

# GIMLEKOLLEN

ÅSAS VEI 1A, 4633 KRISTIANSAND S

Meget pen og arealeffektiv leilighet i veletablert område på Gimlekollen.



Prisantydning: 2 790 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Åsas Vei 1A!

Meget pen og arealeffektiv leilighet i veletablert område på Gimlekollen, og av innhold kan det nevnes romslig soverom med integrert garderobeskap, flott kjøkken med god skap- og benkeplass, stue med utgang til flott terrasse. godt utnyttet bad. Leiligheten har egen oppstillingsplass, samt en stor veranda med sol fra morgen til kveld.

Leiligheten har en flott beliggenhet i veletablert område på Gimlekollen. Nærområdet kan by på skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte tur- og badeområder.

Det er også korte avstander til Kristiansand sentrum, Sørlandsparken, golfbane, Hamresanden og dyreparken.

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Åsas vei 1A        |
| <b>Prisantydning</b>   | 2 790 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 81 040,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 2 871 040,-        |
| <b>Felleskostnader</b> | Kr 3 021,-         |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 45/52 kvm          |
| <b>Eierform</b>        | Eierseksjon        |
| <b>Byggeår</b>         | 1971               |
| <b>Tomt</b>            | 3611 kvm           |
| <b>Soverom</b>         | 1                  |

Kontaktperson i Exbo

Svenn Erik Kvannes  
Eiendomsmegler/Leder avd. fritid  
Hovden  
Telefon: 926 37 843  
Mail: sek@exbo.no



# INNHOOLD



**4** Salgsoppgave

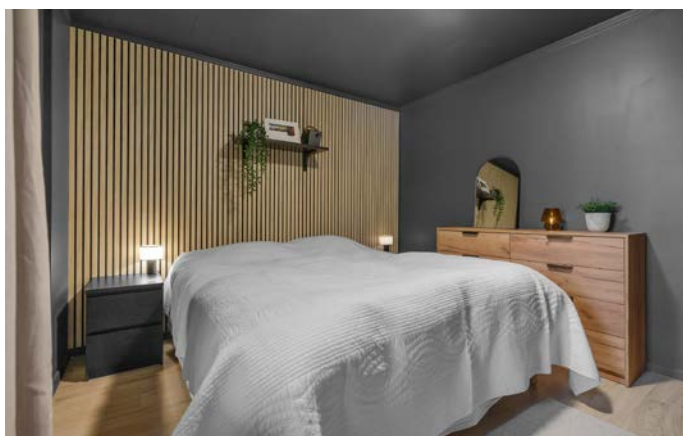
**18** Plantegning

**20** Egenerklæring

**25** Tilstandsrapport

**66** Boligkjøperforsikring

**68** Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens  
Markens gate 3A  
4610 KRISTIANSAND S  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 22 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje\_br\_

I. etasje

BRA-i: 45 kvm.

BRA-e: 7 kvm.

### TBA fordelt på etasje

I. etasje

22 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3611 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiertomt med beplantning og plenareal til beboernes felles benyttelse.

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gå- og sykkelavstand til Kvadraturen og UIA, samt kort vei til busstopp (ca. 100 meter) med flere avganger i timen. Gimlekollen ligger forøvrig på dørstokken til det flotte turområdet Jegersberg, med lysløype og bredt utvalg av turstier til ulike utsiktsposter. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i det samme løypenettet. Sommerstid kan man nyte godt av badestrand i Vollevannet og i Paradisbukta som grenser ned mot Topdalsfjorden.

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Selger

Anders Moe

### Innhold

Entré, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken.

### Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

### Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

### Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber

### Parkering

Fast oppstillingsplass.

### Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

### Polisenummer

SP0000965817

### Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

### Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

## ENERGI

### Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk og vedfyring  
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

### Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Orange

### Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 990

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen.

Kommunale avgifter utgjør kr. 8.990,- pr. år. dette

inkluderer Eiendomskatt.

Renovasjon ingår i felleskostnadene.

Likningsverdi kr. 569.593,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## BOENHETEN

### Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 2.692,- (inkludert renovasjon)

Altifiber tv / Bredbånd 329,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3021

### Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133402371, DNB

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2026: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 10.02.2026: 430 000

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 25.12.2016 ( siste termin 25.09.2036 )

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Åsasvei 1

### **Organisasjonsnummer**

914419212

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 272, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/42/272/1:

19.08.1970 - Dokumentnr: 6495 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1970 - Dokumentnr: 7742 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1986 - Dokumentnr: 3722 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 168156 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Exbo Sørlandet AS

Org.nr: 986 857 044

Elektronisk innsendt

07.03.1986 - Dokumentnr: 3722 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/16

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 016 SEKSJONER

-----

Reseksjonering

Endring av tegninger

Areal overført fra fellesareal til balkong, rom i kjeller og bod som tilleggsareal bygning snr 13.

14.11.2008 - Dokumentnr: 926290 - Målebrev

Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrund

De fradelte arealer går direkte inn i eksisterende registernummer gnr. 42 bnr. 236.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1731828 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:42 Bnr:272 Snr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest den 10.09.1971

Det er utstedt ferdigattest den 05.11.2014 for utvidelse av veranda.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan:

Kongsgård III stadfestet 19.06.1963

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

## **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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet

skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

69 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

81 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

2 871 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 81 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 39.000,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Svenn Erik Kvannes

Eiendomsmegler/Leder avd. fritid Hovden

[sek@exbo.no](mailto:sek@exbo.no)

