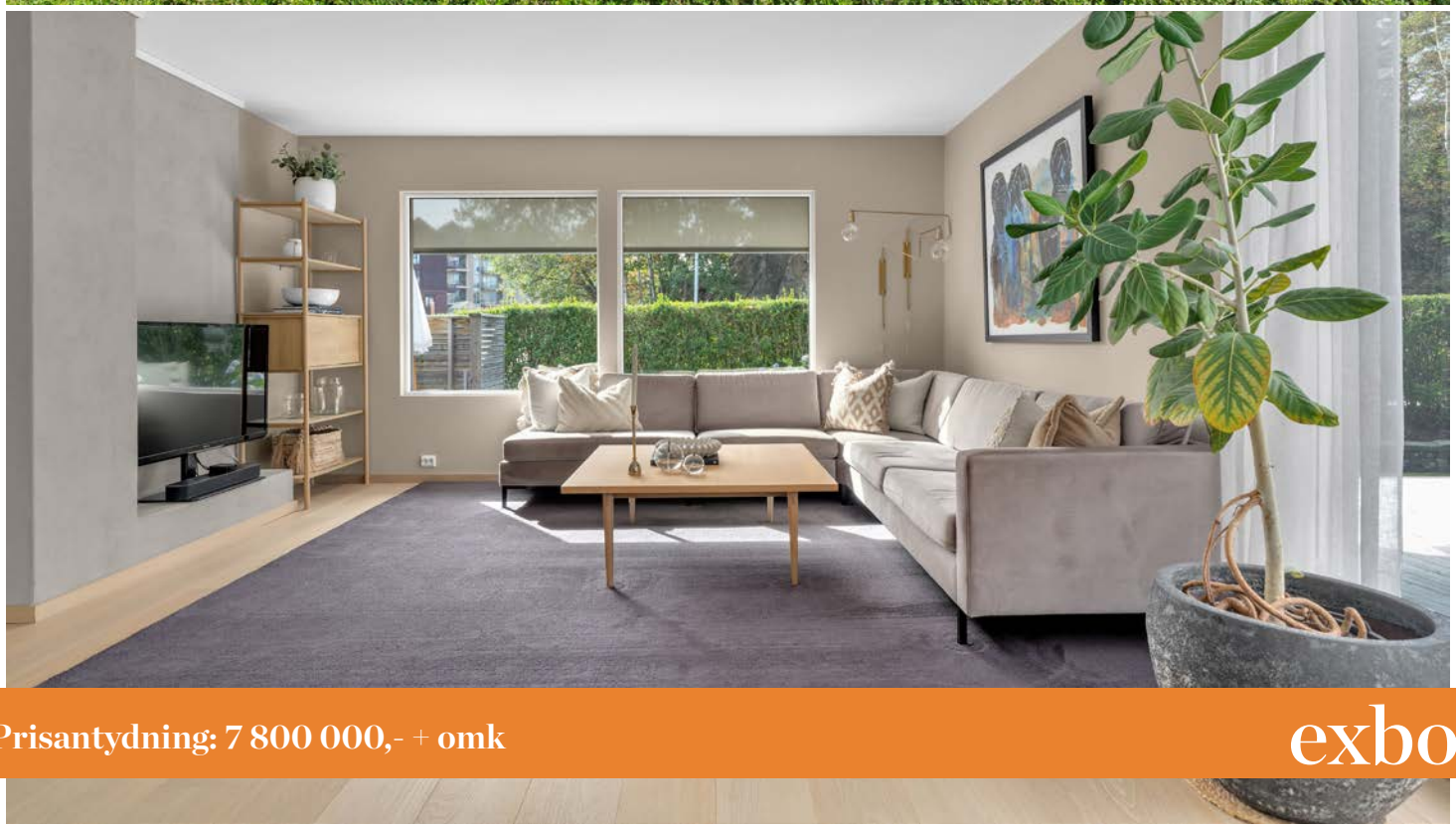
FISKÅTANGEN

SIREN JOHNSENS VEI 40, 4621 KRISTIANSAND S

Romslig enebolig på 227 kvm BRA | Stor tomt | Hagestue | Solrikt og barnevennlig | 5 soverom





Prisantydning: 7 800 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig med romslig hage, på Fiskåtangen i Vågsbygd. Velkommen til Siren Johnsens vei 40!

Boligen har fem soverom og to bad fordelt på to plan, og en frodig og solrik hage på 813,7 kvm med store gressflater, hekk, frukttrær og flere uteplasser å velge mellom. Fra terrassen på 66 kvm er det direkte tilgang til en isolert hagestue fra 2020. Boligen ligger rolig til med kort vei til butikk, skole, barnehage, turområder og Kristiansand sentrum.

Boligen har en generell lys og og innbydende standard med moderne overflater og fine fargevalg.
Inneholder:
Første etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom.
Underetasje: Hall/kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott.
Garasje, lekestue og hagestue.

Adresse	Siren Johnsens vei 40
Prisantydning	7 800 000,- + omk.
Omkostning	210 790,-
Totalpris	8 010 790,-
BRA-i/BRA Total	190/227 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1969
Tomt	813.7 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

110 Boligkjøperforsikring

112 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 190 kvm
BRA - e: 37 kvm
BRA totalt: 227 kvm
TBA: 89 kvm

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 88 kvm.
.1. etasje
BRA-i: 102 kvm.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
23 kvm1. etasje
66 kvm

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 19 kvm.

HAGESTUE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 kvm.

LEKESTUE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
ENEBOLIG
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år? Nei.

GARASJE
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

HAGESTUE
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Hagestue er meldt inn til kommunen og er ikke søknadspliktig tiltak.

LEKESTUE
Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
813.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en opparbeidet og romslig tomt på 813,7kvm. Tomten er pent anlagt over flere nivåer, med store gressflater, etablerte hekker mot naboene, frukttrær og beplantede bed. Fra boligen er det kort vei ut til flere uteplasser med ulike solforhold gjennom dagen. På eiendommen står det en lekestue, hagestue og garasje. Innkjørselen er asfaltert og gir mulighet for parkering.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fiskåtangen i Vågsbygd, med kort vei til både natur, nærbutikk og byens øvrige tilbud. Dette er en rolig del av bydelen med god blanding av eneboliger og familier, samtidig som man har alt man trenger innen gangavstand. Nærbutikk med Coop Mega og bensinstasjon ligger under 300 meter unna, og Vågsbygd senter med et bredere utvalg av butikker, apotek, lege og spisesteder når du på drøyt en kilometer. Skole og barnehager ligger i umiddelbar nærhet. Fiskåskogen og turterrenget vestover gir gode turmuligheter, og Karuss idrettspark. Auglandsbukta ligger like sør for boligområdet, og fra Vågsbygd er det kort vei videre ut til badeplassene i skjærgården. Med gode bussforbindelser langs Vågsbygdveien er det enkelt å komme seg videre til Kristiansand sentrum, som ligger i underkant av ti minutter unna med bil.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Asbjørn Heieraas
Elisabeth Moe Van Den Berg

Innhold
Første etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom.
Underetasje: Hall/kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott.
Garasje, lekestue og hagestue.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1969. Boligen er pusset opp og oppgradert. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG
Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Eldre betongtakstein som taktekking. Eldre stål/sink takrenner og luftelyrebeslag. Pipebeslag er skiftet ut. Bindingsverkkonstruksjon med stående kledning. Boligen er kledd om. Vinduer i tre med 2lags glass 2010 til 2023. Inngangsdører fra 2014, balkongdør fra 2012 og skyvedør av nyere dato. Terrasse i treutførelse på terreng.
Veranda i treutførelse. Terrasse med belegningsstein.

INNVENDIG
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og laminat. Malte vegger og tapet. Malte himlinger. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM
Bad i 1 etasje er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og glassvegg med dusjdør.
Bad i underetasjen er pusset opp og har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger, vegger med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.
Vaskerom i underetasjen er pusset opp og har støpt malt gulv, malte vegger og malt himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning er skiftet ut og har slette fronter og kvartskompositt benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Litt lufterør/avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.
Varmepumpe fra 2018. 198 liters varmtvannstank fra 2000. Sikringsskap med automatsikringer.
Kontroll fra El-tilsyn i 2024.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker.

Arealer
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Hagestue
• Det foreligger ikke tegninger. Men hagestue er meldt inn til kommunen og er ikke søknads pliktig tiltak.
Lekestue
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

som stemmer med dagens bruk.

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.

Moderniseringer og påkostninger
2012:
- Ny balkongdør

2014:
- Ny inngansdør

2018:
- Varmepumpe

2019/2020
- ny ventilator på kjøkken

2020:
- Ny benkeplate kjøkken

2024:
- Kontroll utført av EL-tilsynet

Modernisert/Påkostet år
2012 - 2014 - 2018 - 2019/20 - 2020 - 2024

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: Varmepumpe, vedfyring, ellers elektrisk.
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.

Eiendommen har nedgravd oljetank, men denne er forskriftsmessig sanert iht. eier.

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
E

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke. Oppvarmingskarakter E. Energikarakter GUL. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 800 000

Kommunale avgifter
Kr 18 116

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det er 4 terminer per år.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming.
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 6 549

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 375 976

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 503 903

Formuesverdi sekundær år
2024

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 14, bruksnummer 673 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1969/7078-1/93 18.09.1969
BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1969/9966-1/93 12.12.1969
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1

1970/8601-2/93 02.11.1970
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 672
Bestemmelse om septiktank m.m.

1970/8602-1/93 02.11.1970
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN

Servitutter:
1970/8601-1/93 02.11.1970
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 672
Bestemmelse om septiktank m.m

Ferdigattest/brukstillatelse datert
14.04.1971.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Fiskå
Stadfestet: 1967

Det foregår endel utbygging av område rundt Fiskåtangen. Det bygges ganske mange nye boliger og område er i utvikling. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Hovedveien inn til Fiskåtangen skal på sikt legges om, og vil da ikke gå forbi eiendommen her.

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 bygningssakyndig 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 nødvending 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

7 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
195 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

196 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
210 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

7 996 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 010 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 210 790

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:
kr. 140 400,00 1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,00
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,00
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,00
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,00
Andre utgifter og utlegg som kan påløpe:
- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk , servitutter kr 260,- pr stk og tinglysningsgebyr sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)
- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.
Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, utlegg og provisjon total: 187 722,00

