR. 1826

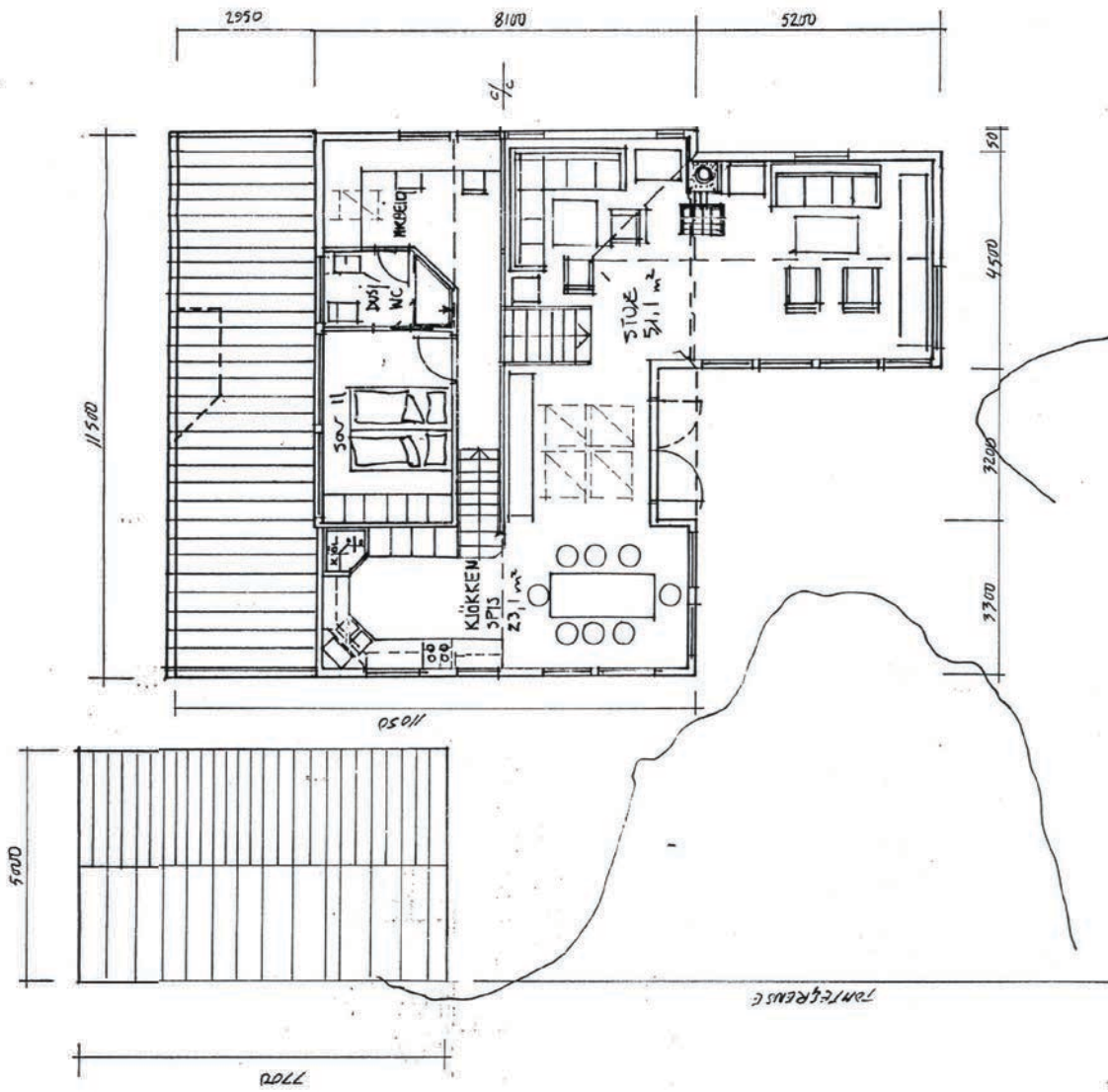
*Heidi J. J. J.*

Kopi: Ingværnet 29/3-95

*W.S.*







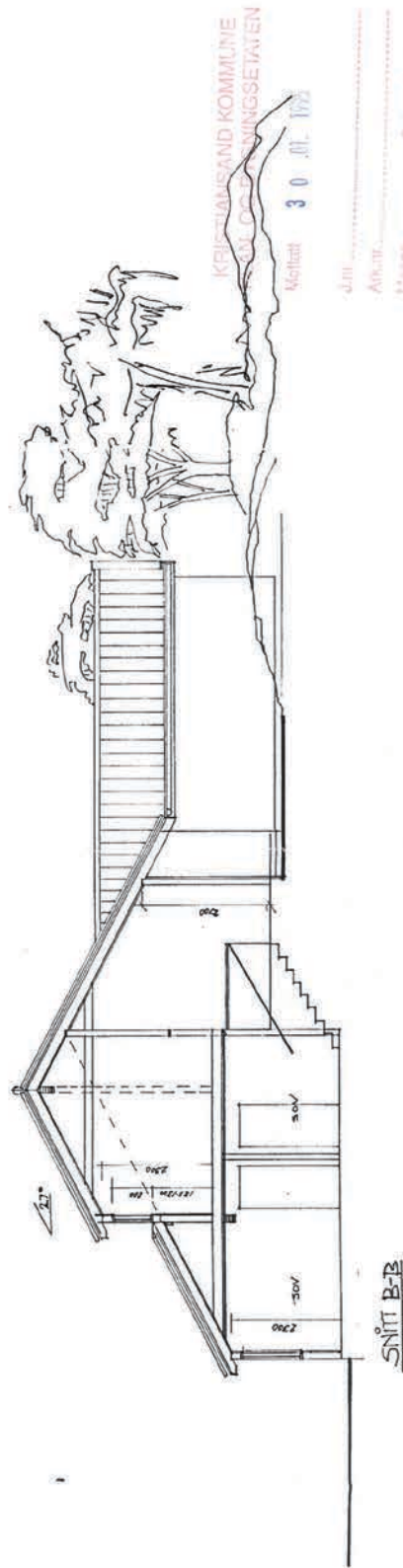
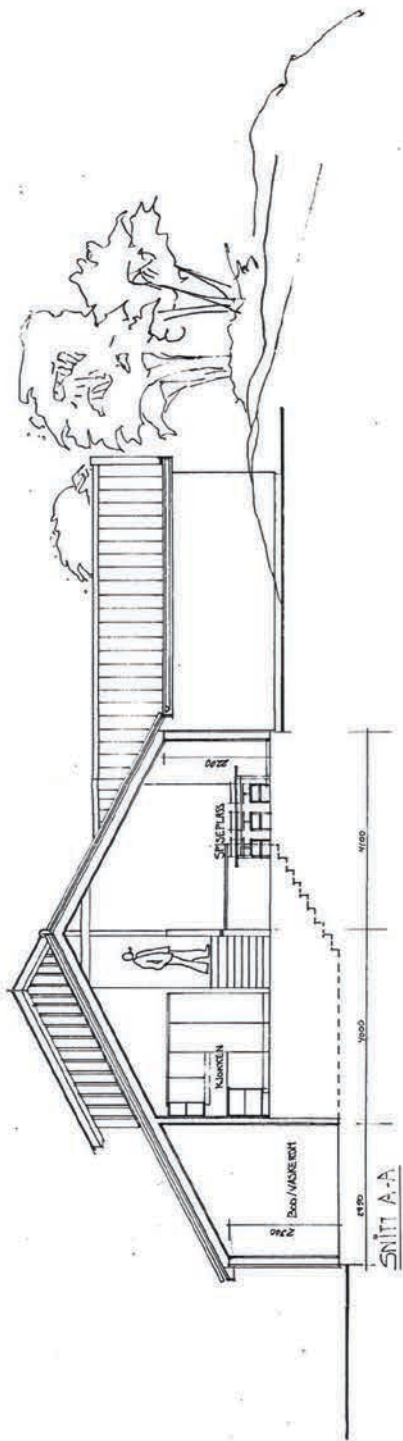
KRISTIANRAND KOMMUNE  
 PLAN 010 BYGGERISJANSEN