Tlf: 926 37 843

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

17.02.2026







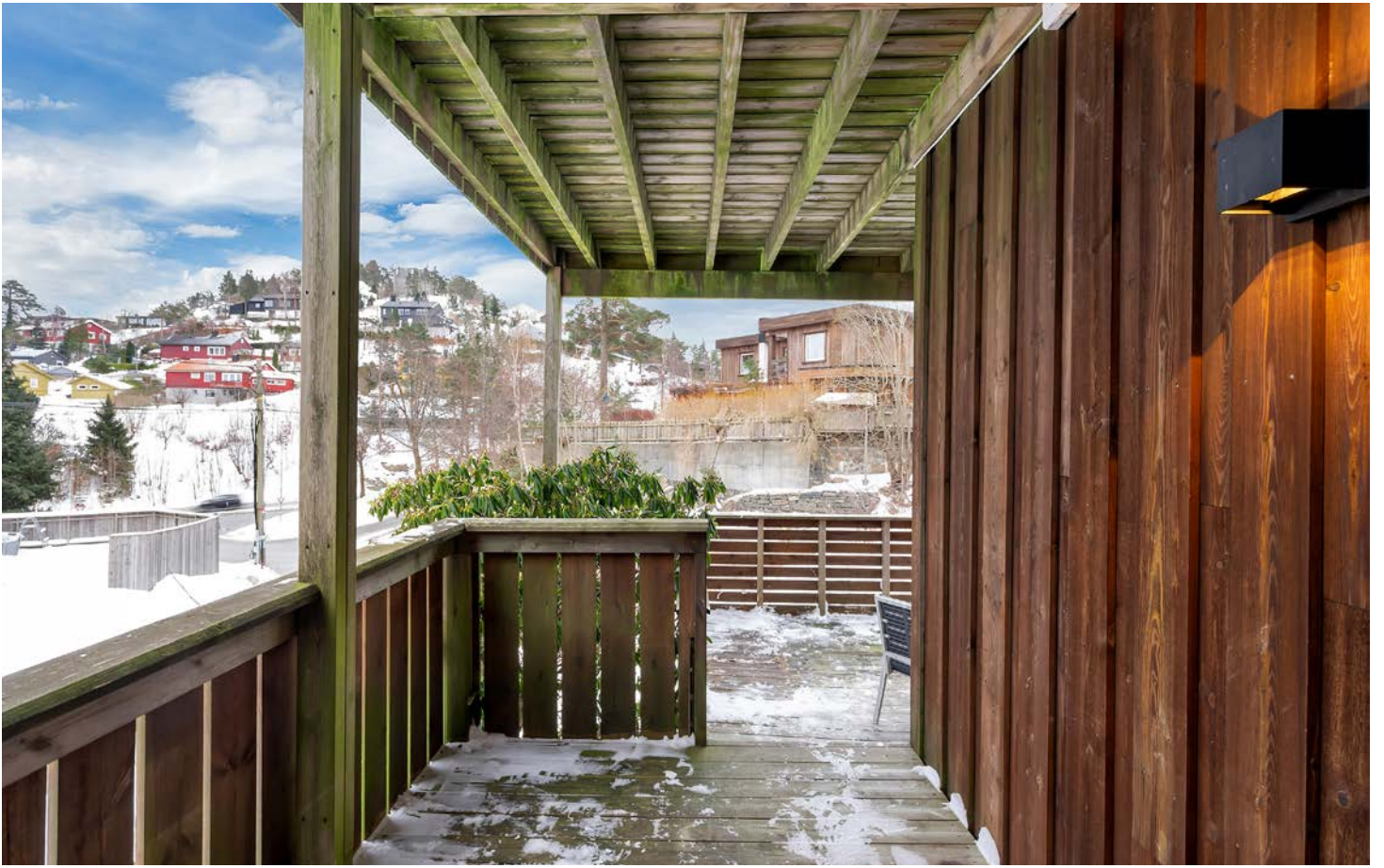












exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| EXBO Kristiansand avd. Markens                                      |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 1001260028  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Anders Moe  |        |
| Gateadresse   |        |
| Åsas vei 1A   |        |
| Poststed  | Postnr |
| KRISTIANSAND S  | 4633   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 2022   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 3      |
| Antall måneder  | 10     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap  |        |
| Polise/avtalenr.  |        |

Document reference: 1001260028

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vært oppgraderinger og forebyggende arbeid på alle blokkene i sameiet

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260028

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Anders Moe     | f220d04071b764c065356<br>f3b5ae80813b2f9d38f | 09.02.2026<br>15:44:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |


Document reference: 1001260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Åsas vei 1 A, 4633 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 42, bnr. 272, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 21428-1163

Referansenummer: LV4533

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gøran Bardoff



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Bare Takst AS

Taksering tilstand bolig og fritids boliger



Rapportansvarlig



Gøran Bardoff  
Uavhengig Takstingeniør  
gbardoff@icloud.com  
932 34 128





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet med grå fronter og sort laminat benkeplate. Badet har våtroms plater og fliser på gulv. Stuen og soverom har laminat på gulv og malte flater på vegger. Det er fliser i gang. Rørene er av kobber.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

### UTVENDIG [Gå til side](#)

PVC-vinduer som ble byttet i 2012.  
PVC-balkongdør som ble byttet i 2012.

Hoveddøren til leiligheten er original fra byggeåret. Denne har noe slitasje, noe man må forvente på en dør som er over 50 år gammel. Terrasse med forskjellige nivåer.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflatene i leiligheten fremstår som gode. Det ble målt høydeavvik på gulvet. Peis med innsats i stue. Ubrennbar flate foran ildåpning anses som tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie- og branntilsyn. Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill, og fungerte hovedsakelig tilfredsstillende. Én av dørene til badet tar noe i svillen og anbefales justert.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Våtrommet har blitt oppgradert i forhold til byggeåret. Det er montert våtromsplater på veggene og panel i taket. Våtrommet har blitt oppgradert i forhold til byggeåret. Rommet er oppgradert med fliser på gulv. Det er ikke byttet sluk, og det er ikke lagt ny membran. Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader. Det er noe krakkelering i porselenet i vasken, men dette er kun av estetisk karakter. Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Kom til våtrommet fra underside.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Grå profilerte fronter og sort benkeplate i laminat. Kjøkkenventilator av ukjent år med avtrekk ut. Ventilatoren fungerte på befaringen dagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Hovedsakelig vannrør av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i skap under servant på kjøkken. Kun avløpsrøret under servanten er besikket.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventil på soverommet. Bygget har 2 felles varmtvannsberedere som er plassert i kjeller.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverk terrasse er lavt i forhold til dagens reglement i forhold til høyde.

### Arealer [Gå til side](#)

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

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

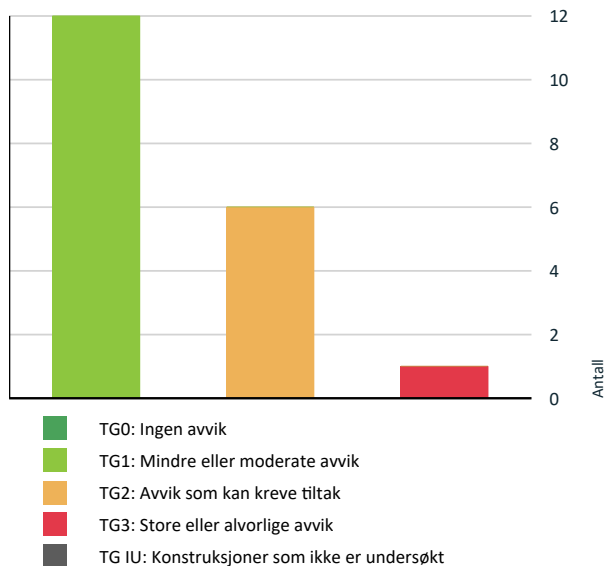
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

| Bygningsstatus | Dato        | Reg.dato   |
|----------------|-------------|------------|
| Referanse      |             |            |
| Tatt i bruk    | 01.01.1971. | 03.05.2007 |



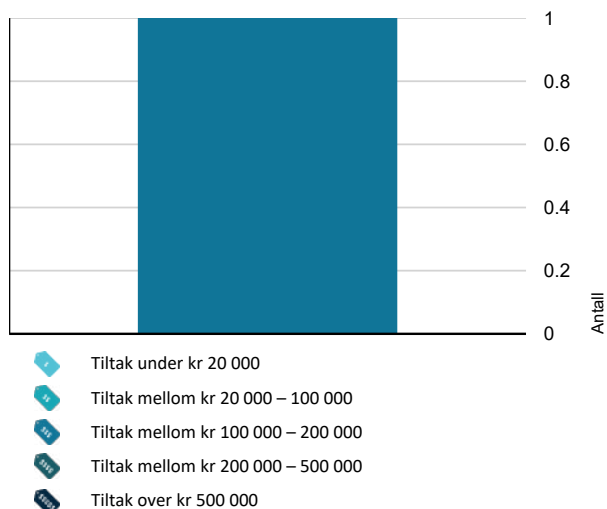
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1971

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

PVC-vinduer som ble byttet i 2012.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Dører

PVC-balkongdør som ble byttet i 2012.