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

22.09.2026





































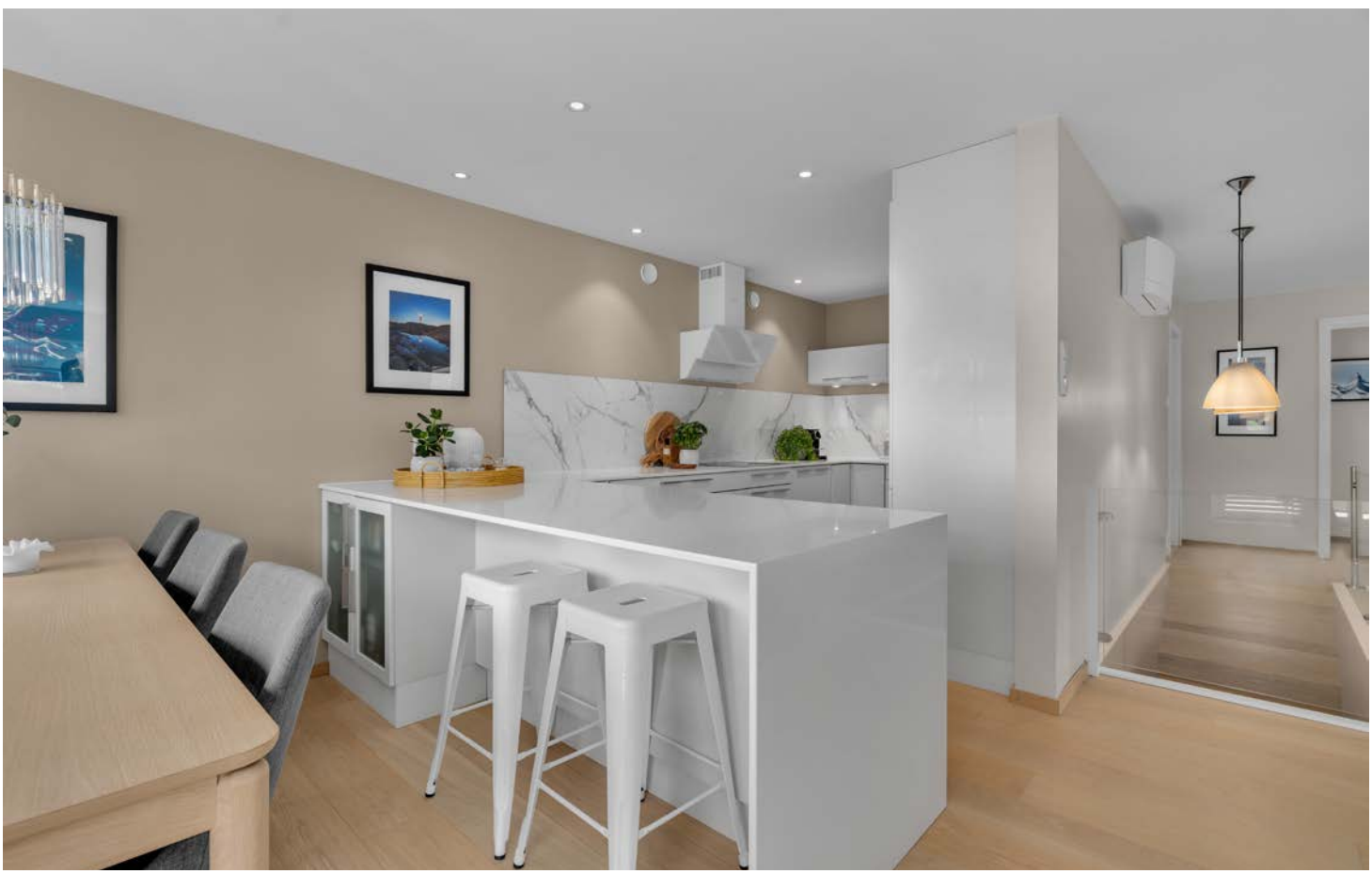






















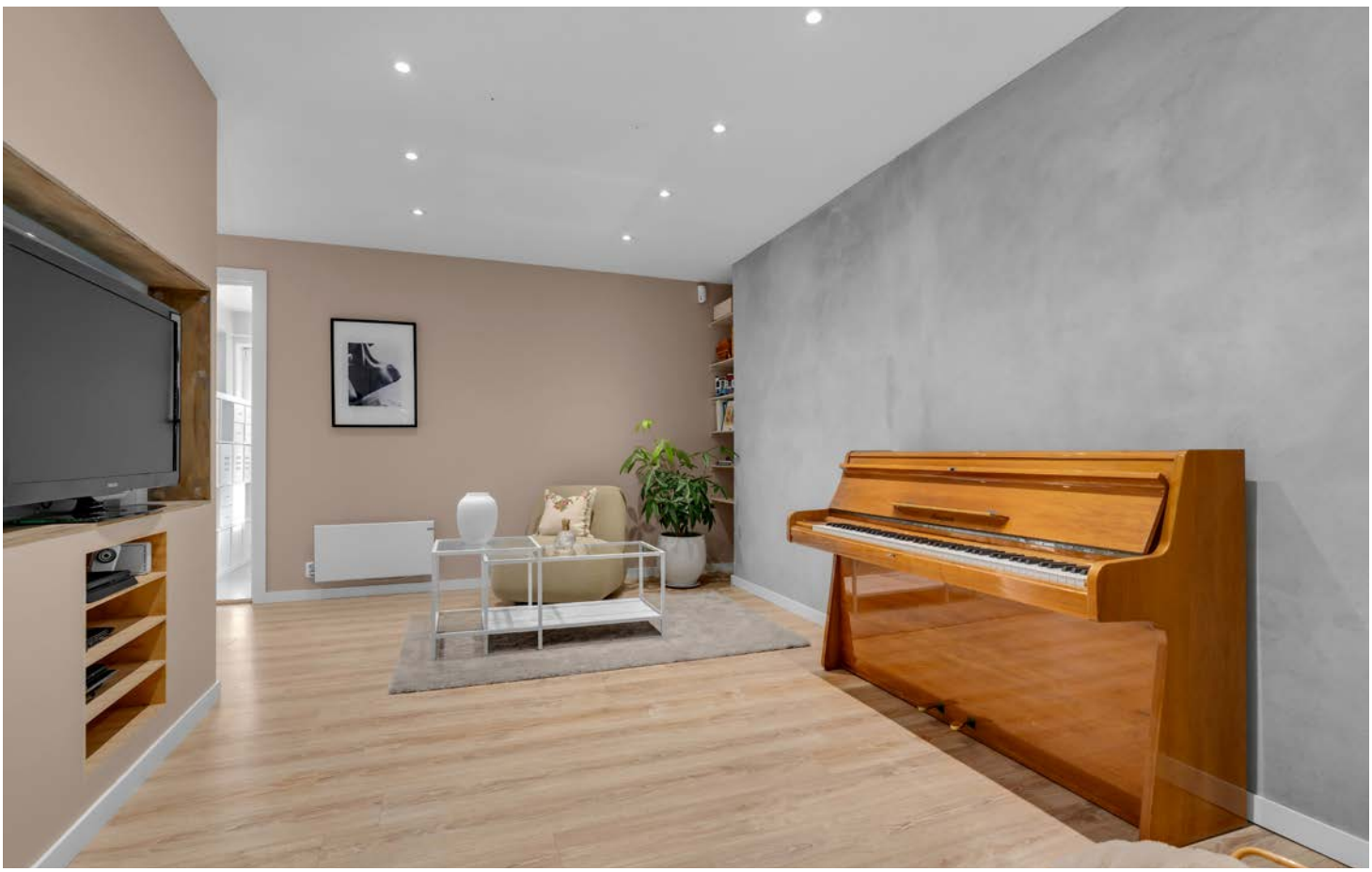








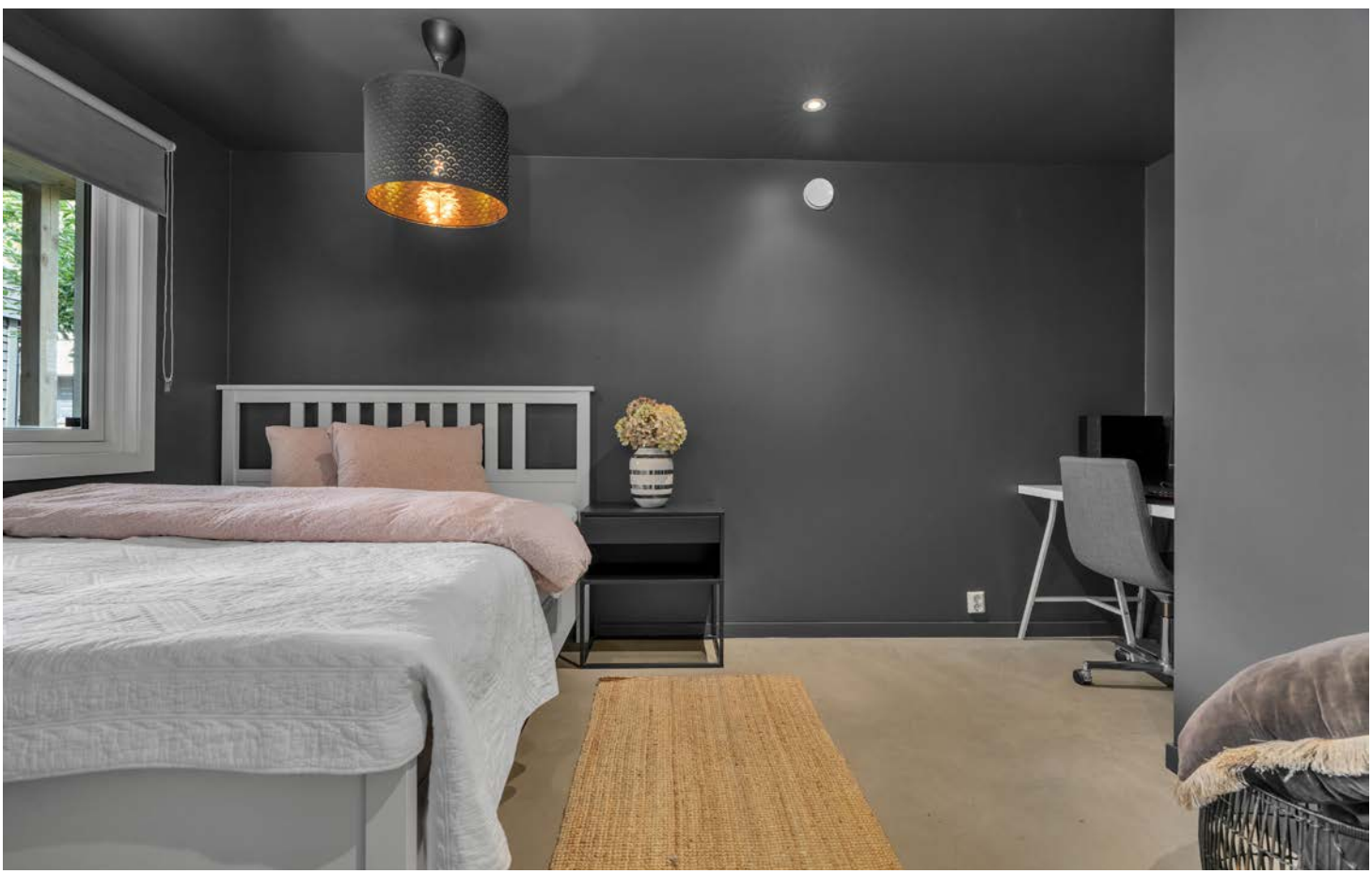




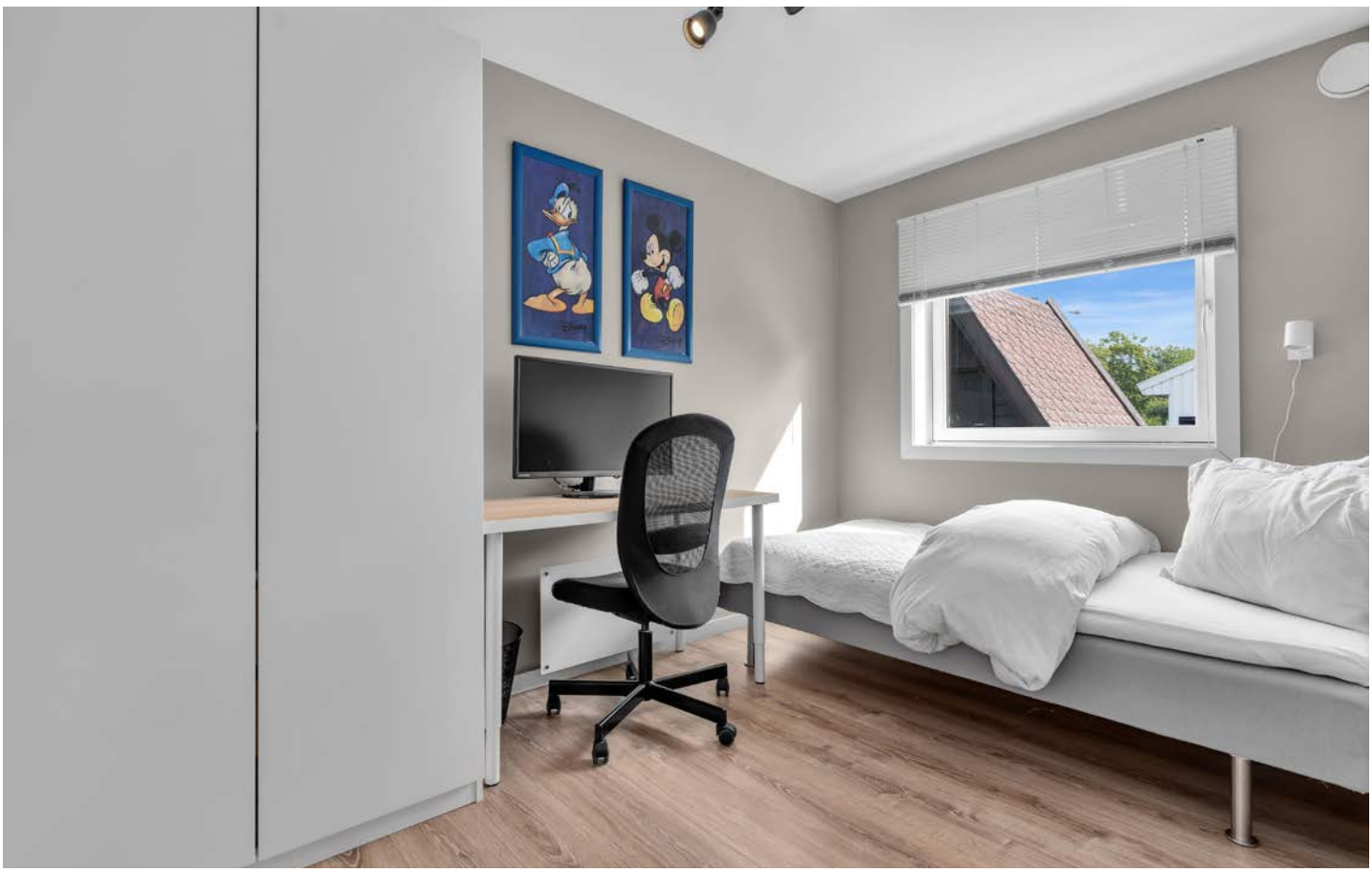
































exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig

Siren Johnsens vei 40, 4621
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 673

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6238 **Eiendomsverdi ref nr:** GU9367

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1969. Boligen er pusset opp og oppgradert. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Eldre betongtakstein som taktekking. Eldre stål/sink takrenner og luftelyrebeslag. Pipebeslag er skiftet ut. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Boligen er kledd om. Vinduer i tre med 2-lags glass 2010 til 2023. Inngangsdører fra 2014, balkongdør fra 2012 og skyvedør av nyere dato. Terrasse i treutførelse på terreng. Veranda i treutførelse. Terrasse med belegningsstein.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett og laminat. Malte vegger og tapet. Malte himlinger. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og glassvegg med dusjdør.
Bad i underetasjen er pusset opp og har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger, vegger med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.
Vaskerom i underetasjen er pusset opp og har støpt malt gulv, malte vegger og malt himling. Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er skiftet ut og har slette fronter og kvartskompositt benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Litt lufterør/avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2018. 198 liters varmtvannstank fra 2000. Sikringsskap med automatsikringer. Kontroll fra El-tilsyn i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Bu

• Det foreligger ikke tegninger

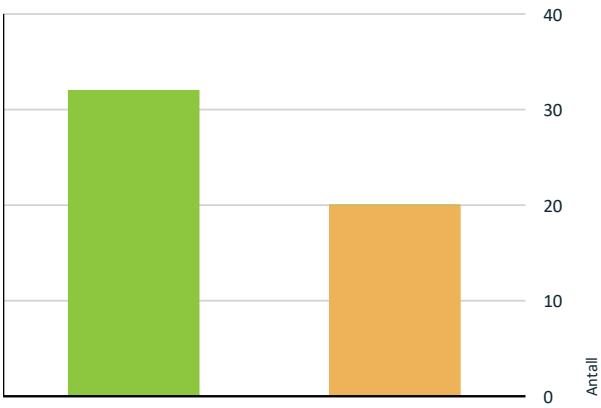
Men bu er meldt inn til kommunen og er ikke søknads pliktig tiltak.