Målestilt 3 0 01 1/100  
 Jmf. ....  
 Arkitt. ....  
 Mappe ..... Sulebæk



Fam. Aaneland  
 Høivold brygge 20 4631 K.  
 NY BOLIG PÅ BRAVANN

m= 1:100 d=20.01.1995



KRISTIANSD KOMMUNE  
 KULTUR- OG FRISEKTSJEFEN  
 Møttid 30.01.1995

Ansvarlig: ...  
 Arkitekt: ...  
 Byggherre: ... Saltebell

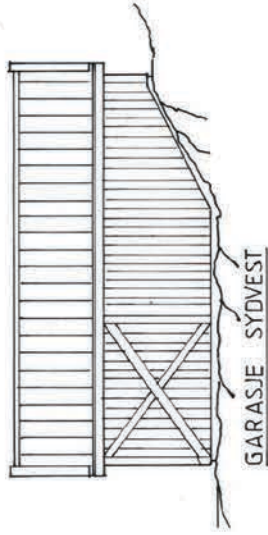


Fam. Aaneland  
 Høivold brygge 20 4631 K.  
 NY BOLIG PÅ BRAVANN

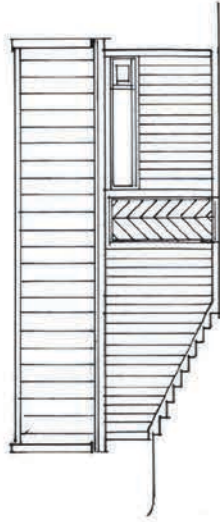
m= 1:100 d=20.01.1995



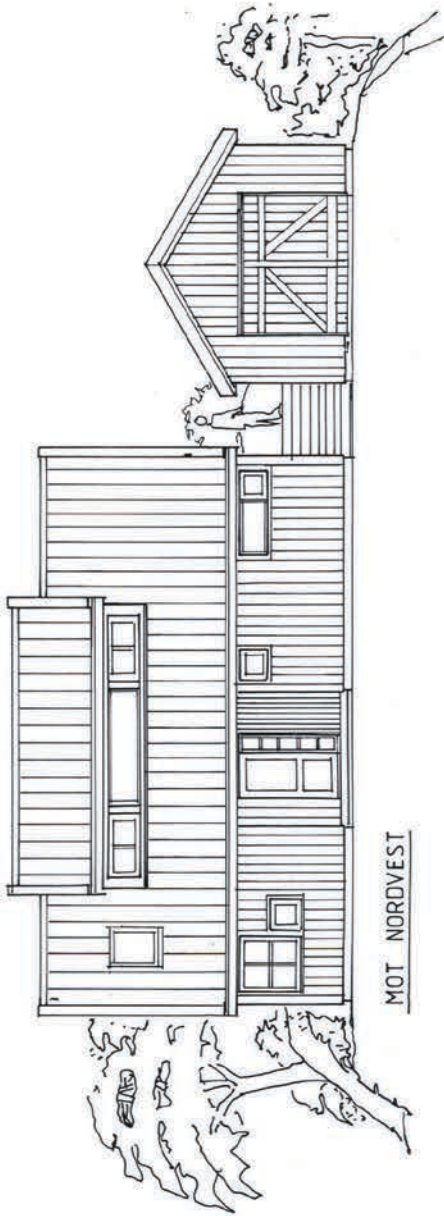
MOT SYDÖST



GARASJE SYDVEST



MOT NORDÖST



MOT NORDVEST

KRISTIANSLAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSFJÆLLER

Målestokk 3 0 0 1:100

Jan. 2001  
Ark. nr. 2001/01/01  
Målestokk 1:100

Fam. Aneland  
Høivold brygge 20 4631 K.  
NY BOLIG PÅ BRAVANN

m = 1:100 d = 20.01.1995

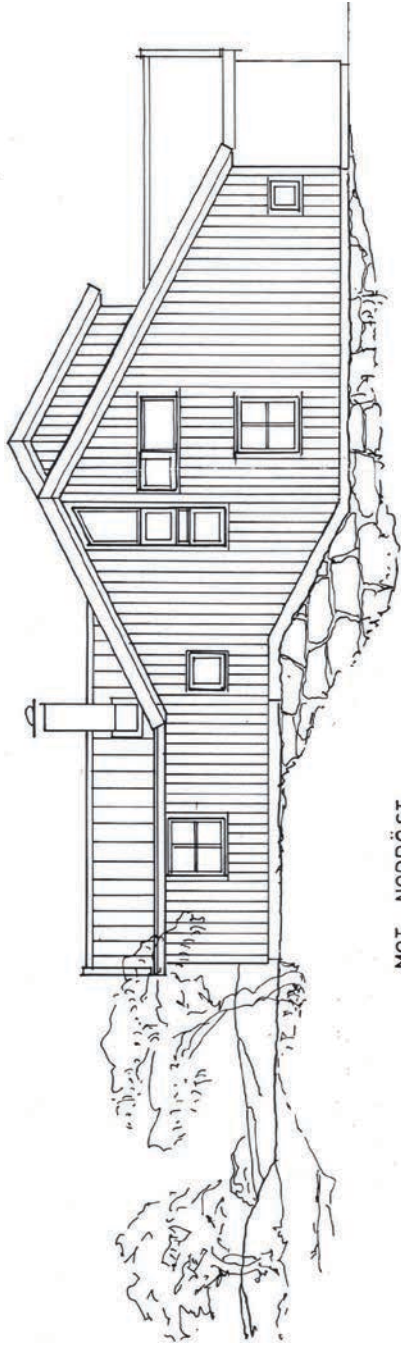


0

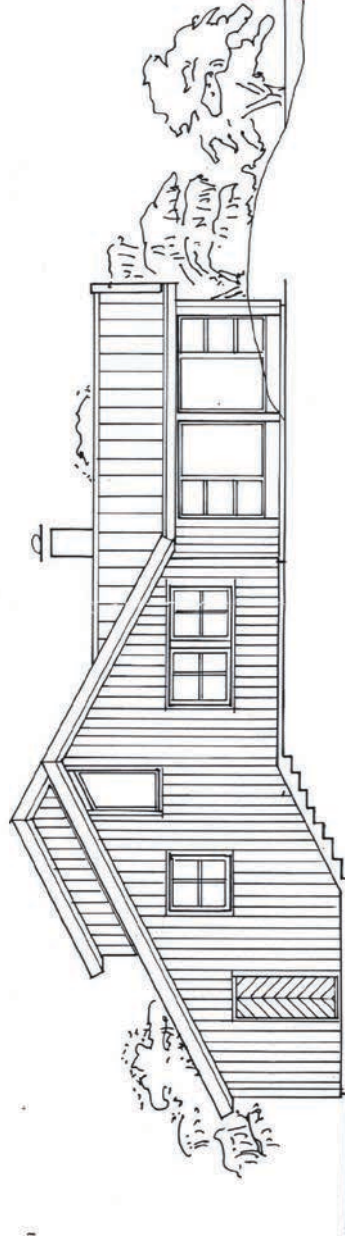
50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS



MOT NORDÖST



MOT SYDVEST

KRISTIANSD KONTOR  
PLAN- OG BYGNINGSÅRBEJDE

Skema 3 0 01, 1995

Byg. \_\_\_\_\_  
Ark. nr. \_\_\_\_\_  
Mappen \_\_\_\_\_ Skalsboh \_\_\_\_\_

Fam. Aaneland  
Høivold brygge 20 4631 K.  
NY BOLIG PÅ BRAVANN

m= 1:100 d=20.01.1995



0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

ADRESSE Bråvannstoppen 65

KARTBLAD: Alt A

# SITUASJONSPLAN

1:500

2 mm = 1 m

Ved byggemelding inntegnes ønsket husplassering på kartet under. På tomten må ikke noe grunnarbeid påbegynnes før byggemelding er godkjent og husets plassering er utstukket av hygningskontrollen.








Fylles ut av byplankontoret:

Tomtestørrelse ca. 640 m<sup>2</sup>  
Anbefalt høyde topp grunnmur ca. 94.5  
Laveste høyde kjellergulv med avløp ca. 91.80  
Antall etasjer 2 (1+1) alt. (1+LOFT)  
Mulighet for hybel JA  
Spes. forhold .....

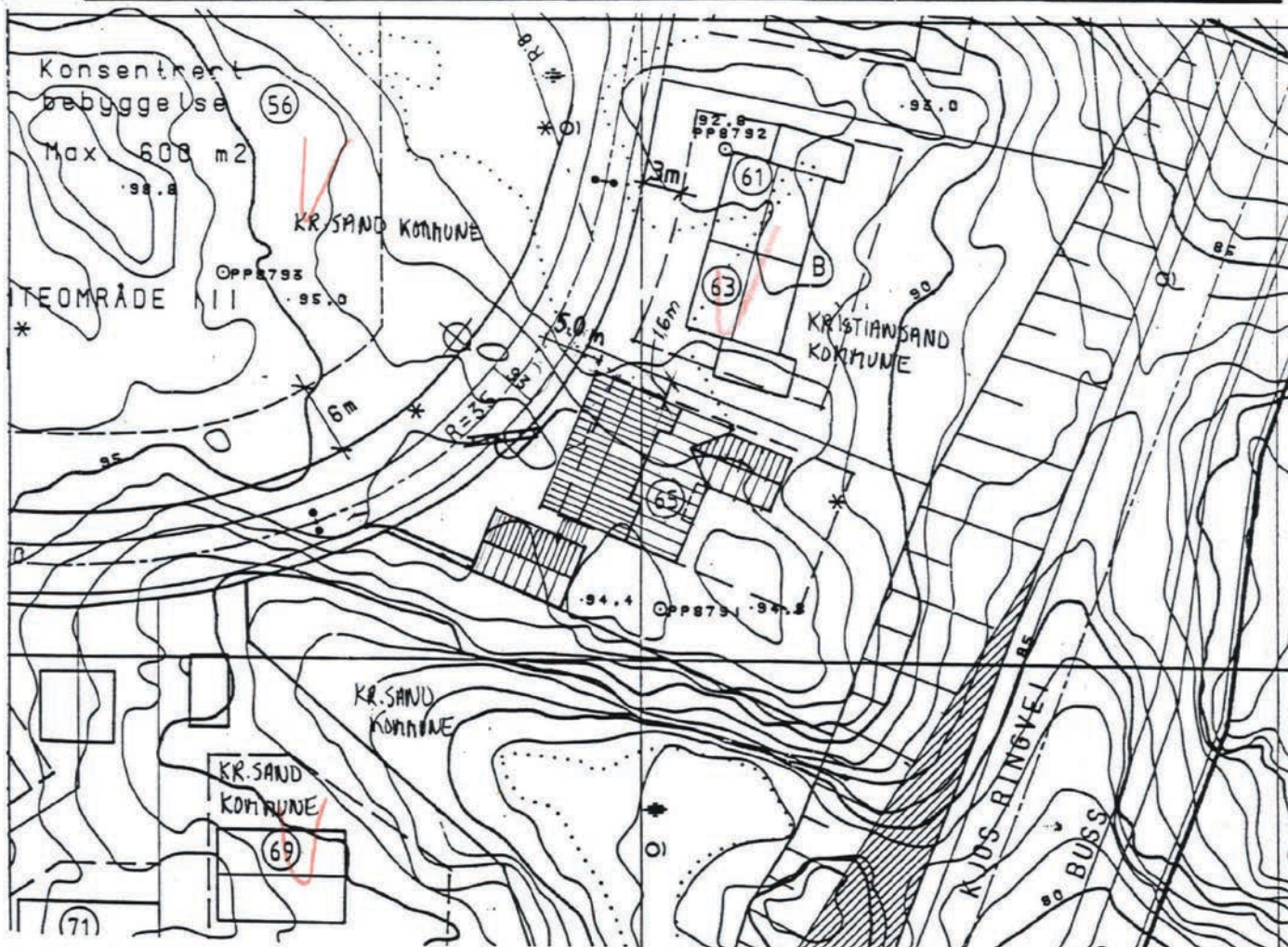
Fylles ut av anmelder:

Byggherre Fam. Aareland  
Anmelder NILS SVENSSON SIV.ARK. M.NAL  
Topp grunnmur bolig cote ca. 94.2  
Cote gulv garasje 92.8  
Minste avst. bolig-tomtgr. ca. 1.6  
Minste avst. garasje-tomtgr. 2

TEGNFORKLARING:

-  Regulert husplassering
-  Byggegrense
-  Frisiktsone
-  Bolt i jord/fjell som markerer tomtegrense
-  Kloakk og vannledning med angivelse av plassering av rørstikk.
-  Gatelys
-  Gangsti

Generelle bestemmelser: Bolig plasseres innenfor de gitte byggegrenser. Garasje vinkelrett på veg kan føres med avstand inntil 5m fra tomtegrense veg. Garasje parallelt med vei i en avstand av 1.5m fra tomtegrense.



Byplankontoret i Kristiansand



Torbjørn Aaneland  
Bråvannstoppen 65  
4624 KRISTIANSAND

Vår ref.:  
201310081-4 /RB  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 04.04.2014

### Bråvannstoppen 65 - 12/750 - tilbygg - ferdigattest

---

Byggeplass:	Bråvannstoppen 65	Eiendom:	12/750
Tiltakshaver:	Torbjørn Aaneland	Adresse:	Bråvannstoppen 65 4624 Kristiansand
Tiltakstype:	Garasje, uthus, anneks til bolig	Tiltaksart:	Tilbygg

---

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 26.03.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av hagestue som tilbygg til garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 14.10.2013.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik  
Saksbehandler

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Servicetorget - teknisk  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Ragnhild Brevik  
**Telefon**  
+47 38 24 32 30

**E-postadresse**

**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



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



**Gnr.: 12    Bnr.: 750    Fnr.:    Snr.:**  
**Adresse: Bråvannstoppen 65**  
**Sokkelhøyde:**

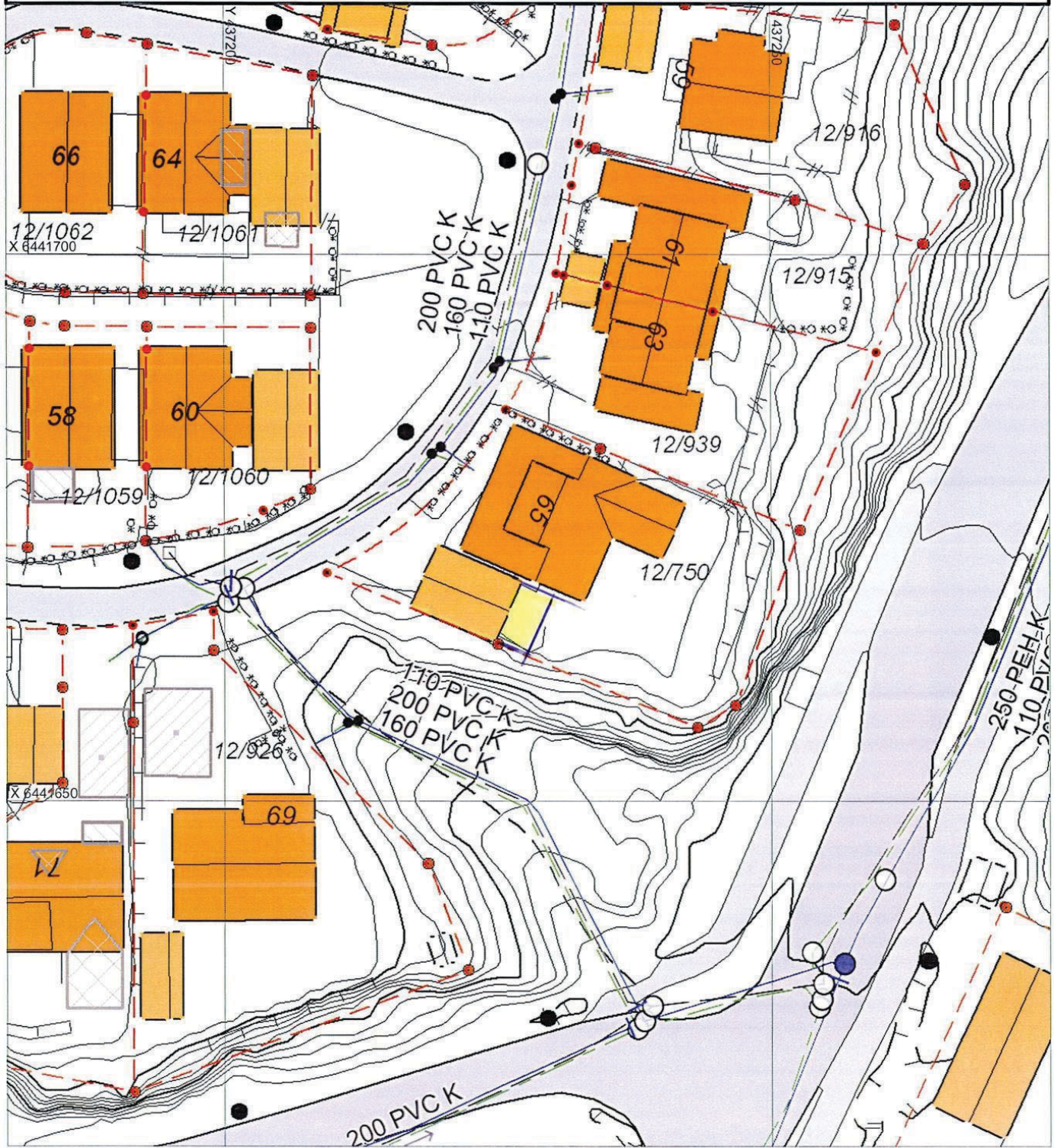
Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**  
- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt  
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