Hoveddøren til leiligheten er original fra byggeåret. Denne har noe slitasje, noe man må forvente på en dør som er over 50 år gammel.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med forskjellige nivåer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

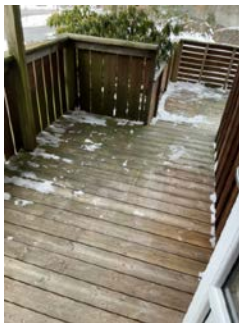
Rekkverkets høyde er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Rekkverkets høyde bør økes for å oppfylle dagens krav til rekkverkshøyder, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

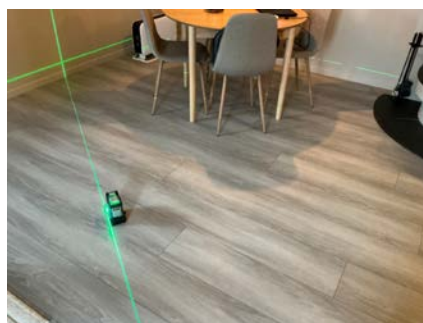
### TG 1 Overflater

Overflatene i leiligheten fremstår som gode.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt høydeavvik på gulvet.



### TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue. Ubrennbar flate foran ildåpning anses som tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie- og branntilsyn.



### TG 1 Innvendige dører

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill, og fungerte hovedsakelig tilfredsstillende. En av dørene til badet tar noe i svillen og anbefales justert.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har blitt oppgradert i forhold til byggeåret. Det er montert våtromsplater på veggene og panel i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ufagmessig utført. Våtromsplatene mangler fuging mellom plater og sokkellist.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig fuging mellom våtromsplater og sokkellist for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har blitt oppgradert i forhold til byggeåret.

Årstell: 1971

#### Vurdering av avvik:

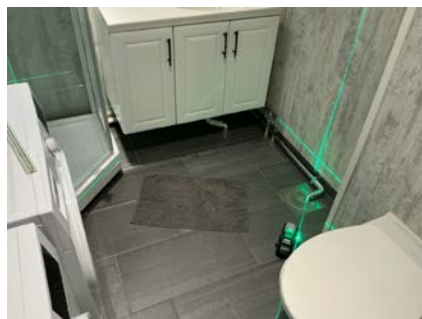
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at noen fliser har bom ( hulrom under). Avvik i fall forhold i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør gjennomføres utbedring av fallforhold og vurderes tiltak for fliser med bom, for å redusere risikoen for vannansamling, redusert avrenning til sluk og potensiell skade på fliser og underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, samt økt fare for fuktskader i konstruksjonen.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er oppgradert med fliser på gulv. Det er ikke byttet sluk, og det er ikke lagt ny membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

# Tilstandsrapport

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av tiden er oppbrukt på slukløsning. Ikke synlig membran, det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rør gjennomføringer i flisgulvet.

## Konsekvens/tiltak

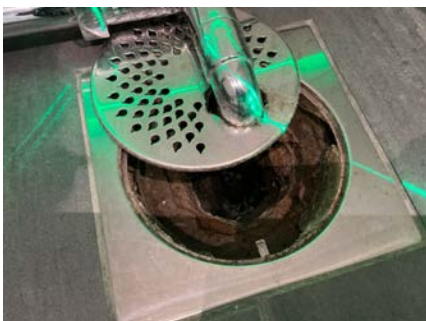
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vannrett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det bør etableres nytt sluk med klemring og tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen.

Rørgjennomføringer i flisgulvet må tettes forsvarlig for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning fremstår tilfredsstillende og uten skader. Det er noe krakkelering i porselenet i vasken, men dette er kun av estetisk karakter.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som fungerte på befaringen dagen

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fysisk umulig med hulltaking pga. tilstøtende konstruksjoner. Kom til våtrommet fra underside.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Grå profilerte fronter og sort benkeplate i laminat.



ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

Kjøkkenventilator av ukjent år med avtrekk ut. Ventilatoren fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannrør av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i skap under servant på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kobber rør er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

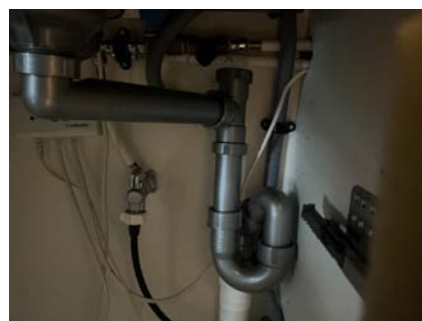
Det anbefales å vurdere utskifting av kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader i boligen.



### TG 1 Avløpsrør

Kun avløpsrøret under servanten er besiktiget.



### TG 2 Ventilasjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

Mangler ventil på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.  
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Bygget har 2 felles varmtvannsberedere som er plassert i kjeller.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere er fra 2001. Disse tilhører sameiet.

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederne bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder over 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer og driftsstans, noe som kan medføre vannskader og uforutsette kostnader for sameiet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

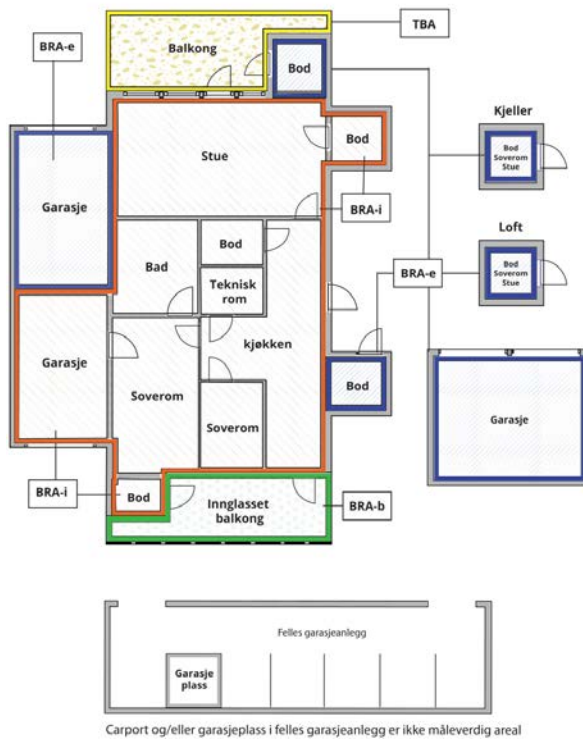
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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 bygningskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 45                            | 7                           |                            | 52  | 22                              |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>22</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bod i kjeller på 6 m2 som er eksternt bruks areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

|                   |                |             |            |           |
|-------------------|----------------|-------------|------------|-----------|
| <i>Kommentar:</i> | Bygningsstatus | Dato        | Reg.dato   | Referanse |
|                   | Tatt i bruk    | 01.01.1971. | 03.05.2007 |           |