Lekestue

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
I henhold til kommunen.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Eldre betongtakstein som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Takstein har slitasje og en takstein er sprekt. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, papp, sløyfer og lekter.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskifting av takstein, papp, sløyfer og lekter nærmer seg.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Stål/sink takrenner og luftelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Eldre takrenne og luftelyrebeslag med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utskifting nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 1 Pipebeslag

Beskrivelse

Pipebeslag er skiftet ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

• På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer. Takkonstruksjon har lite lufting.

Konsekvens/tiltak

• Bedre lufting kan etableres og loft bør holdes et øye med inntil taktekking er skiftet ut.







Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Boligen er kledd om.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass 2010 til 2023. Vindu fra 2023 tar litt imot karm.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdører fra 2014, balkongdør fra 2012 og skyvedør av nyere dato

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse.

Vurdering av avvik:

• I himling på undersiden av veranda er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasje. Det er i følge eier nå tett, men kan trekke inn noe vann i enden av panel i himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse med belegningsstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett og laminat.

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Enkelte gulv har litt merker og enkelte skjøter på laminat gulv litt topper. Enkelte steder er det noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og tapet. Malte himlinger.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater har litt merk/mindre skade og den ene baderoms døra er est litt ut i bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 14mm gjennom hele rom.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.







TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Noen av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng. De ble også foretatt fuktmåling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• I boden ved vaskerom var det på befaringsdagen mye utstyr, men oppe på grunnmur/yttervegg er det noe kalkutslag som indikere fukt vandring gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Kalkutslag i bod bør holdes et øye med.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører. Den ene skyvedøra mangler styrebeslag i bunnen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• Innvendig slett dør fra byggeår til bod i underetasjen har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er pusset opp.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er litt riss i flis fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og kun fuget langs 20mm dørterskel. Deler av gulv i dusj er uten fall til sluk. Mange gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Fare for vannansamling områder på gulvet. Dersom tiltak ikke utføres på fliser med bom, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt toalett, baderomsinnredning og glassvegg med dusjdør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har el. avtrekksvifte og lufting via skyvedør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger, vegger med fliser og malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Gulv har lite fall. Det er 15mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Ukjent om det er membran opp bak 30mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Bad fungerer med dagens løsning med badekar. Ved vannsøl vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for noe vannansamling i enkelte områder på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufteventil i vegg ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er pusset opp.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt malt gulv. Det er 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt malt gulv med plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulv har noe løs maling og noen riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner.









UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er skiftet ut og har slette fronter og kvartskompositt benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplate er fra 2020.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut. Ventilator ble skiftet for ca. 6-7 år siden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Litt lufterør/avløpsrør av støpejern fra byggeår synlig på loft.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Behov for utskifting kan nærme seg.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2018.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2000.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Kontroll fra El-tilsyn i 2024.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Langs utvendig grunnmur er det synlig toppen av grunnmursplate. I følge tidligere salgsoppgave er det drenert langs utvendig grunnmur.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur har noen riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Behov for noen reparasjoner.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

• Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig men er ifølge tidligere salgsoppgave skiftet ut.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er sanert.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår
1969

Kommentar
I henhold til kommunen.

Standard
Garasje har enkel standard.

Vedlikehold
Garasje med behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje er oppført på støpt gulv, vegger av bindingsverk i tre med liggende kledning. Betongtakstein som taktekking. Garasje er ikke tilstandsvurdert med er av eldre dato med slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bu



Anvendelse
Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår
2020

Kommentar
I henhold til eier.

Standard
Bu med god standard.

Vedlikehold
Bu er godt vedlikeholdt

Beskrivelse
Bu er oppført på trebjelkelag fundamentert på søyler. Vegger av bindingsverk i tre med stående kledning. I følge eier er bu isolert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekestue



Anvendelse
Lekestue til eiers egen anvendelse.

Byggeår
1971

Kommentar
I henhold til kommunen.

Standard
Lekestue har enkel standard.

Vedlikehold
Lekestue med behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Beskrivelse
Lekestue er oppført på terreng med vegger av bindingsverk i tre med liggende kledning. Pappshingel som taktekking. Lekestue er ikke tilstandsvurdert med er av eldre dato med slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

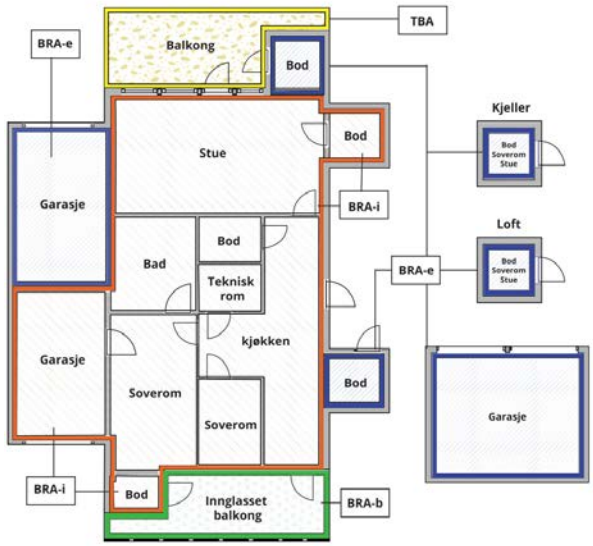
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	102			102	66
Underetasje	88			88	23
SUM	**190**				**89**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Spisestue, stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom		
Underetasje	Hall/kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		Bu	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Men bu er meldt inn til kommunen og er ikke søknads pliktig tiltak.

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Asbjørn Heieraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	673		0	813.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Siren Johnsens vei 40

Hjemmelshaver

Heieraas Asbjørn, Berg Elisabeth Moe Van Den

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

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.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.1971	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	
3	21.09.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260210

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Moe Van Den Berg	Asbjørn Heieraas

Gateadresse
Siren Johnsens vei 40

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92030672

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1001260210

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra avløp/kobling under kjøkkenvask i 2.etg lekket vann ned i himling på bad i 1. etg. Fukten ble tørket ut og skaden utbedret av forsikringsselskapet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lekkasje fra avløp under kjøkkenvask (nevnt i forrige spørsmål) ned i i himling på bad, tørket ut og himling malt på nytt

Arbeid utført av: Gjensidige

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se punktet over. Lekkasje fra avløp under kjøkkenvask. Utbedret av forsikringsselskapet

Arbeid utført av: Gjensidige

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Sprekk i murpuss i kjellerbod

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har funnet en enkelt skjeggkre. Anticimex iverksatte og gjennomførte tiltak. Ingen funn etter tiltak.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse utskiftinger av downlights, termostat på bad, samt etablering av stikkkontakter

Arbeid utført av: Avitell

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn i 2024

Document reference: 1001260210

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks fra Easee

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse i hagen etablert med egeninnsats

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

Beskrivelse: Tidligere næring/industri på motsatt side av veien er regulert til bolig. Utbygging pågår. I andre byggetrinn legges atkomstveien om. Da vil vår bolig bli liggende i blindvei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 1001260210

Tilleggskommentar

Nedgravd oljetank vil bli sanert av Norva24 innen overtagelse. Dokumentasjon av saneringen vil oversendes Kristiansand kommune, i henhold til retningslinjene.

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260210

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Moe van den Berg	3442c030aa29d6ee7303 9281665f230b20a27e2e	01.09.2026 14:53:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Heieraas	34890504d7678595de19 484dfee07b4078647e8f	01.09.2026 14:52:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260210

→ 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

Nabolagsprofil

Siren Johnsens vei 40 - Nabolaget Fiskåtangen/Slettheia skole - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Blørstad Linje M3, N3, 12	3 min 0.2 km
Vågsbygd senter Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 2.8 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	5 min 3 km
Høllen brygge Linje 92	18 min 14.6 km

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	6 min 2.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	15 min 1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

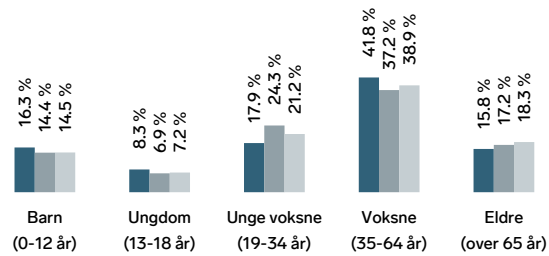
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fiskåtangen/Slettheia sko...	751	307
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fiskåtangen barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 97 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	8 min 0.6 km
Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	12 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 92/100

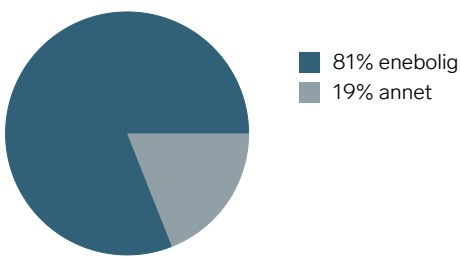
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Sport

Fiskåtangen balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Slettheia sk. flerbruksløkke m/kunst... Ballspill	8 min 0.6 km
SATS Vågsbygd	9 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	12 min

Boligmasse



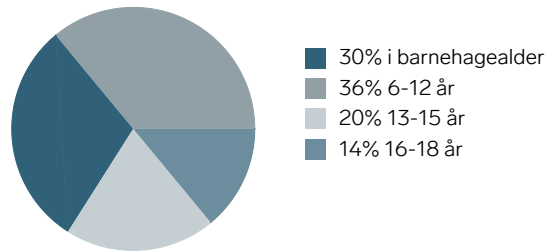
«Nabolaget er sjønært, bynært, rolig og barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent

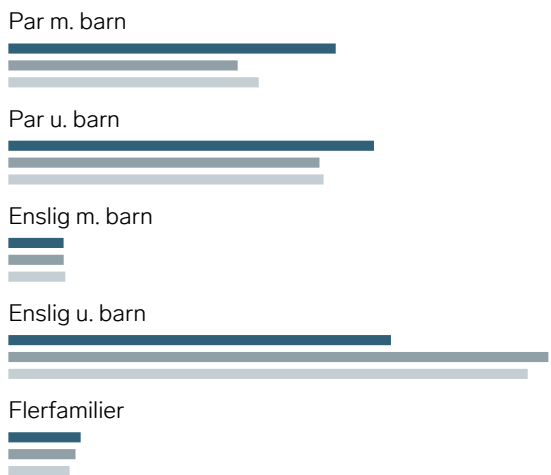
Varer/Tjenester

AMFI Vågsbygd	17 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



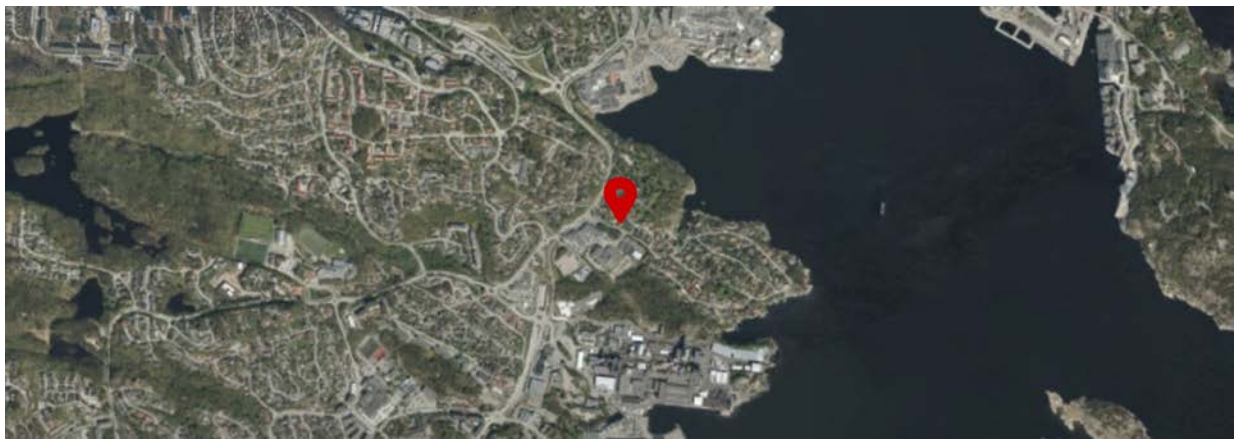
Familiesammensetning

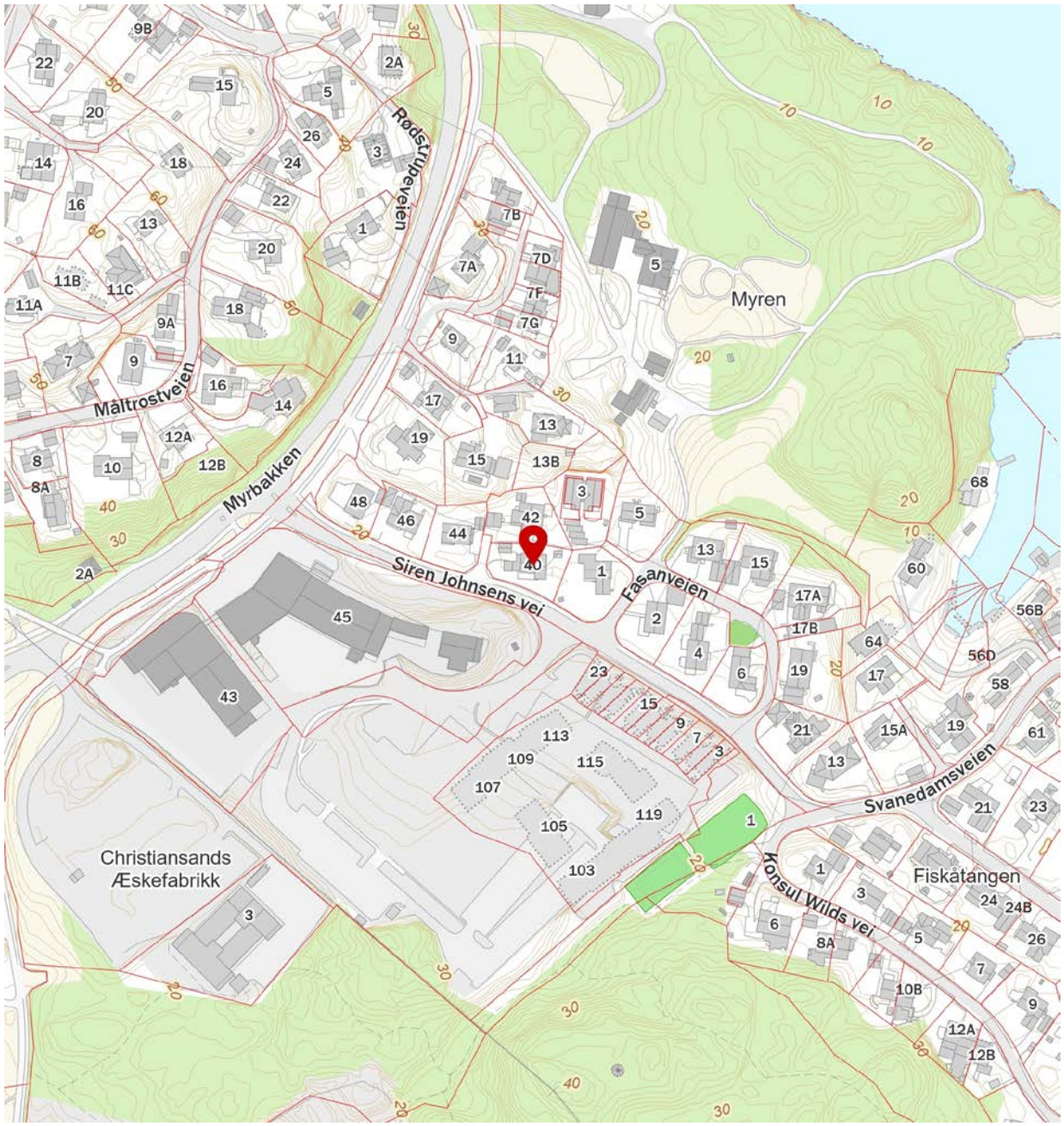


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 14 **Bnr.: 673** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Siren Johnsens vei 40

Areal i m2: 813,7

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

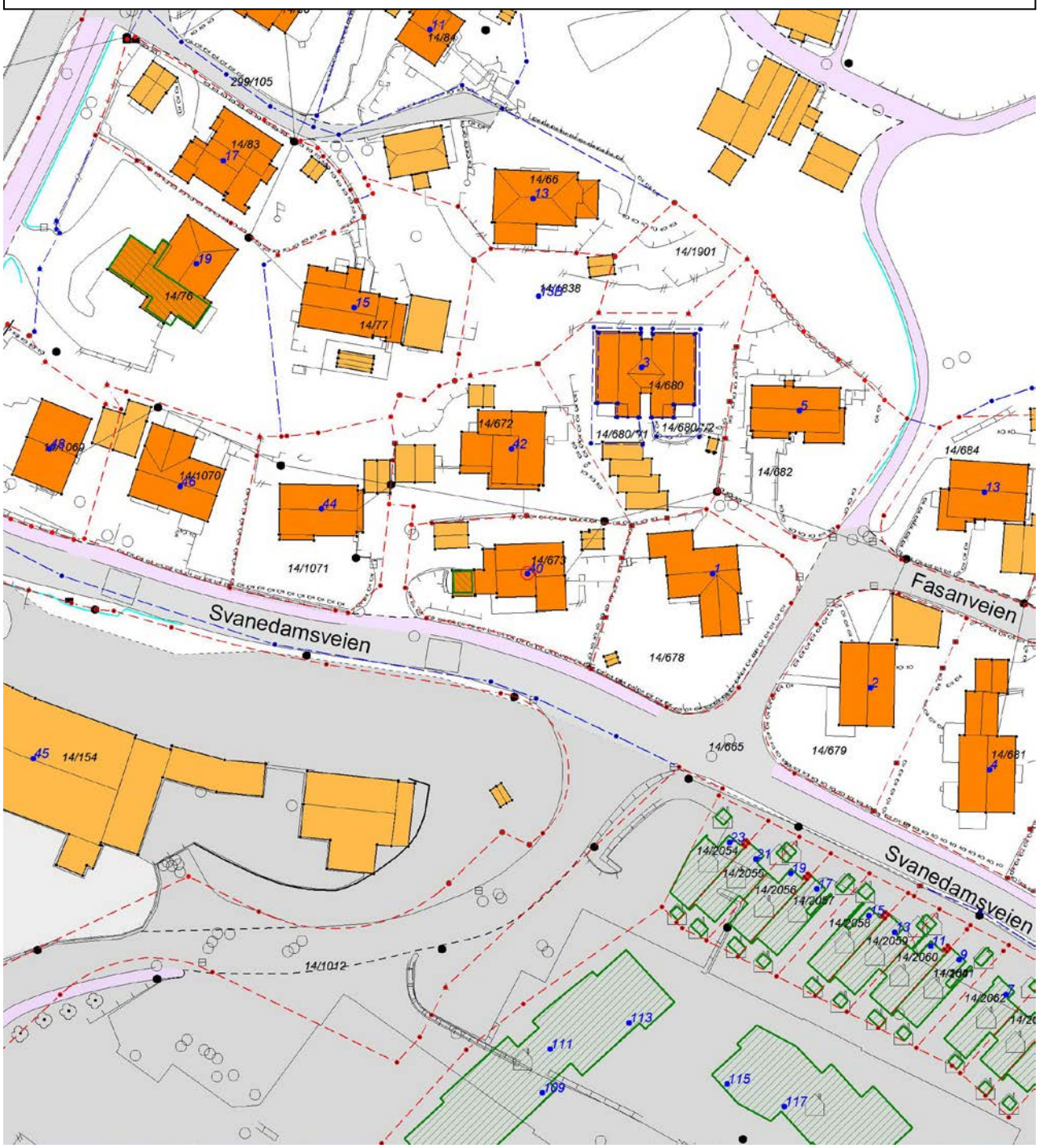
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 31.08.2026

Sign.: Anita Raustøl



	Svanedamsveien 11		Arkivboks
1971	Söknad om plassering av lekestue		B 506
1969	Enebolig og garasje for Oddm. Höyrem		B 520
1971	Påbygging av garasje for Hans Skretting	UTGÅR	U 24
1985	Ombygg og kjellerinngang		B 1036 M A-2

Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Byggm. Oddmund Høyrem

anmeldte byggearbeide på Svanedamsveien 11 -

enebolig med garasje

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand S. den 14. april 19 71

bygningssjef

Alf M. Olsen

THV. OLSENS TRYKKERI

4. desember 2969

1380/69 - EM/tw

Ark. Søndrol og Hartvoll
Dronningensgate 16
4600 Kristiansand S.

Svanedamsveien 11 - enebolig og garasje.

Enebolig og garasje, Svanedamsveien 11, godkjennes på de av ingeniørvesenet den 18. november 1969 satte betingelser.

De av ingeniørvesenet i nevnte påtegning satte betingelser må være i orden før arbeidet påbegynnes.

Videre må følgende vilkår etterkommes:

Soverom i underetasje må utføres i samsvar med departementets retningslinjer.

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

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

Ventilasjonen utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser. Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse. Eventuelt vanntett golvbelegg i vaske- og baderom må være av godkjent type og pålegges forskriftsmessig.

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

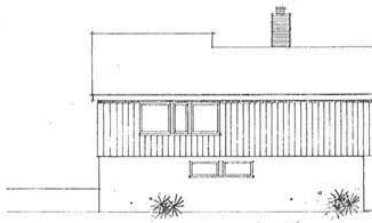
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende og byggherre undertegner byggemeldingen og igangsettelseskort før utstikking foretas og arbeidet påbegynnes.