Målestokk: 1:500  
0    5    10    15    20 m

Dato: 25.09.2013  
Sign.: Ragnhild Brevik

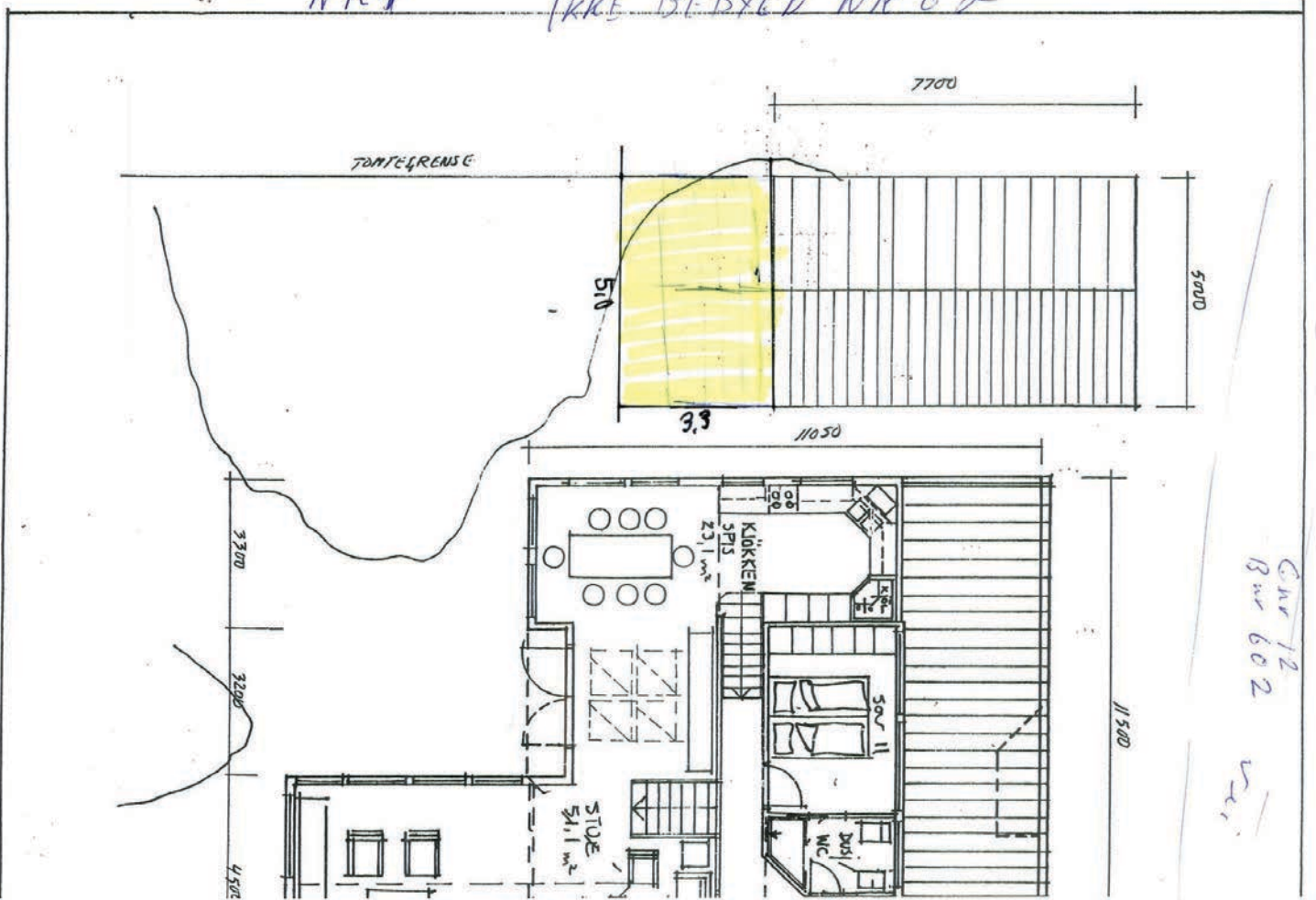
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