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

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 45         | 7          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 10.2.2026 | Gøran Bardoff | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 42   | 272  |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Åsas vei 1 A

### Hjemmelshaver

Moe Anders

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på nedre Gimekollen i Kristiansand kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring mottatt<br>09.02.2026 |      | Vært rotter i bygget, men ikke i leilighet. Er blitt gjort forebyggende arbeid som sto ferdig 07.02.2026 for å forhindre dette. Utført kontroll og forebyggende arbeid av Pelias. | Gjennomgått |       | Nei     |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
  - Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.
- ### PRESISERINGER
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
- Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Fukt måling utført med Protimeter. Arealmåling utført med Bosch CLM 120 C

## PERSONVERN



## FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

**Kristiansands Sanitetsforening.**

V/ H.r.adv. Per Kjær. Kristiansand S.

anmeldte byggearbeide på **Åsasvei nr.1,a. Kongsgård.III.**

**Hybelhus oppført av tre i 2 etasjer,**

**med 4 leiligheter som anmeldt.**

**Bygget er oppført i samsvar med**

**godkjent tegning, og -**

er utført i henhold til lov og forskrifter.

**Ansvarshavende er byggm. Jostein Gauslaa.**

**Gjenpart: Brannvesenet.**

Kristiansand S. den **10 september, 19 71.**

bygningssjef

9. september 1968

156/68 JT/rh

Brantseg og Haugens Arkitektkontor  
Skippergaten 21  
Kristiansand S.

Åsasvei 1 - hybelhus

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Adkomstveien må ha en bredde på minst 4 m. Brannkum bør anlegges 8-10 m syd for hybelhus 3.

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Røykpipe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig. Røykløpets tverrsnitt og anordning for feiling av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsted skal godkjennes av brannvesenet før pipen mures. Løst stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.


Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

Vegg mellom hyblene må utføres omhyggelig av hensyn til lydforholdene.

Innen leilighetene tilflyttes, må det opparbeides biloppstillingsplass for min. en bil pr. leilighet.

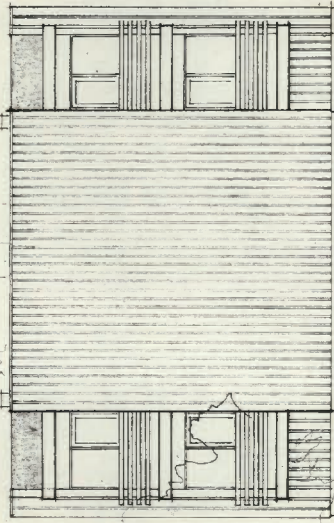
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

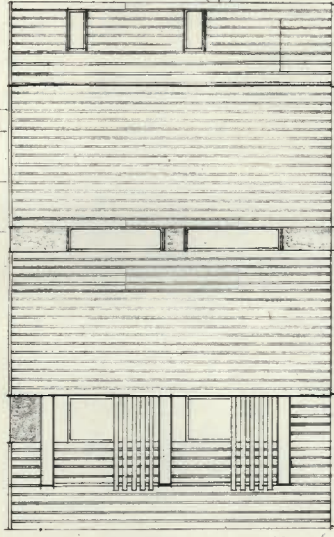
  
E. Moen

Gjenpart: ingeniørvesenet  
H.r.adv. Per Kjar, Rådhusgaten 3, her.

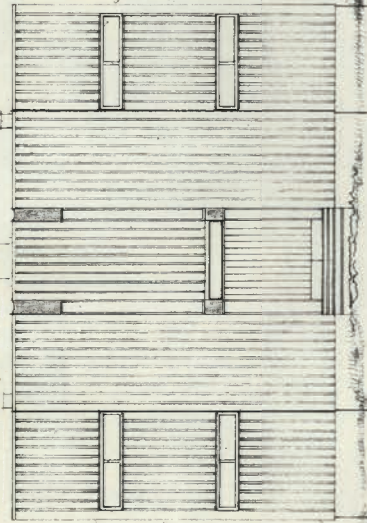
  
Johs. Timenes



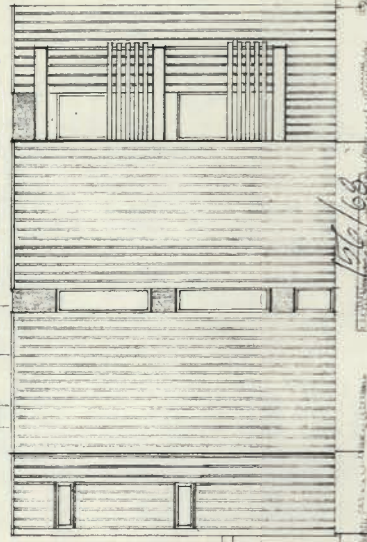
SYD



ÖST



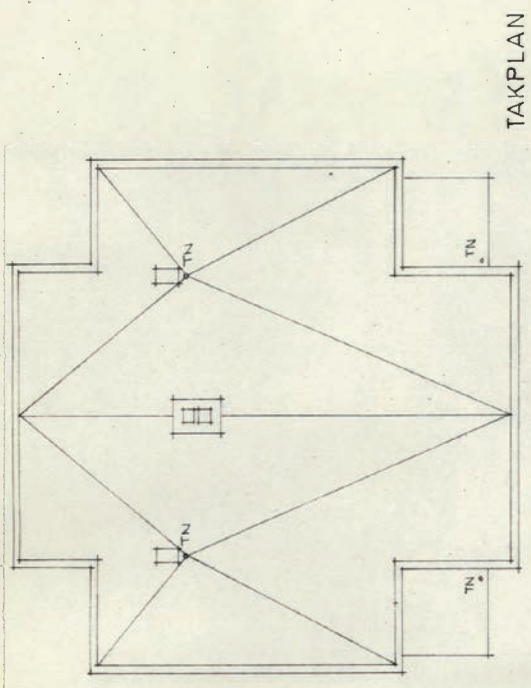
NORD



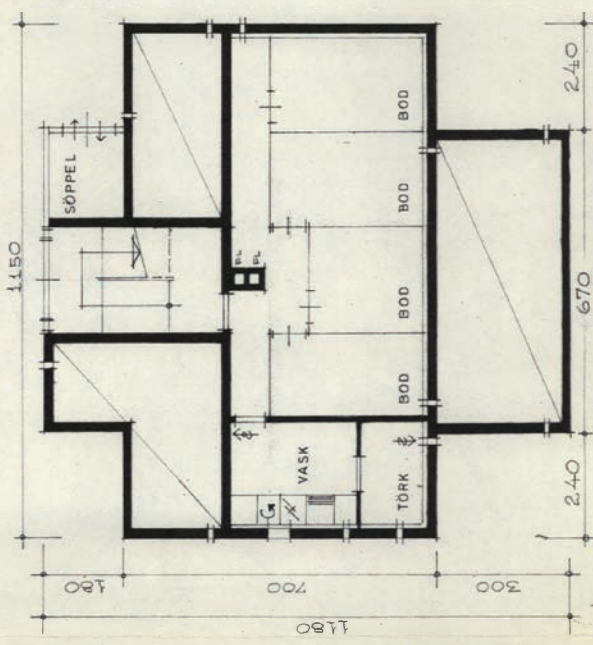
VEST

196/68  
10. FEB 1968

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| PER KJÆR               | KRISTIANSDAL S. 1. 2. 1968   | MÅLESTOKK 1:100                                   |
| HYBELHUS<br>ASASVEI 1. | BRANTZEG OG HAGEHS ARKITEKTKONTOR<br>KJELL BRANTZEG - LITJF HAGEHS - ASILD LAUVLAND<br>ARKITEKTER MINA | <b>242-03</b><br>KORR. 12. 6. 1968<br>15. 7. 1968 |
|                        | FASADER  |   |