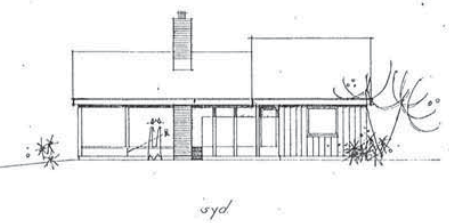
Bygningskontrollen i Kristiansand

E. Moen

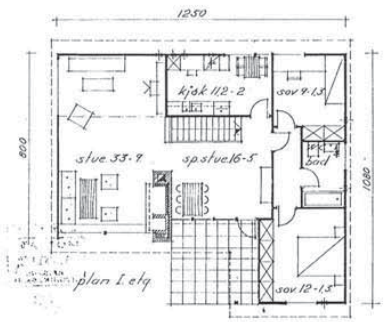
Gjenpart: ingeniørvesenet

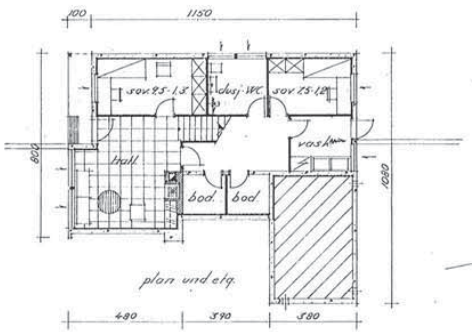
Vedlegg

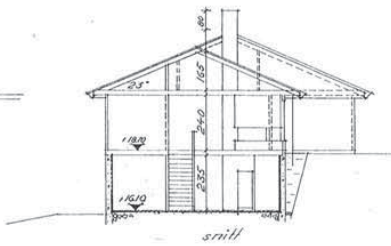


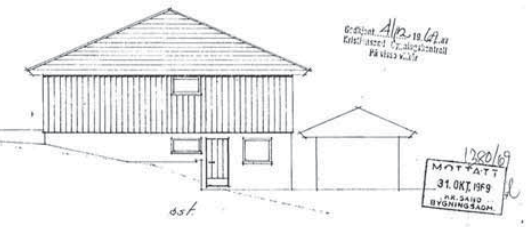






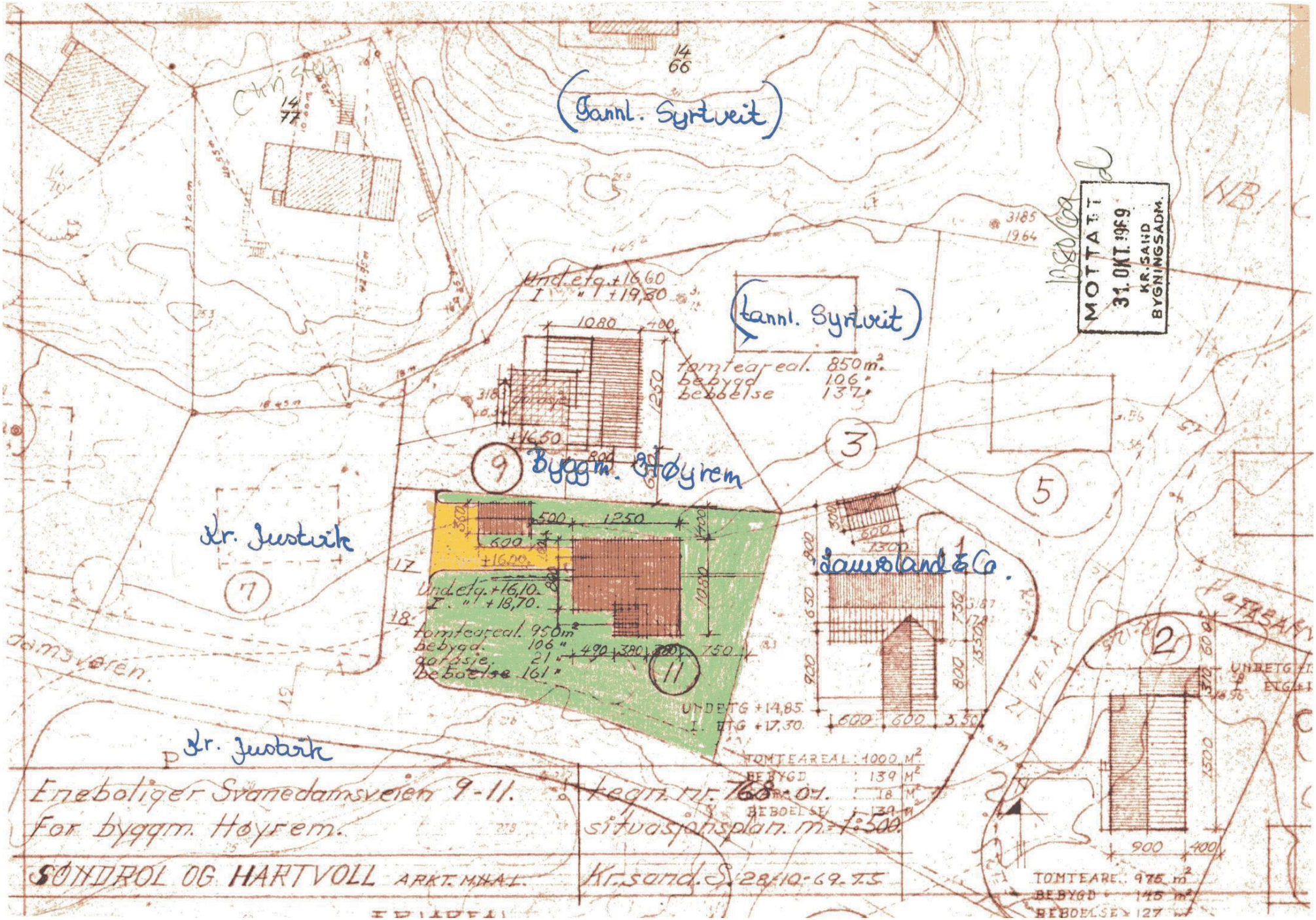


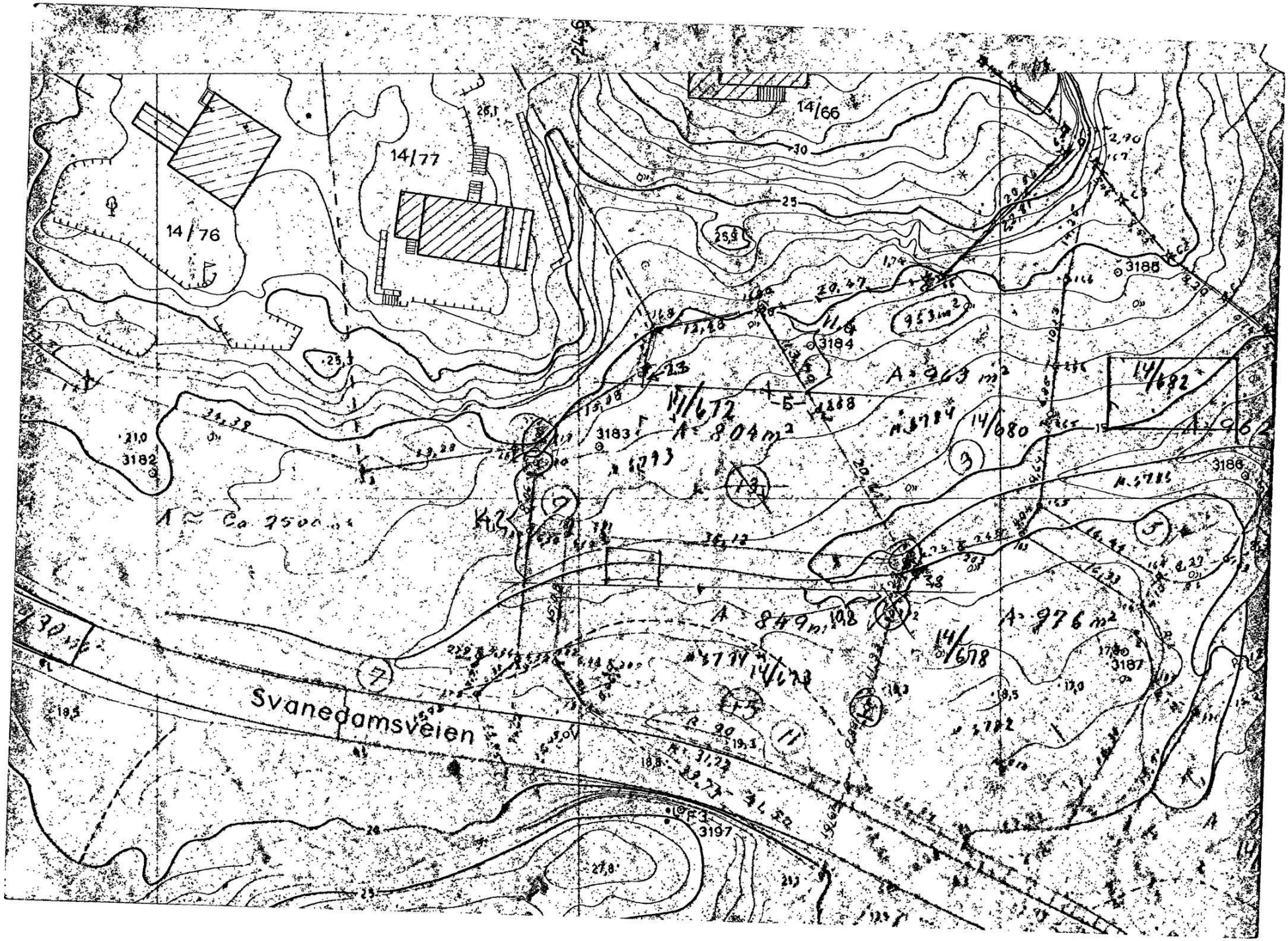


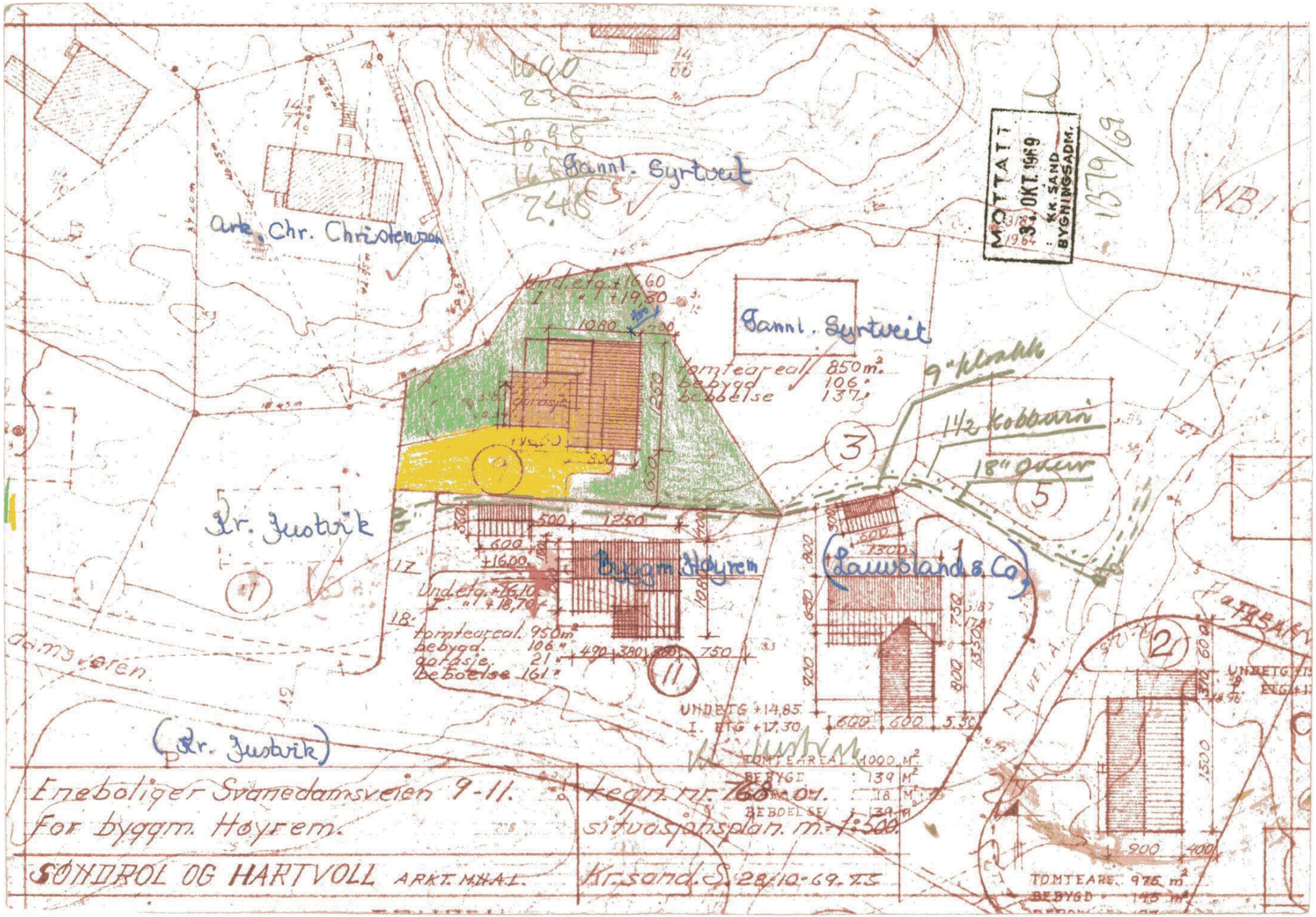


Enebolig Svanedarnsveien 11	tegn nr 768 - 02
for byggm. Høyrem.	plan, fas, snitt m. 1:100
SØNDROL OG HARTVOLL ARKT. M.N.A.L	Kr.sand S. 28-10-69 ØS

0 50 100 Plotbet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S


(tannl. Syrtveit)
MOTTATT
31. OKT. 1969
KR.SAND
BYGNINGSADM.
(tannl. Syrtveit)
Byggm. Høyrem
Kr. Justvik
Lauvsland & Co.
Kr. Justvik
Svanedamsveien
Tomteareal 850 m²
bebygd 106 "
bebyggelse 137 "
Tomteareal 950 m²
bebygd 106 "
garasje 21 "
bebyggelse 161 "
TOMTEAREAL: 1000 M²
BEBYGD : 139 M²
GARASJE : 18 M²
BEBOELSE : 139 M²
TOMTEAREAL: 975 m²
BEBYGD : 145 m²
BEBOELSE : 137 m²
Eneboliger Svanedamsveien 9-11.
For byggm. Høyrem.
SØNDROL OG HARTVOLL ARKT. MNAL.
tegn. nr. 168-01.
situasjonsplan. m. 1:500.
Kr.sand. S. 28/10-69.


14/66
14/77
14/76
14/682
14/680
14/672
14/678
14/673
3188
3184
3183
3182
3186
3187
3197
A = 963 m²
A = 804 m²
A = 849 m²
A = 976 m²
953 m²
Svanedamsveien



Eneboliger Svanedamsveien 9-11.
For byggm. Høyrem.

Tegn. nr. 768 01.
Situasjonsplan. m. 1:500.

SØNDRÅL OG HARTVOLL ARKT. MNAL.

Kr.sand. S. 28/10-69. TS

19. juli 1971

712/71 - RH/tw

Herr Hans Skretting
Svanedamsveien 11

4620 VÅGSBYGD

SVANEDAMSVEIEN 11 - PLASSERING AV LEKESTUE.

Bygningskontrollen godkjenner plassering av lekestue som anmeldt og på følgende vilkår:

Lekestuen bør plasseres med inngangen mot hovedhuset.

Under henvisning til bygningslovens kap. XI § 85 er tillatelsen midlertidig.

Kristiansand bygningskontroll

Peder Dalen
bem.

Rudolf Hennig

2x

Vi bygger lekestue

Mange vil gjerne bygge lekestue for sine barn, og vi har bedt Treopplysningsrådet om et forslag som vi gjengir nedenfor.

MOTTATT
-1. APR. 1970
224/70

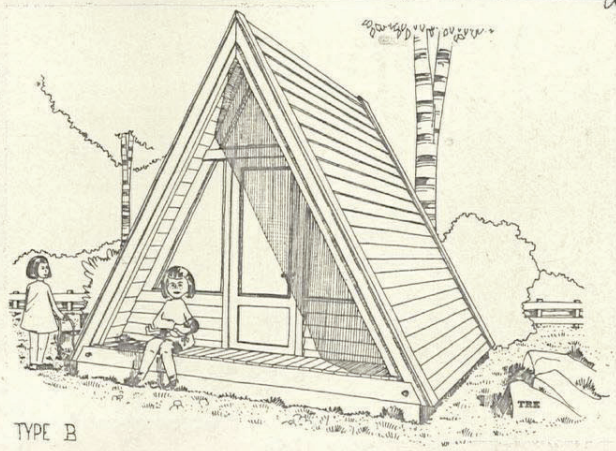
Beskrivelse av lekestue

Vi setter alle pris på å ha våre barn i umiddelbar nærhet, ikke minst er en viss beskyttelse ønskelig i sterkt trafikerte strøk. Det er imidlertid ikke hyggelig å tvinge barna til å holde seg hjemme innenfor husets fire vegger eller bak et hagegjerde. Vi må heller aktivisere dem der vi vil de skal oppholde seg med interessevekkende og fornuftige leker.