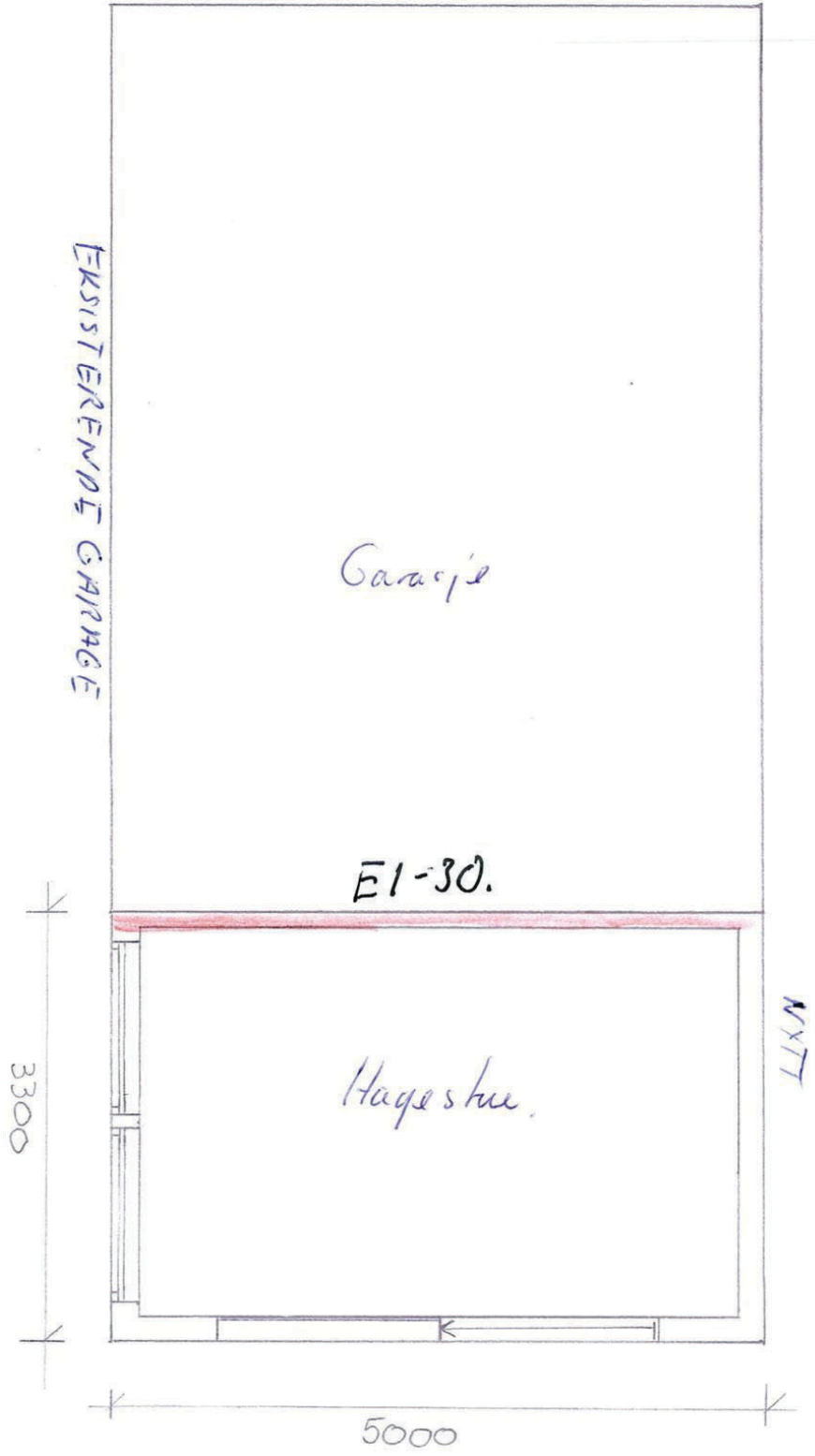




NR 4

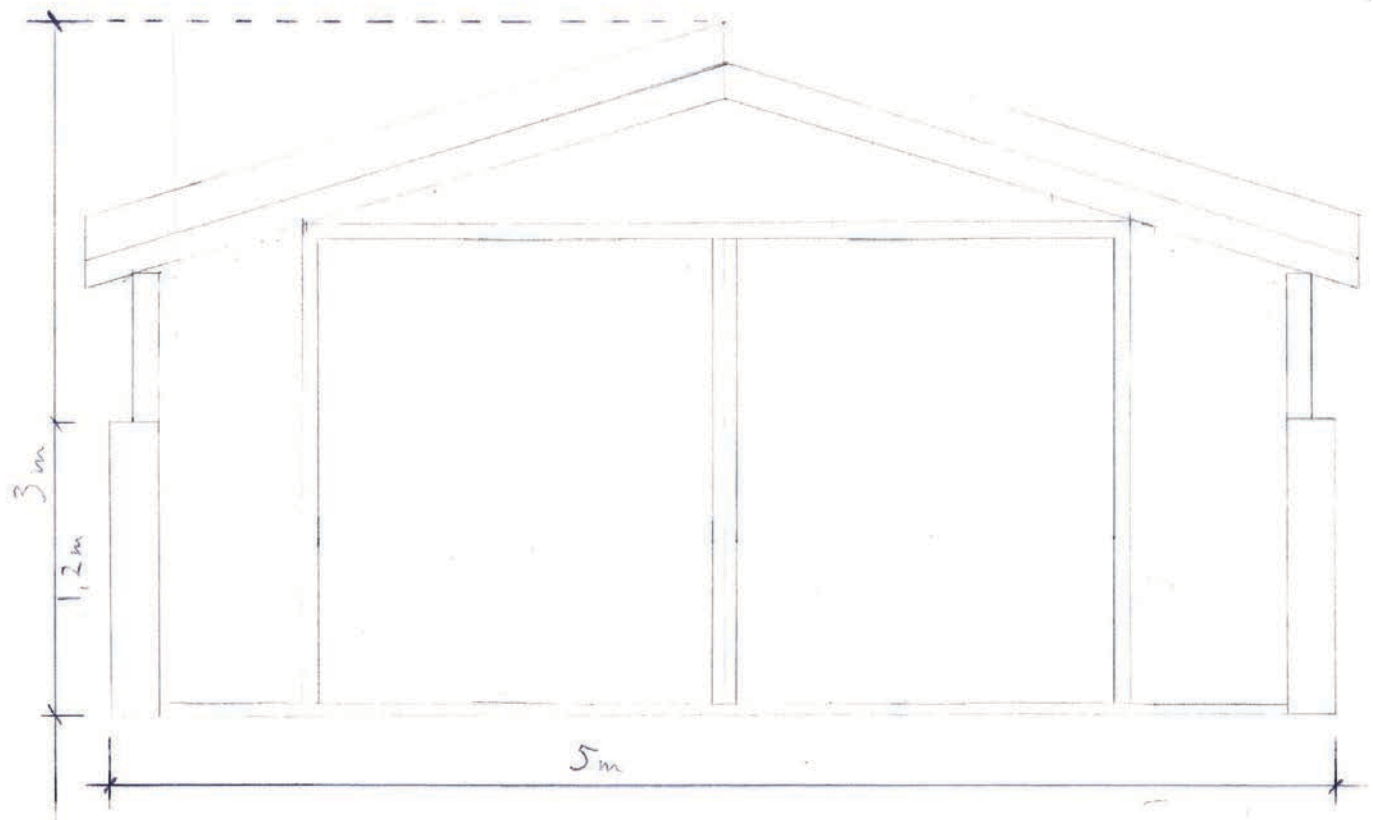
IKKE BEBYGD NR 67