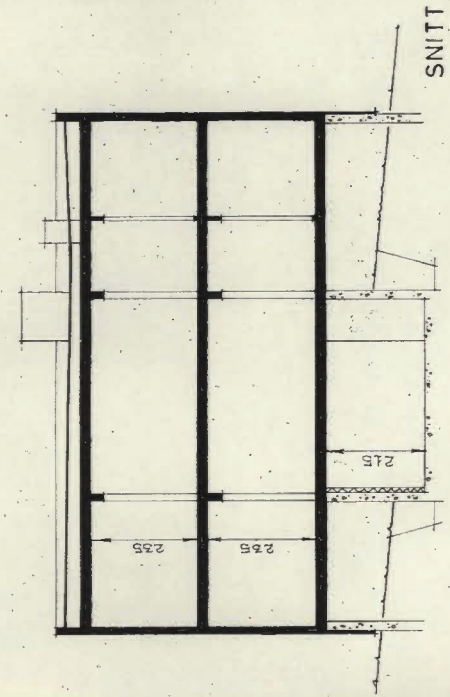


TAKPLAN

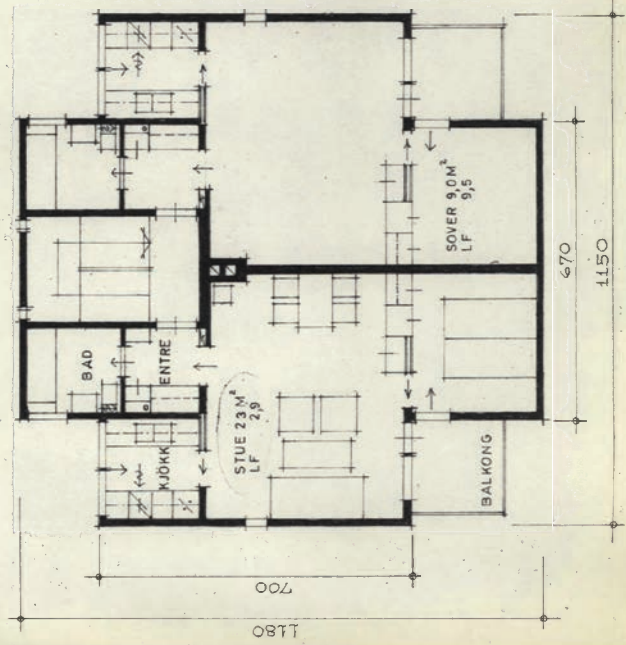


KJELLER

KONTAKT  
 13. FEB. 1969  
 BILDTAVEL  
 15/10/69



SNITT

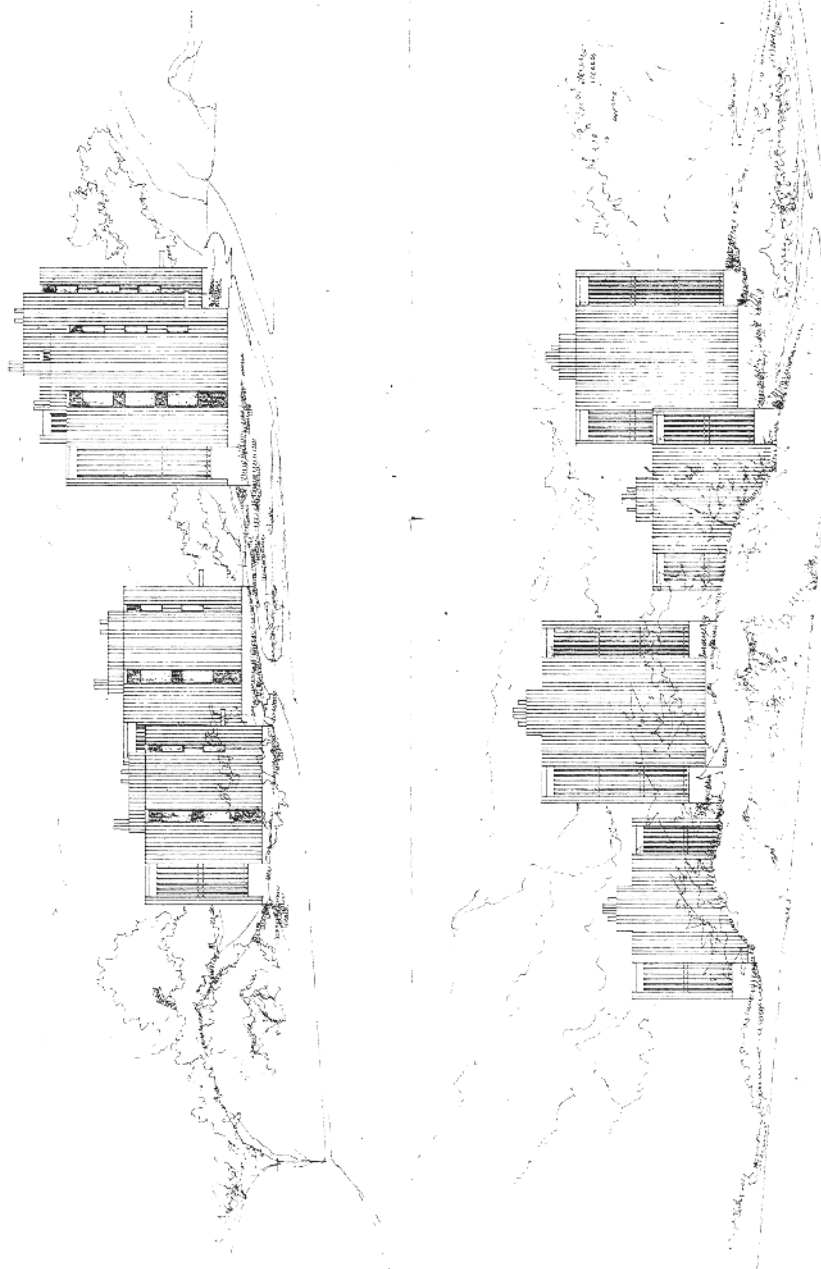


PLAN  
LEIEAREAL 46,5 M²

|                       |   |                 |
|-----------------------|---|-----------------|
| PER KJÆR              | KRISTIANSD. S. 1.7.1969   | MÅLESKIKK 1:100 |
| HYBEIHUS<br>ÅSASVEI 1 | BTARNTZEG OG HUGGENS ARKITEKTKONTOR<br>KJELL BRANTZEG - LEIF HAUGEN - ARILD LAUVLAND<br>ARKITEKTER BNAL | <b>242-02</b>   |
|                       | PLAN, SNITT, TAKPLAN, KJELLER   | KORR. 5.2.1969  |

100 Ploetti størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS





MOTTATT  
17. FEB. 1948  
13468.