Hva er da mer spennende for en liten pike eller en vilter krabat av en gutt, enn å ha sin egen lekestue eller en barsk hytte helt for seg selv. Barna får her sitt eget territorium uten innblanding fra voksne, til nød en hjelpende hånd hvis det er behov for det. Alene eller blant jevnaldrende venner og venninner, har de her en tumleplass for stadige nye påfunn og opplevelser som vil gi dem minner for resten av livet.

En slik lekestue eller hytte er uten tvil en av de mest positive tilskudd til oppdragelsen som foreldre kan gi sine barn.

Mange er vel imidlertid av den oppfatning at en noenlunde skikkelig lekestue er en for stor investering, sett på bakgrunn av at den bare brukes mens barna er i lekealderen. Med litt omtanke under planleggingen, behøver det ikke være slik. Får den lille bygning en rasjonell utforming, vil den i sommermånedene være en meget nyttig gjestestue for tilfeldig besøkende. Her kan de overnatte, ha sin bagasje og ordne seg stort sett selv. Besøket blir dermed ikke den belastning for vertinnen som en ellers måtte regne med. Størrelsen av hytten bestemmes selvsagt av hvor mange som kunne overnatte og hvor meget matstell, vask etc. som bør kunne foretas der. Normalt vil det være fornuftigst å regne med å spise alle måltider hos vertsskapet, men det bør i alle fall regnes litt plass til personlig hygiene.



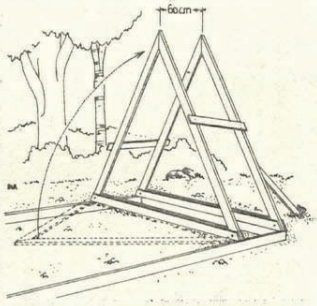
Lekestuen har et morsomt eksteriør som appellerer til barnas fantasi. Interiøret er også spennende med sine mange variasjonsmuligheter. Inngangssiden har forholdsvis mye glass, men her er det selvsagt valgmuligheter.

Lekestuen må ikke plasseres i en forsenkning i hagen hvor det er fare for store ansamlinger av vann i vårløsningen eller under kraftige regnskyll. Leirholdig grunn som kan bli særlig bløt i fuktige perioder, bør en være ekstra oppmerksom på. Det kan da bli aktuelt med spesielle former for fundamentering som de langsgående bjelker kan hvile på. Trykkimpregnerte trepeler kan i slike tilfeller bli aktuelt å slå ned.

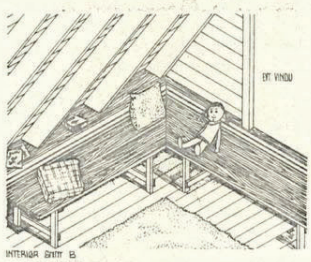
Bygningsteknisk beskrivelse

Som det fremgår av perspektiv-tegningene har lekestuen fått en spesiell utforming som gjør den særlig attraktiv for barna, samtidig som den er meget enkel å bygge i sine materialbesparende konstruksjoner. De bærende ledd består av trekantede rammer satt sammen av to plank for bæring av tak, og to bord for bæring av gulvet. Disse rammer kan eventuelt lages ferdig på bakken og vippes opp. Sammenføyningen skjer med bolter eller spiker. Alle spikerhoder og andre deler av metall som blir synlige, må være rustbeskyttet f. eks. galvanisert. Dette gjelder også innendørs.

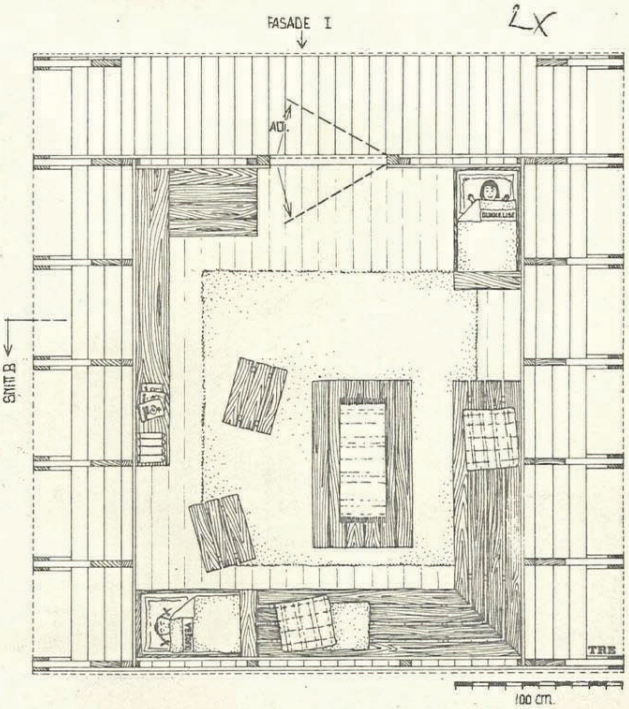
Materialdimensjoner fremgår av tegningene, lengdene på trelasten skulle også være enkelt å ta ut av disse. En liten orientering av mer prinsippiell karakter kan kanskje være nødvendig. Hvis man bruker den fundamenteringsform som er vist på tegningene — altså en ramme av tre — så må denne absolutt være trykkimpregnert, fordi den har så nær kontakt til jord. Det må sørges for god lufting under bygget, stillestående, fuktig luft gir muligheter



Den trekantede ramme består av to stykker plank, 2″ × 6″, som danner takbæringen og to stykker 1″ × 6″ uhøvlede bord som gulvbjelker. Delene kan boltes eller spikres sammen.



En kikk inn i et hjørne hvor vi ser to sammenstøtende benker og den langsgående hylle.



Planløsning. Barnas fantasi må være avgjørende for hvordan lekestuen skal innredes. Her er et mer «voksent» forslag, som har meget for seg. Om døren skal slå ut eller inn kan være en smak sak.

for råte. I tvilstilfeller, bør velges trykkimpregnert tre.

Når rammene er reist vil det være den letteste fremgangsmåte å spikre gulvbordene før takbordene. Til gulvet er det forsvarlig å velge både 4″ og 5″ bredder, fordi det her ikke er kunstig oppvarming som i en leilighet.

På taket kan brukes vanlig takbord med papp. Men weatherboards som vist på tegningene vil gi en langt livligere overflate og også falle en god del billigere. Her kan det også være fordelaktig å bruke trykkimpregnerte bord, men maling eller beising er også forsvarlig.

På tegningene er vist en løsning med relativt meget plass på inngangssiden. Men det må kunne sies å være i orden å sløyfe plassen helt, og bare ha vindu på den motsatte gavlvegg, kanskje med tillegg av glassdøren. Inngangssiden blir nok likevel mer interessant slik det er vist. En idé er det å ha døren delt i to, horisontalt, slik at barna kan leke «butikk» i døråpningen. Dette kan også være praktisk av andre grunner — den øvre del kan f. eks. stå åpen for lufting når lekestuen ikke brukes.

Innredning og utstyr

Økonomien vil gjerne påvirke både størrelse og utstyr når vi bygger. Slik også her. I første omgang er det fullt forsvarlig bare å ha gulv, vegger og tak pluss barnemøbler og leker som ellers er vanlig. En nevenyttig far synes imidlertid det er moro å snekre sammen hyller, benker, bord og stoler som han vet barna vil sette ekstra stor pris på. Minst mulig bør være fastspikret, barna liker gjerne å flytte rundt på ting, samtidig som dette vil kunne lette renholdet. Det er strengt tatt ikke nødvendig med noen sidevegger på hytta, det kan være vel så interessant å la tak og gulv støte sammen, men mange vil sikkert like å ha en avgrensende vegg på hver side. Vinduet kan lages som åpne og lukke-vinduer, men det er absolutt i orden å sette glasset inn i en enkel ramme montert på bindingsverket. Døren bør imidlertid helst gjøres på fabrikk og monteres slik at den er lett å håndtere.

Gulvet bør lakkeres godt, helst også møblene. Disse kan også males i friske farger som barn setter pris på. Interiøret ellers kan stå ubehandlet, eller gis et strøk med mattlakk.

Materialspesifikasjoner

Konstruksjoner til gulv, vegger, tak:
2″ × 6″, 19 stk. à 3,80 m = 72,20 m
3″ × 3″, 1 » à 4,00 m
3″ × 3″, 1 » à 1,60 m
2″ × 3″, 3 » à 4,00 m = 12,00
1″ × 6″, 14 » à 3,80 m = 53,20 m

Gulv: 1″ × 3″ (eller 1″ × 4″), 12,5 m². Helst i lengder på 3,80 m.
Tak: Weatherboards (f. eks. 7/8″ × 6″), 30 m². I lengder på 4,00 m (eller 3,80 m, se fig. B og C). Takbord med papp.

Utvendig kledning på gavlveggene:
Weatherboards f. eks. 7/8″ × 6″ totalt 5 m², i lengder på 3,40 m.

«*Vindusrammer*» (3 vinduer i front, 1 vindu på bakre gavlvegg). 1″ × 3″, 5 stk. à 3,80 m, totalt 19,00 m.

Takfremspring, alternativt B:
2″ × 2″, 4 stk. à 3,80 m = 15,20 m.

Takfremspring, alternativt C:
1″ × 4″, 8 stk. à 3,80 m = 30,40 m.

Materialer til innvendige vegger, hyller og eventuell isolasjon er ikke tatt med.

2X

Statens kartverks oppmålingsvesen 1

MÅLEBREVSKART

over Fjellrovegen 3a
(Fjellrobakken 3a)