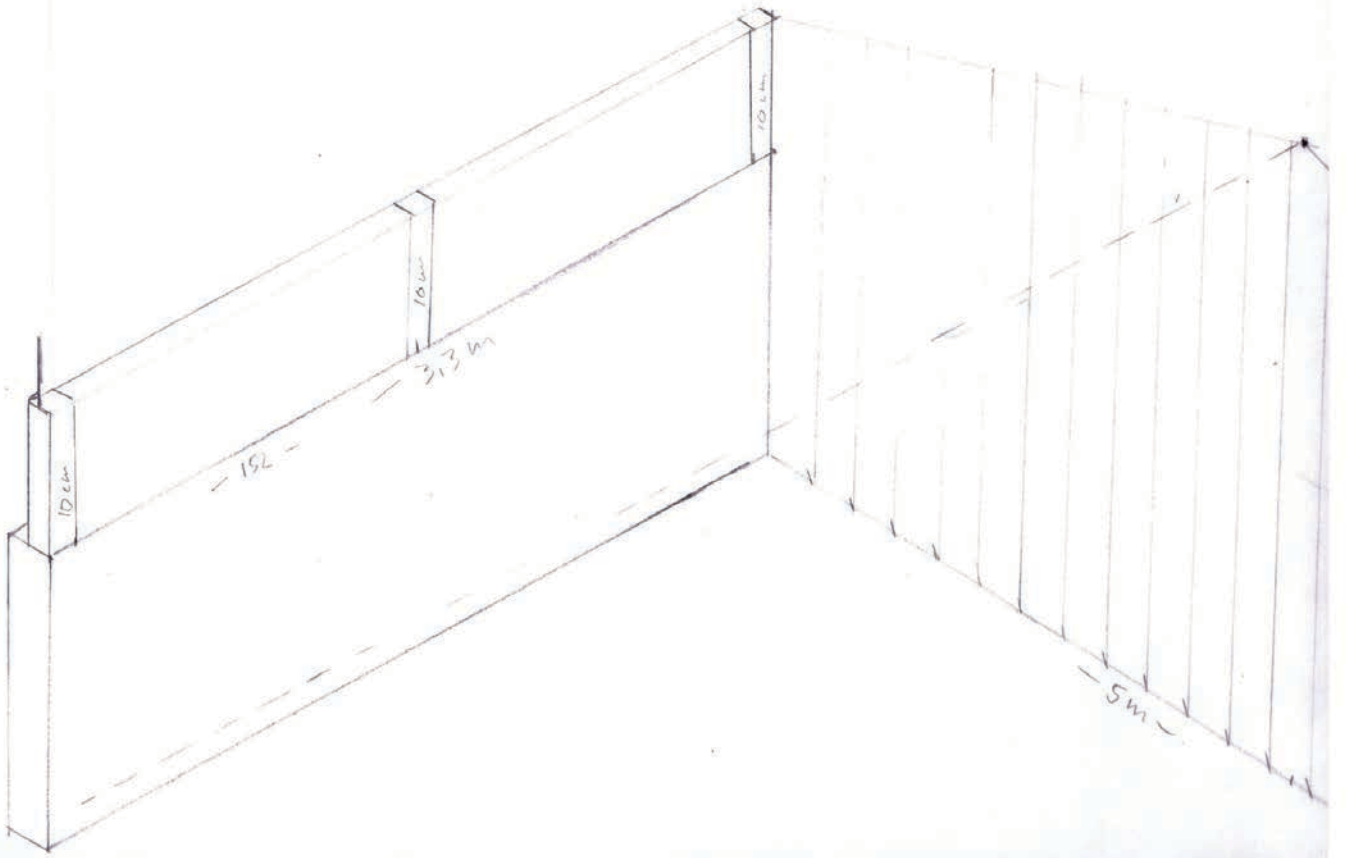
NR 1

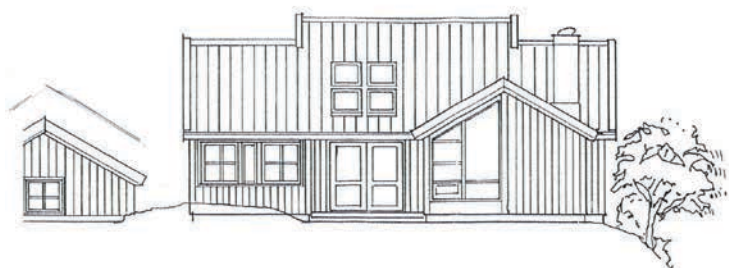
Bråvannstoppen 65	
1:50	16.09.2013
Byggnestær Østernhus AS	