5. januar 1971

1380/70 EM/rh

Brantzeg og Haugens ark.kontor  
Skippergaten 21  
4600 KRISTIANSAND S.

ÅSASVEI 1 - FELLESGARASJE

Fellesgarasje for 7 biler, Åsasvei 1, godkjennes på følgende vilkår:

Garasjens plassering og høyde i marken fastsettes ved byplankontoret.

Ventilasjonen utføres i samsvar med byggeforskriftenes Kap. 38 : 532.

Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegner byggeomeldingen før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

Takvann må bortledes på forskriftsmessig måte.

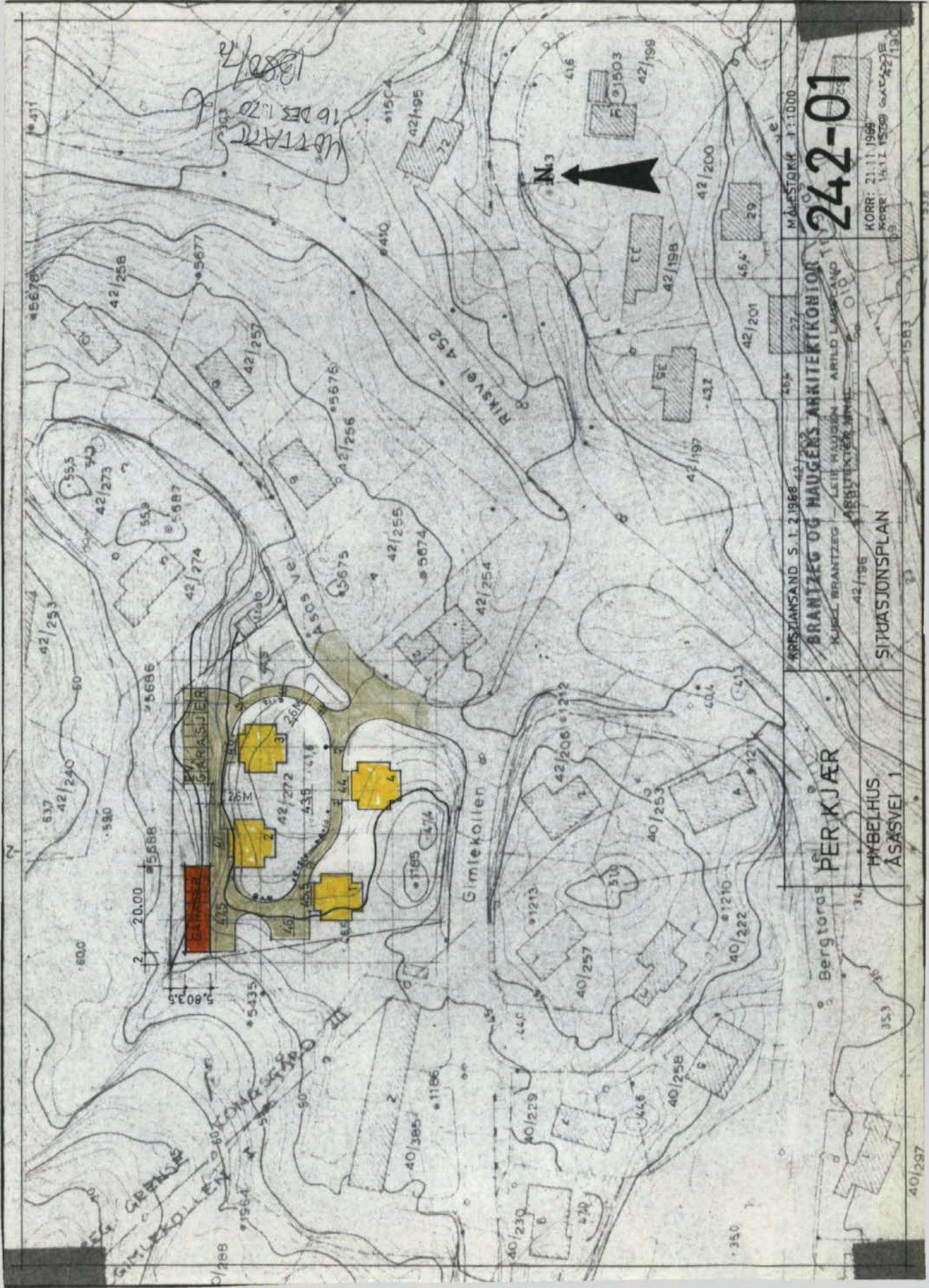
Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

Gjenpart: Borettslaget Åsasvei 1 v/forr.f. Per Kjær, Rådhusgt. 3.







MÅLSTOKK 1:1000  
**242-01**  
 KORR: 21.11.1968  
 KORR: 14.11.1969

KRISTIANSD S. I. 2.1968  
**BRANTZEG OG HAUGENS ARKITEKTORER**  
 KJELL BRANTZEG LEIF HAUGEN ARILD LARSEN  
 1887 LENTEN AVNELL 010  
 42/196

**SITUASJONSPLAN**  
 PER KJÆR  
 HYBELHUS  
 ÅSASVEI 1



Anne Knutsdatter Nomeland  
Åsas vei 1c  
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
201110866-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 05.11.2014

## Åses vei 1c - 42/272 - utvidelse av veranda - ferdigattest

---

|                         |                     |          |        |
|-------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggeplass:             | ÅSAS VEI            | Eiendom: | 42/272 |
| Ansvarlig søker:        | Odd André Fjermedal | Adresse: |        |
| Tiltakshaver:           | Odd Andre Fjermedal | Adresse: |        |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Fasadeendring       |          |        |

---

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 fasadeendring slik det er beskrevet i tillatelse av 13.07.2011.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel  
Saksbehandler

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

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
  
**Telefon**

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

# ORIENTERING OM KLAGEADGANG

## **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

## **Klageadressat**

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

## **Klagefrist**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

## **Innholdet i klagen**

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

## **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

## **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

## **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Odd Andre Fjermedal  
Åsas vei 1D  
4633 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201110866-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato:13072011

---

### ÅSAS VEI 1A, C OG D - FASADEENDR. - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

---

|               |                     |             |                                  |
|---------------|---------------------|-------------|----------------------------------|
| Byggeplass:   | ÅSAS VEI 1A         | Eiendom:    | 42/272/0/0                       |
| Tiltakshaver: | Odd Andre Fjermedal | Adresse:    | Åsas vei 1D, 4633 KRISTIANSAND S |
| Søker:        | Odd André Fjermedal | Adresse:    | Åsas vei 1D, 4633 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype:  | Blokk               | Tiltaksart: | Fasadeendring                    |

---

Det vises til søknad om tiltak mottatt 07.07.2011.

Søknaden omfatter fasadeendring/ veranda for de 3 boligblokkene

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

**Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.**

**Gebyr:**

Gebyr kr.9.600,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr. 10.050,- må innbetales. Faktura ettersendes.

**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel  
Saksbehandler

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

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

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

# ORIENTERING OM KLAGEADGANG

## Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

## Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand  
Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

## Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

## Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

## Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

**Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.**

## Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

## Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.