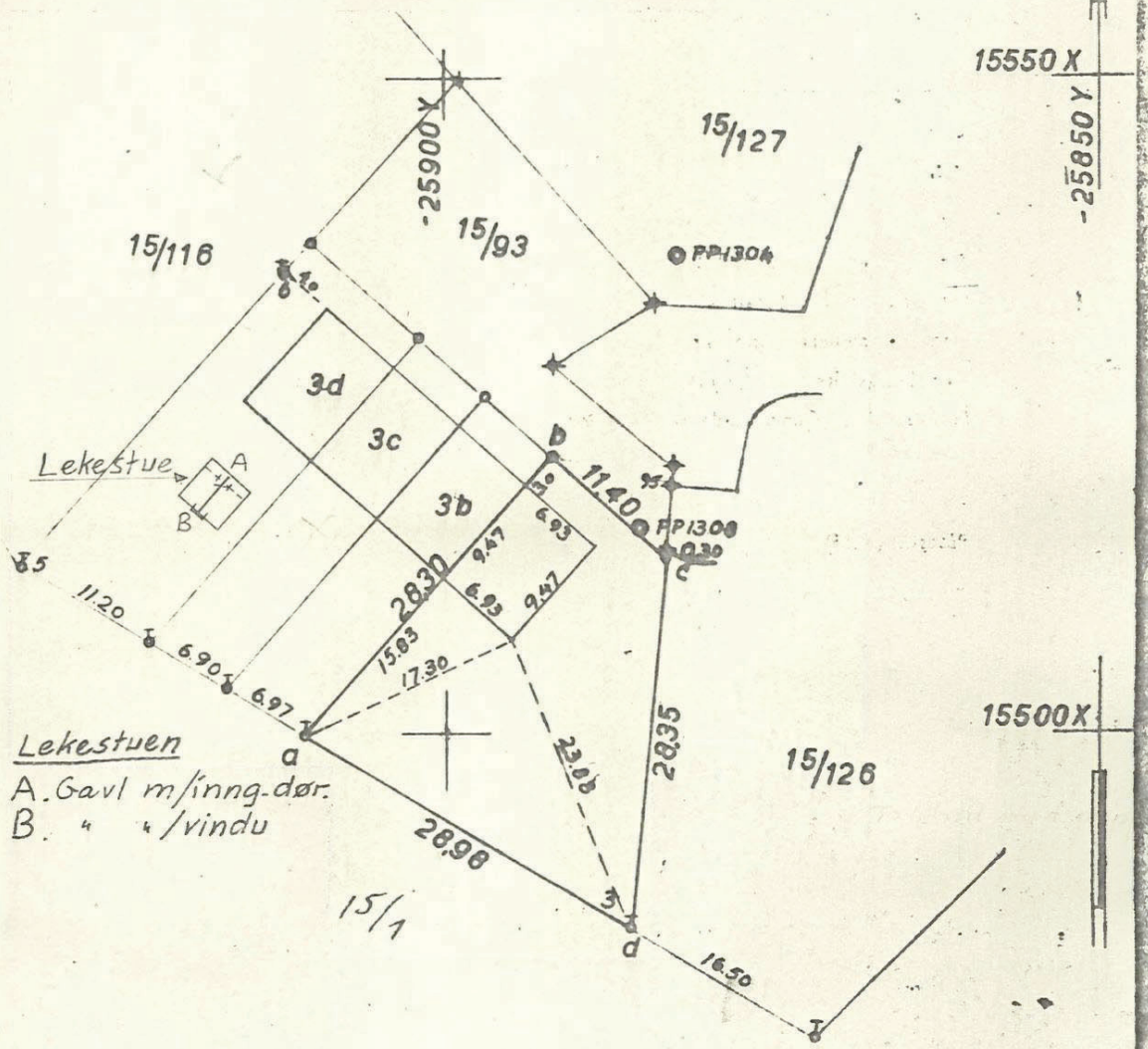
Gnr. 15 bnr. 176

Areal: 533 m²

Målestokk: 1:500

M 3248

N



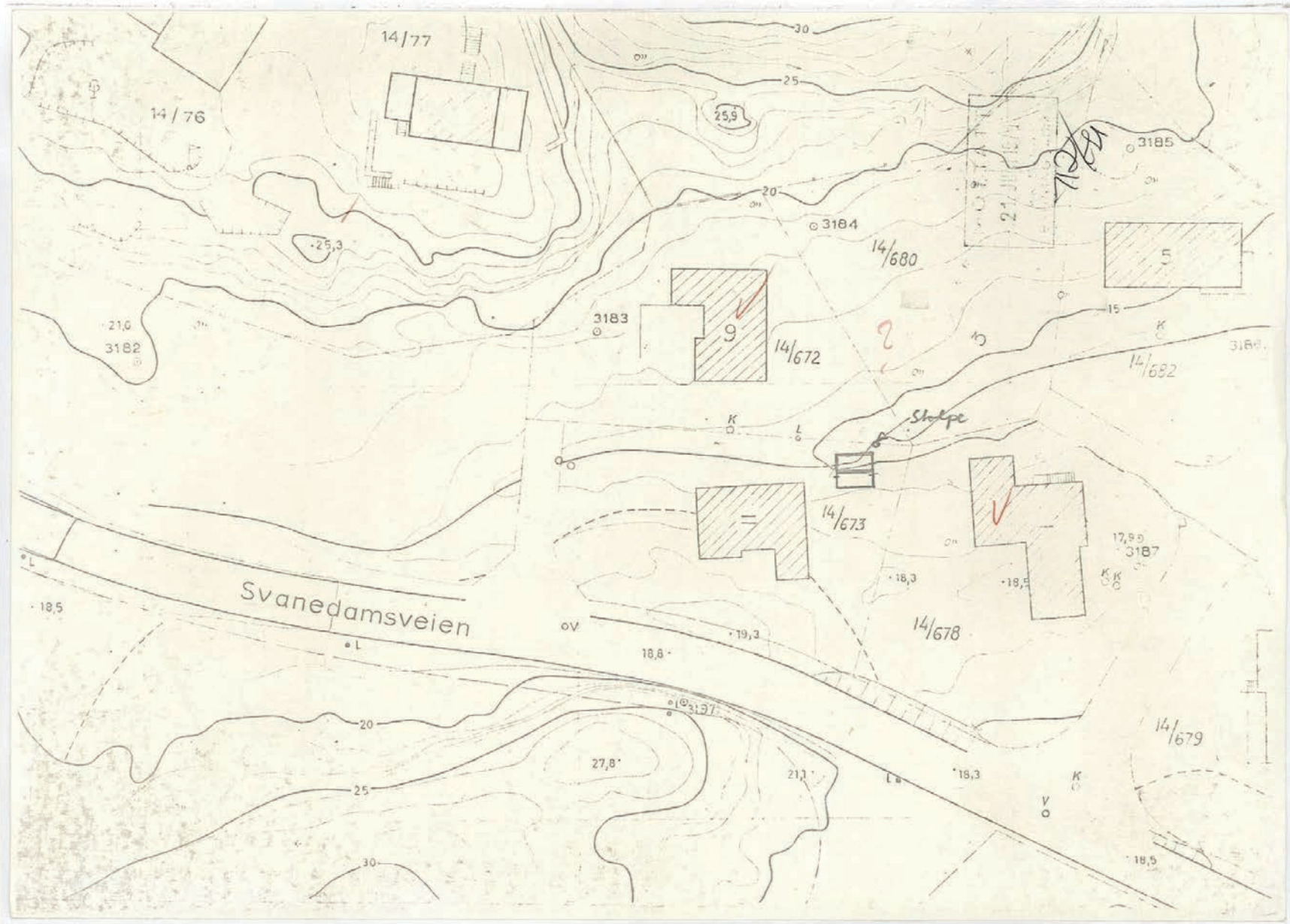
KOORDINATER

Pkt.	Y	X
PP1304	+25882,14	15536,36
" 1308	885,05	515,56
3	885,85	484,99
5	932,27	512,79
6	912,22	535,07
95	882,71	518,69

MOTTATT
-1. APR. 1970

224/70


EV. PARKERING
224/70


14/77
14/76
14/680
14/672
14/682
14/673
14/678
14/679
3182
3183
3184
3185
3187
Svanedamsveien
Skulpe
9
5
25,3
25,9
21,0
18,5
18,3
19,3
18,6
27,8
21,1
17,9
30
25
20
15

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Block Batne Byggefornyelse A/S
Skippergaten 21
KRISTIANSAND S.

824/85 AMO/rh 12. aug. 1985

SVANEDAMSVEIEN 11 - OVERBYGG OVER KJELLERINNGANG FOR HANS SKRETTING

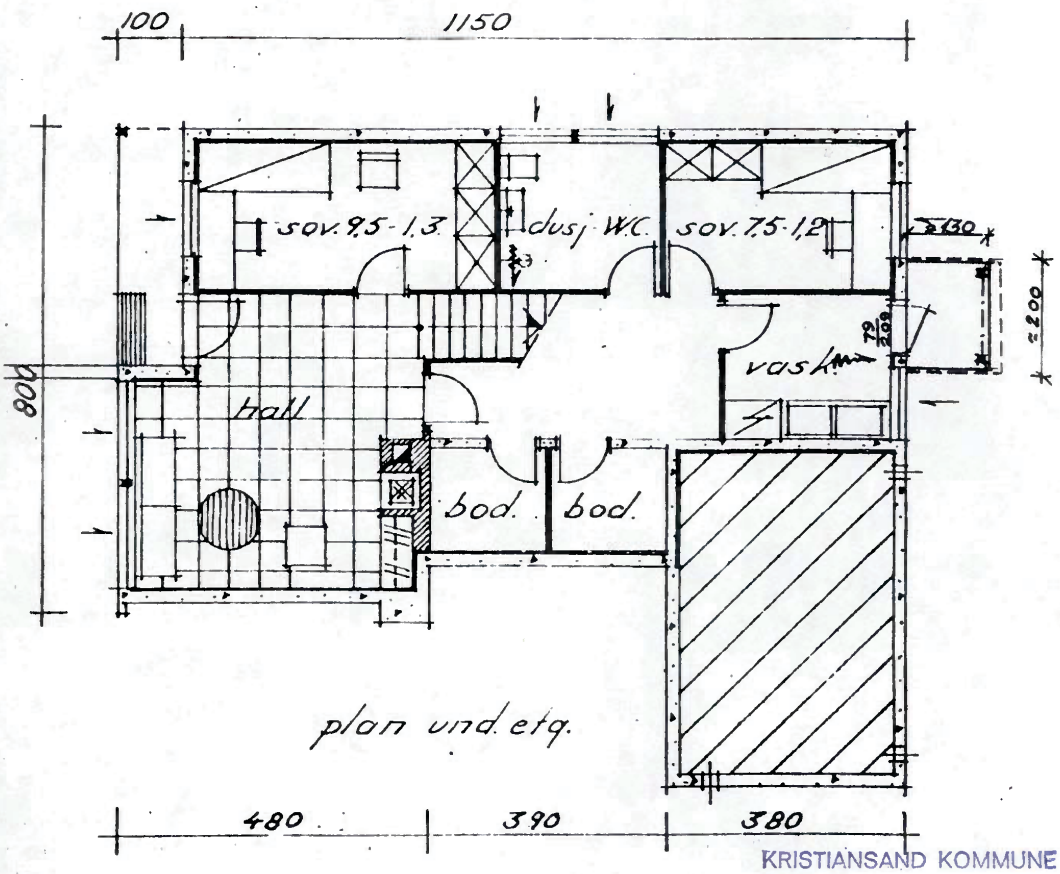
Det vises til Deres søknad av 18. juni 1985.
Bygningssjefen godkjenner overbygget som søkt om.
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.
Gebyr kr. 115.- bes innbetalt på regning nr..18829.....
Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.
Et sett tegninger returneres.

Etter fullmakt
B. Nilsen

Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Gjenpart: Hans Skretting, Svanedamsveien 11, m/regning



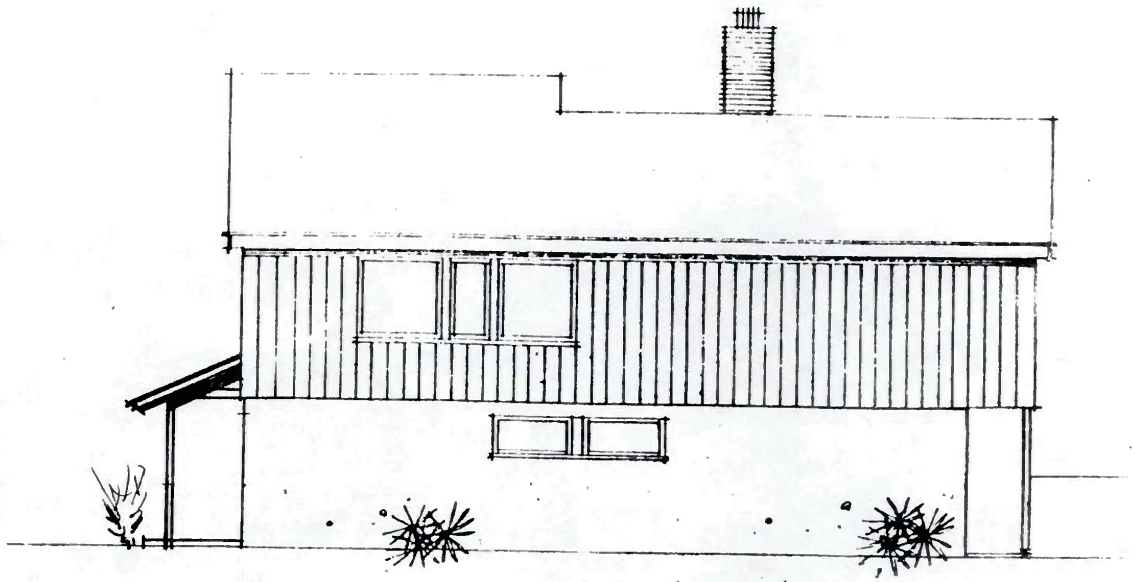
plan und. etg.

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 19 JUNI 1985
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

OVERBYGG OVER KJELLERINNG.
SKRETTING, SVANEDAMSVN. 11
PLAN M 1:100

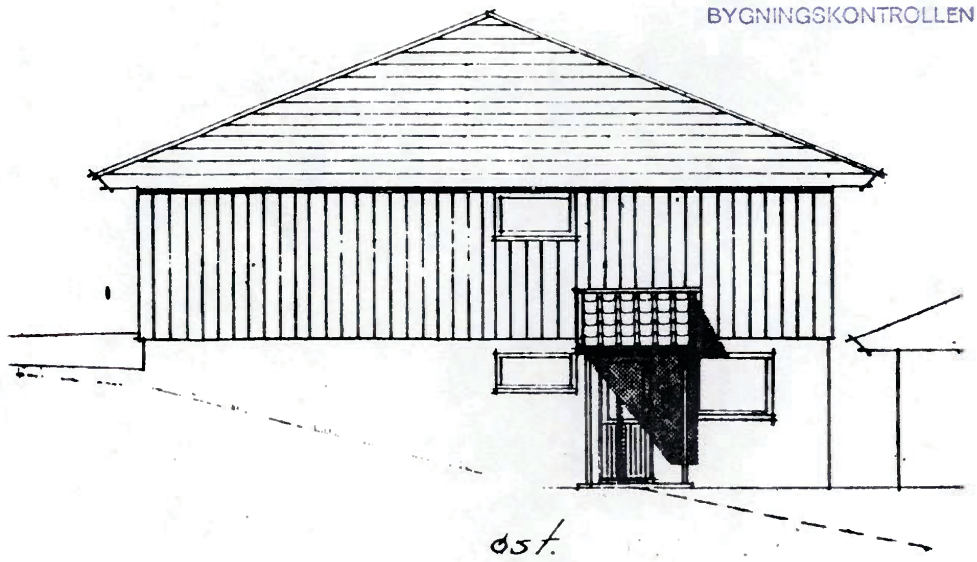
BLOCK WATNE BYGGFORNYELSE A/S
Skippergt. 21. Tlf. 042 - 29 950
4600 Kristiansand S.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S
0
50
100



nord

KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr.
Mottatt 19 JUNI 1965
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