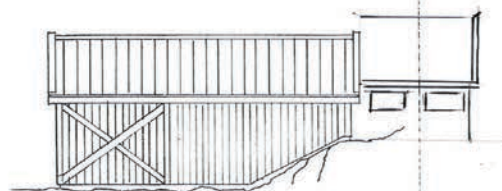
NR 2

NR 6

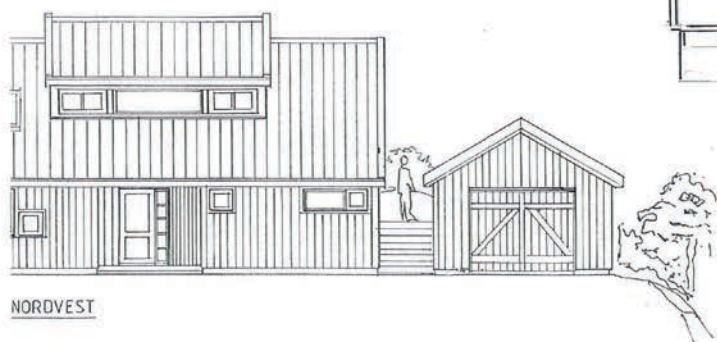




MOT SYDÖST



GARASJE SYDVEST



NORDVEST



MOT NORDÖST

Fam. Aaneland  
Høivold brygge 20 4631 K.  
NY BOLIG PÅ BRÅVANN

m= 1:100 d=20.01.1995



*Torbjørn Aareland  
Kjerheia 11  
1626 Kristiansand*

TINGLYST

09 FEB. 1995  
Kristiansand byrett  
DAGBOK NR. 1826

## ERKLÆRING VEDR. EVENTUELLE BRØYTESKADER PÅ BOLIGHUS

I forbindelse med at det på eiendommen gnr.12 bnr.750, Bråvannstoppen 65, tillates oppført bolighus med nærmeste avstand 1,50 m fra boligveg, erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eier(e):

Eieren til enhver tid av ovenfornevnte eiendom og/eller bolighus, frafaller mulige fremtidige erstatningskrav mot Kristiansand kommune med vintervedlikeholdet av boligveien.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr.12 bnr.750 og kan ikke slettes uten samtykke av Kristiansand ingeniørvesen i samråd med plan- og bygningssjefen.

Kristiansand

*J. H. Aareland* ..... *K. T. Aareland*  
Eier(e) av gnr.12 bnr.750

Doknr. 1826 Tinglyst. 09.02.1995 Emb 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



KR. SAND KOMMUNE

  
 Eiendoms og utbyggingsetaten

## SKJØTE

 Tollbodgt. 22  
 Postuttak  
 4604 Kristiansand  
 Telefon: 38 07 55 65

TINGLYST  
12.12.1994  
Kristiansand byfo-  
DABROKNR. 21229

RETURNERES TIL:

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

### 1. EIENDOMMENE

Kommunenumr. 1001	Kommunenavn Kristiansand	Gnr. 12	Bnr. 750	Festetnr.	Sek.nr.	Andel
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				
Beskaffenhets:		Bruk av grunn:				
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd		<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretn./Kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

### 2. KJØPESUM

Kr. 230.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Fritt salg <input type="checkbox"/> 2. Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3. Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4. Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6. Skilleoppgjør <input type="checkbox"/> B. Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

### 3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG

Kr. 230.000,-


 Doknr: 21229 Tinglyst: 12.12.1994 Emb. 093  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### 4. OVERDRAS FRA



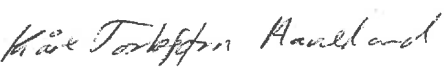
Fodselsnr. (11 siffr) Foretaksnr. (7 siffr)	Navn	Ideell andel
	KRISTIANSAND KOMMUNE	

### 5. TIL

Fodselsnr. (11 siffr) Foretaksnr. (7 siffr)	Navn	Ideell andel
1 6 0 4 5 7	KÅRE TORBJØRN AANELAND	
0 1 0 1 6 1	LIV KARIN AANELAND	

6. SÆRSKILTE AVTALER (Bestemmelser som er gjenstand for tinglysning, begrensning i råderett, pant etc.)	
1.	Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2.	Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
3.	Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4.	Mur innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle kravbestemmelser.
5.	Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
6.	Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7.	Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning, jfr. vedtekter vedtatt av Kr.sand bygningsråd 01.03.90.
8.	For tomter og husgrupper som har fellesareal (adkomstvei, lekeareal o.l.) bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9.	Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomten etter reguleringsplanens forutsetninger innen 2 år. Hvis særlige grunner foreligger kan kommunen gi utsettelse. Oppfylles forutsetningen ikke kan kommunen kreve tomten tilbakeført eller solgt til ny kjøper som kommunen godkjenner. Dersom partene ikke blir enige om prisen fastsettes denne med endelig virkning av kommunalutvalget.
10.	For denne tomten gjelder dessuten følgende: a) Eventuell opparbeidelse av fylling/skråning skal skje innenfor tomtegrense b) Ovennevnte pkt. 7 faller bort. Utvendige enkeltantennur vil ikke bli tillatt
11.	Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

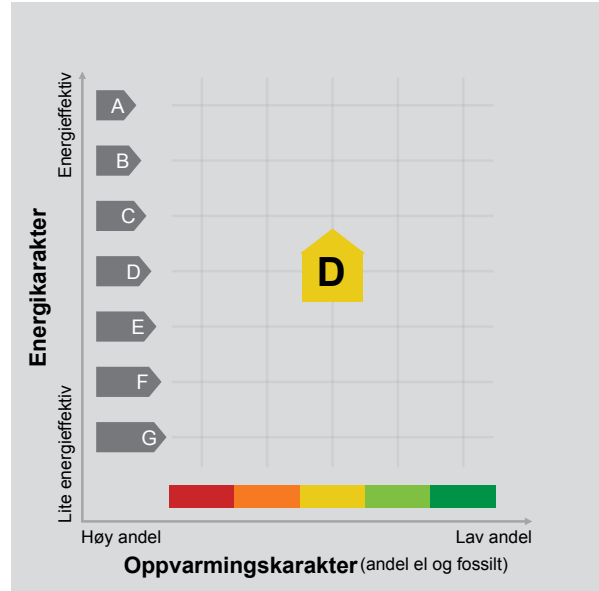
Skjøtet er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER	
Sted, dato Kristiansand 01.12.94	
Utsteders underskrift 	Underskrift med maskin eller blokkbokstaver  OLE DAG MYHRSTAD EIENDOMS OG UTBYGGINGSSJEF
 Eivind Buckner	
Kjøpers underskrift  Liv Karin Aaneland.	Underskrift med maskin eller blokkbokstaver  Kåre Torbjørn Aaneland  Liv Karin Aaneland



# ENERGIATTEST

Adresse	Bråvannstoppen 65
Postnummer	4624
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	750
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15309350
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-29736
Dato	24.09.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 18 638 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 533 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	833 liter ved



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	165
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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



# 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”*

Rett 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)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bråvannstoppen 65, 4624 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**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

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