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



Gnr.: 42 Bnr.: 272 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Åsas vei 1 a, b, c og d  
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

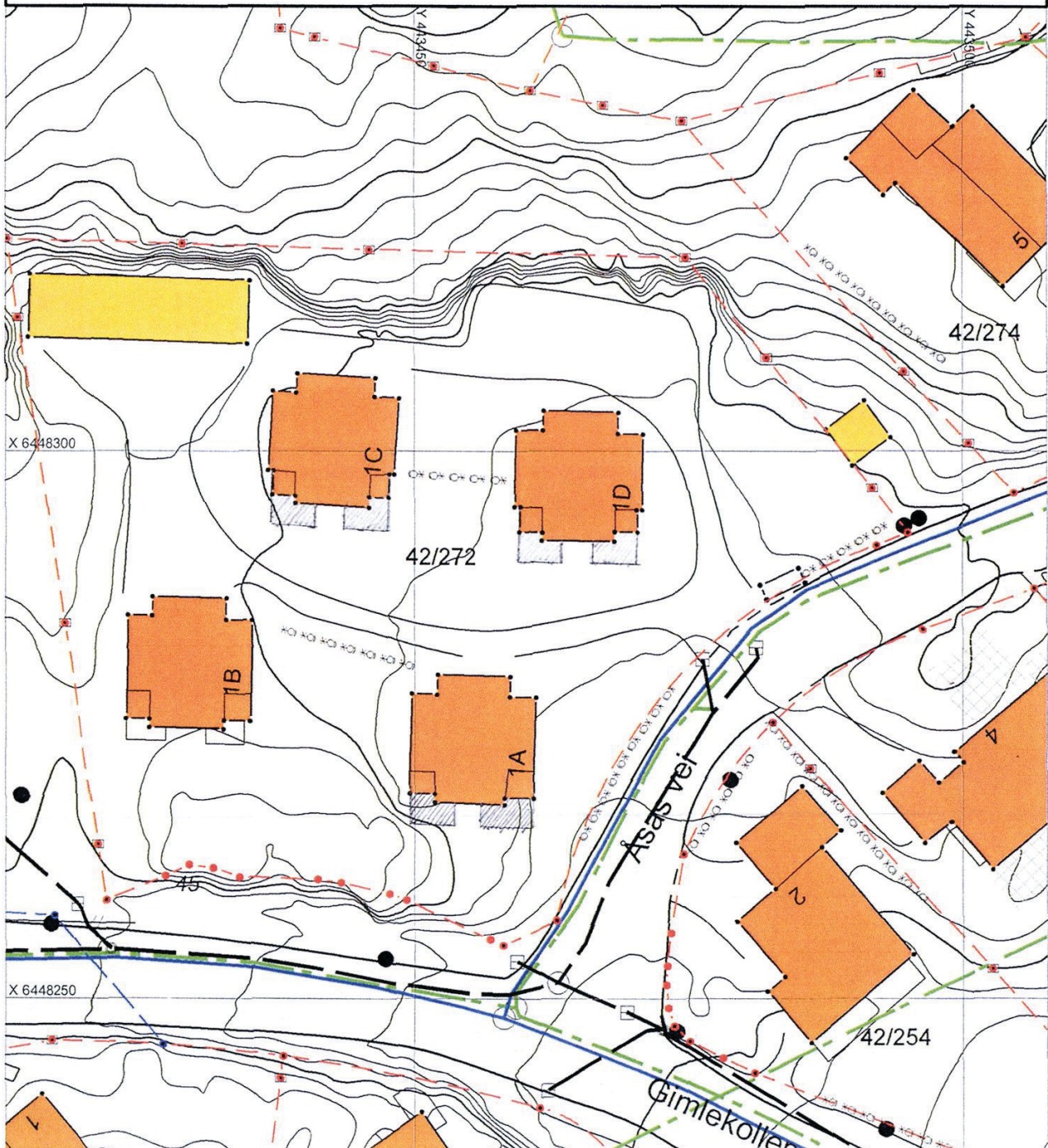
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 28.06.2011

Sign.: Syvert Messel





TAKPLAN

KJELLER

242-02

BYGGEPLAN 1:100  
KJELLER 1:100

PER KJÆR  
HYBELHUS  
ÅSASVEI 1

PLAN, SNITT, TAKPLAN, KJELLER

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

50

0

SNITT

PLAN  
LEIEAREAL 46,6 m<sup>2</sup>

4 m<sup>2</sup>

3 m

4 m

3 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m

2 m

3 m

4 m



|                        |  |                                 |
|------------------------|--|---------------------------------|
| PER KJÆR               | IRISTANSAND S. 1. 2. 1968  | MÅLESTOKK 1:100                 |
|                        | BRARITZEG OG HJØGGES ARKITEKTKONTOR<br>KJELL BRARITZEG LITF. FRILSEN AGILD LANGLAND<br>ARKITEKTER MNAL | <b>242-03</b>                   |
| HYBELHUS<br>ÅSASVEI 1. | FASADER  | KORR: 12. 6. 1968<br>S. 2. 1969 |



**VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅSASVEI 1**  
**Oppdatert 15.05.2024**

**§ 1**

Formålet er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som seksjonseiere i Åsasvei 1 A, B, C eller D og eiere av fellesareal utgått fra det tidligere Borettslaget Åsas vei 1 sin frikjøpte eiendom gnr. 42, brn. 272 i Kristiansand, og felles interesser i andre fellesinnretninger.

**§ 2**

Alle grunnbokregistrerte eiere av seksjoner i Åsasvei 1 skal være medlemmer av sameiet. Hver seksjon skal betale et månedlig tilskudd til driften av sameiet og mulig fondsopplegg. Ved salg av seksjon utbetales ikke fondsmidler til selger.

**§ 3**

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. Til verv kan også velges en på forhånd spurt og villig myndig person som tilhører hjemmelseiers husstand og som har bopel i eiendommen.

Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende perioden.

Fraværende medlemmer kan velges.

**§4**

Hver seksjon har en stemme. Medlem kan stemme ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.

**§5**

Styret består av fire medlemmer, fortrinnsvis en fra hver boligblokk. Styrets leder velges særskilt. Det velges to varamedlemmer. Styret kan ha en godtgjørelse vedtatt av siste årsmøte.

Sameiet kan forpliktes ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap eller tre styremedlemmer i fellesskap.

Hvis ikke sameiermøte bestemmer noe annet, fungerer styret som valgkomité.

Møteprotokoll føres.

Styret kan pålegge sameierne innbetaling av beløp til dekning av fellesutgifter m.m.

Styret eller den som dette utpeker skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn o.l. som anses nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Styret kan fastsette instruks for revisor og forretningsfører.

**§ 6**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det omhandler:

1. Årsrapport fra styret.
2. Årsregnskap  
Fastsettelse av honorar til styreleder.

Budsjett

3. Fastsettelse av alminnelig medlemskontingent pr. seksjon til sameiet, eventuelt bestemmer om det skal kreves bidrag til fondsopplegg.
4. Valg, herunder valg av revisor når det er aktuelt.
5. Vedtekter, Hus- og ordensregler, herunder garasje- og bilparkeringsplasser.
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

#### **§7**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to stemmeberettigede krever det.

#### **§8**

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet og forståelsen av disse reglene og regler gitt i medhold av disse avgjøres ved en voldgiftsperson oppnevnt av Kristiansand byrett.

#### **§9**

Lov om eierseksjoner av 2017 og endret i 2021 gjelder for sameiet.

#### **§10**

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

#### **§ 1 1**

Hver enkelt blokk og dens seksjonseiere har ansvar for vedlikehold og reparasjon på sin blokk og kostnader dette medfører inntil alle blokkene har byttet/reparert/oppgradert følgende:

1. Utvendig kledning m/ vinduer og vindtetting
2. Terrasse/balkong
3. Tak (takteking)
4. El-installasjoner for felles arealene i blokkene
5. Varmtvannsbereder

Styret utarbeider et dokument som viser hva som gjenstår av arbeider for å ivareta dette. Etter at alle blokkene har fått byttet/reparert/oppgradert dette vil det være ett sameie hvor hver seksjonseier har felles rettigheter og plikter for alle blokkene. Frist for at dette arbeidet skal være ferdig er satt til 31.12.2018.

Kostnader vedrørende reparasjoner og vedlikehold av garasjebygg dekkes av de som eier garasjene.

Kostnader på felles tomt og veianlegg dekkes i sin helhet av et samlet sameie over felleskostnader.

Sameiet har tatt opp et banklån i sameiets navn på kr. 800.000,- til rehabilitering av blokk C. Alle kostnader til betjening av lånet dekkes av de 4 eierne i blokk C med lik part på hver.

Eier av leilighet 13 har fått tillatelse av sameiet til å reseksjonere rom i kjeller, samt innrede og sette inn vinduer. Alle kostnader rundt reseksjonering, innredning og vedlikehold i fremtiden skal dekkes av eier av leilighet 13 og ikke belastes sameiet. Dersom innredningen av kjellerrommet skal innebære en bruksendring fra kjellerbod til boareal, må eier selv forestå søknad til kommunen og bære kostnadene. Enten det søkes om bruksendring eller ei, kan eier uansett ikke senere kreve at sameiet forestår mer vedlikehold av kjeller eller grunn enn man ellers ville gjort om rommet ikke hadde blitt ominnredet.

## § 1 2

Alle pålagte fellesutgifter som skal betales av hver seksjonseier til sameiet skal være betalt innen 1. i hver måned til sameiets bankkonto.

Blant kostnadene som skal dekkes av de månedlige fellesutgiftene er:

- Husforsikring
- Kommunale avgifter (vann og avløp, renovasjon)
- Strøm (strøm for fellesarealene innvendig til blokkene og fellesarealene utomhus)
- Eventuelle felleskostnader for fellesgjeld (eksempelvis oppgradering av adkomstveg, vedlikehold av sameiets fellesarealer utomhus).
- Medlemsavgift til interesseorganisasjoner/forretningsfører (eksempelvis medlemskap i Huseiernes Landsforbund/Sørlandets Boligbyggerlag)
- Kjøp av utstyr/materiell som er nødvendig for drift/repasasjon av fellesarealene til sameiet (gressklipper, stige, vegetasjon etc..)

## § 1 3

Den som til enhver tid er seksjonseier i sameiet, har eksklusiv bruksrett over den til seksjonen tilhørende garasje eller biloppstillingsplass. Den garasje eller biloppstillingsplass som hører til den enkelte seksjon, fremgår av følgende liste og av vedlagt kart som inntas som del av vedtektene. Biloppstillingsplass kan ikke selges / leies bort til personer / firmaer som ikke har bopelsadresse i Åsas vei 1.

| BILOPPSTILLINGSPLASS           | GARASJER                    |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Plass nr. 1 - leilighet nr. 16 | Garasje 1, leilighet nr. 7  |
| Plass nr. 2 - leilighet nr. 14 | Garasje 2, leilighet nr. 13 |
| Plass nr. 3 - leilighet nr. 12 | Garasje 3, leilighet nr. 6  |
| Plass nr. 4 - leilighet nr. 9  | Garasje 4, leilighet nr. 11 |
| Plass nr. 5 - leilighet nr. 10 | Garasje 5, leilighet nr. 8  |
| Plass nr. 6 - leilighet nr. 1  | Garasje 6, leilighet nr. 5  |
| Plass nr. 7 - leilighet nr. 3  | Garasje 7, leilighet nr. 15 |
| Plass nr. 8 - leilighet nr. 4  |                             |
| Plass nr. 9 - leilighet nr. 2  |                             |

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 08.09.2014, sist endret på årsmøte 15.05.2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** 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.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

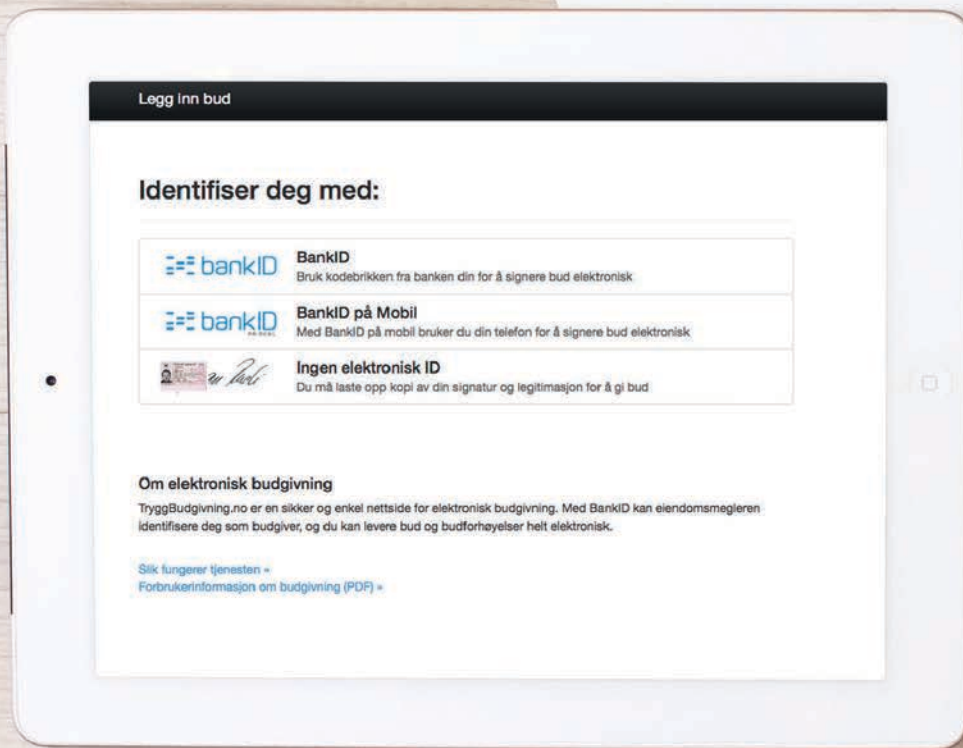
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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).

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

**Eiendom:**

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Svenn Erik Kvannes**

T: 926 37 843

sek@exbo.no

Følg oss på 