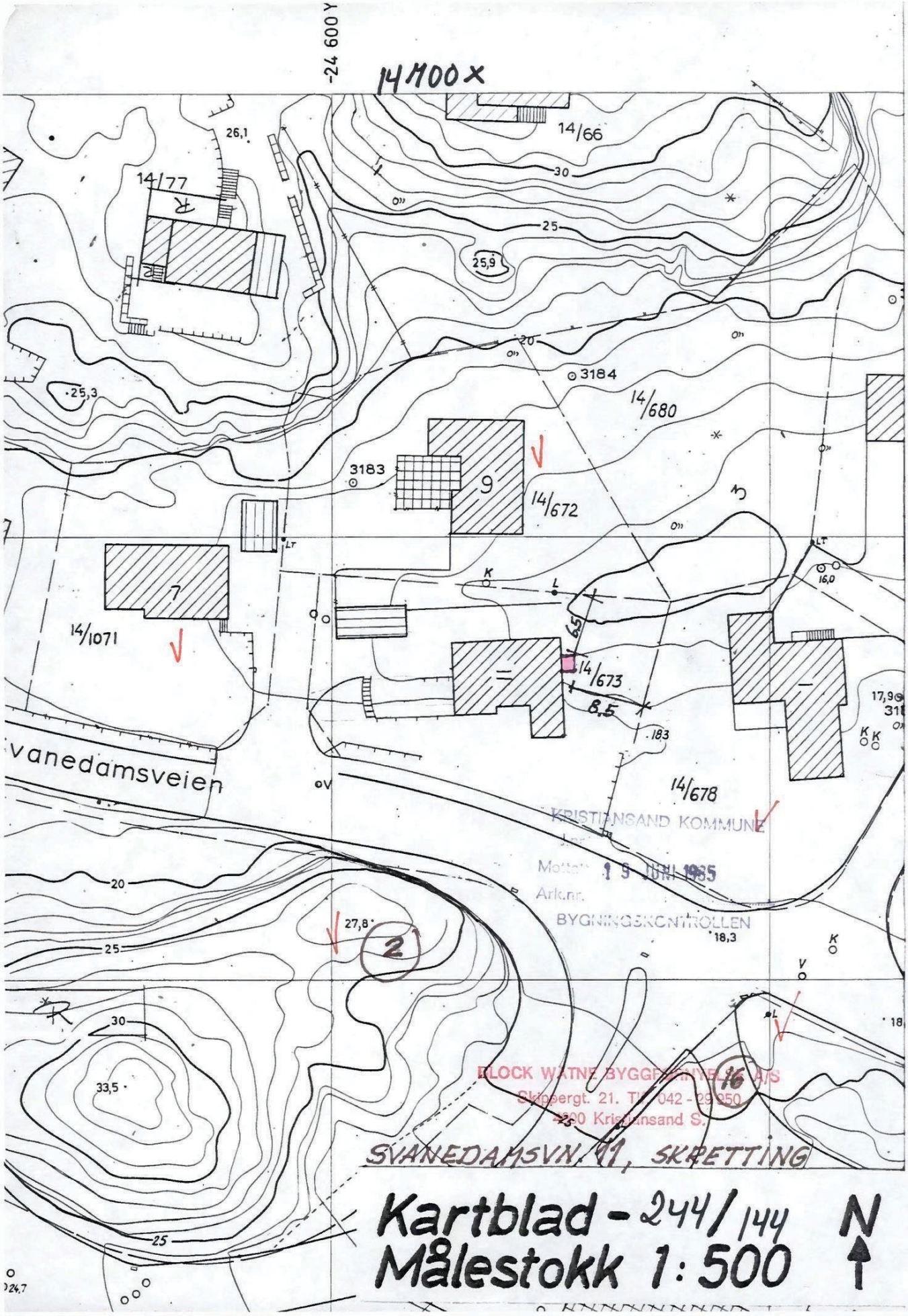


øst.

OVERBYGG OVER KJELLERINNG.
SKRETTING, SVANEDAMSVN. 11
FASADER M 1:100

BLOCK WATNE BYGGFORNYELSE A/S
Skippergt. 21. Tlf. 042 - 29 950
4600 Kristiansand S.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S
0
50


-24 600 Y
14100 X
14/66
14/77
26,1
25,9
30
25
20
3184
14/680
25,3
3183
9
14/672
7
14/1071
14/673
8,5
16,0
17,9
14/678
Svanedamsveien
KRISTIANSAND KOMMUNE
Mottatt 19 JUNI 1985
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
18,3
27,8
2
33,5
16
BLOCK WATNE BYGGEFABRIKKER A/S
Skippergt. 21. Tlf. 042 - 29050
4600 Kristiansand S.
SVANEDAMSVN. 11, SKRETTING
Kartblad - 244/144
Målestokk 1:500
N

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Thor Erik Sunde
Svanedamsveien 11
4621 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Saksnr: 201109297-4	Saksbeh: Sverre Lindtveit	Dato:21062011

VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	SVANEDAMSVEIEN 11	Eiendom:	14/673/0/0
Tiltakshaver:	Thor Erik Sunde	Adresse:	Svanedamsveien 11, 4621 KRISTIANSAND S
Søker:	Thor Erik Sunde	Adresse:	Svanedamsveien 11, 4621 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om tiltak mottatt 23 mai 2011.

Søknaden omfatter ny veranda ut fra 2 etg. på 25 m^2 , utvidelse av tak over inngang fra 2,3 x 1,8 til 4,5 x 2 , opparbeide platting med steindekke, fjerne betong platting som erstattes med tre. + pluss diverse fasadeendringer som beskrevet i søknad.

Plan nr. 183, gnr. 14 bnr.1reguleringsplan for del av Fiskå. 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 veranda mv 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 kr.5000,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr. 5450,- må innbetales. Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

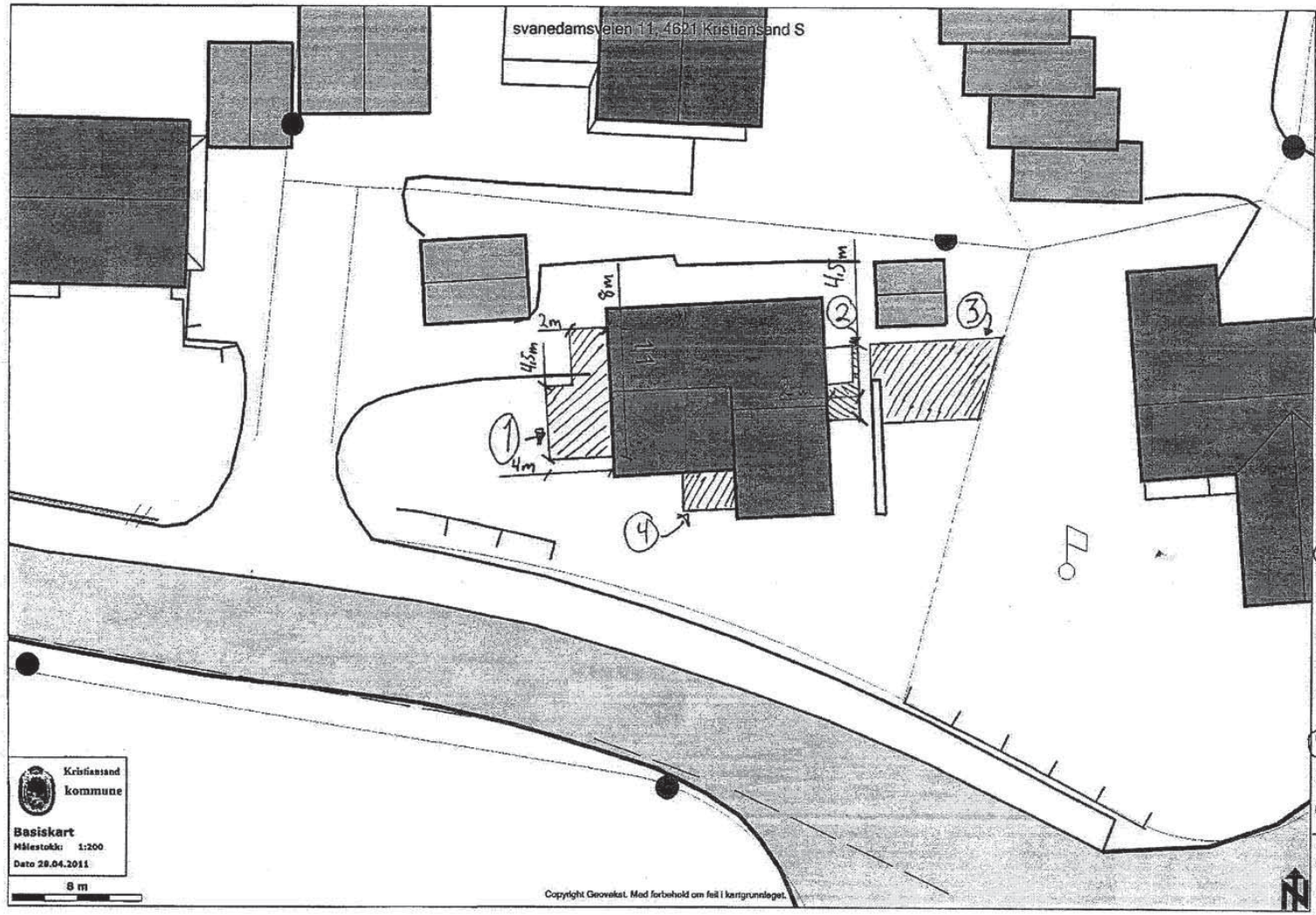
Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http//:www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



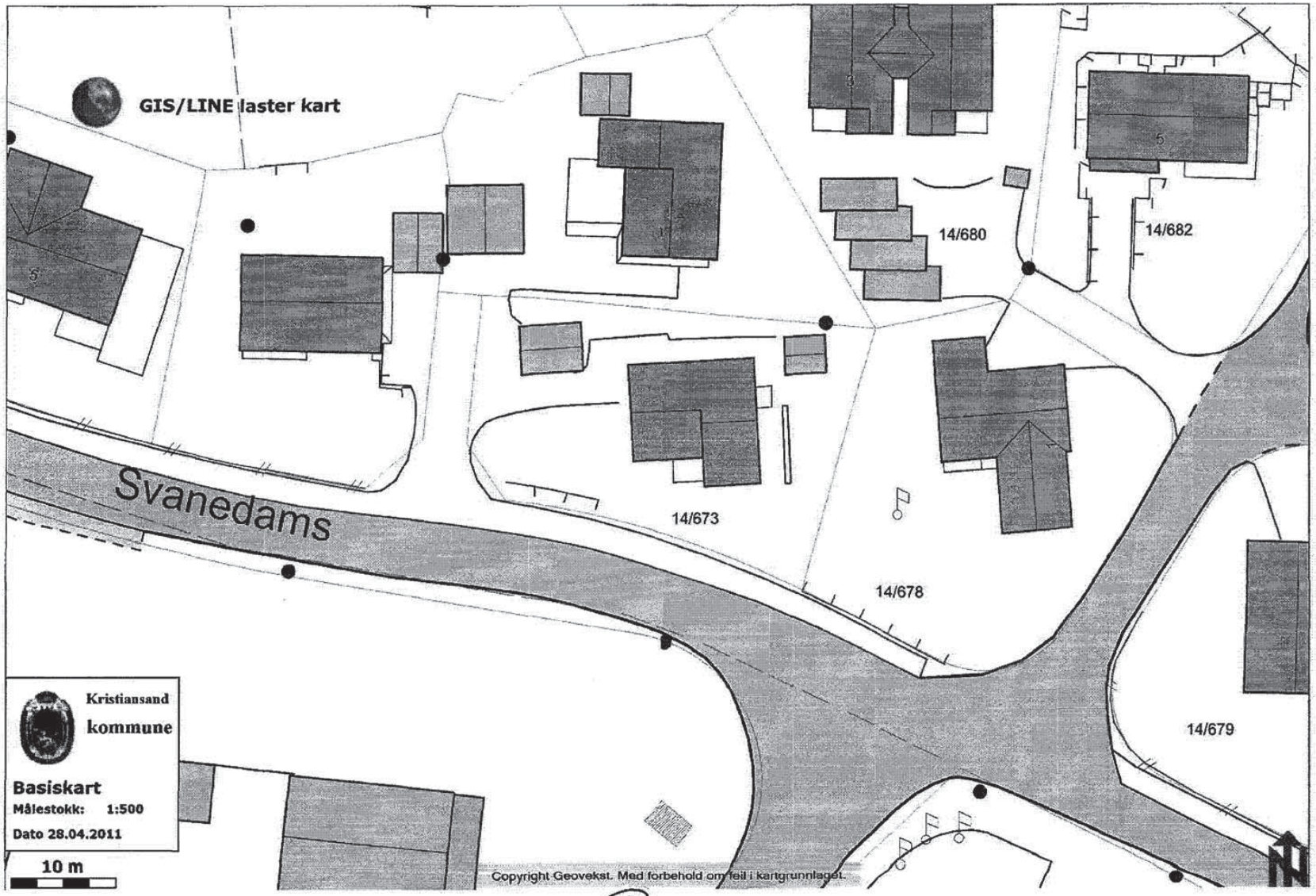
① - 25 m² NY TERRASSE. UT FRA 2. ETG. VEST

② - UTVIDELSE AV TAK OVER INNG. VASKEROM FRA 2,3m x 1,8m TIL 4,5m x 2m - 9m².

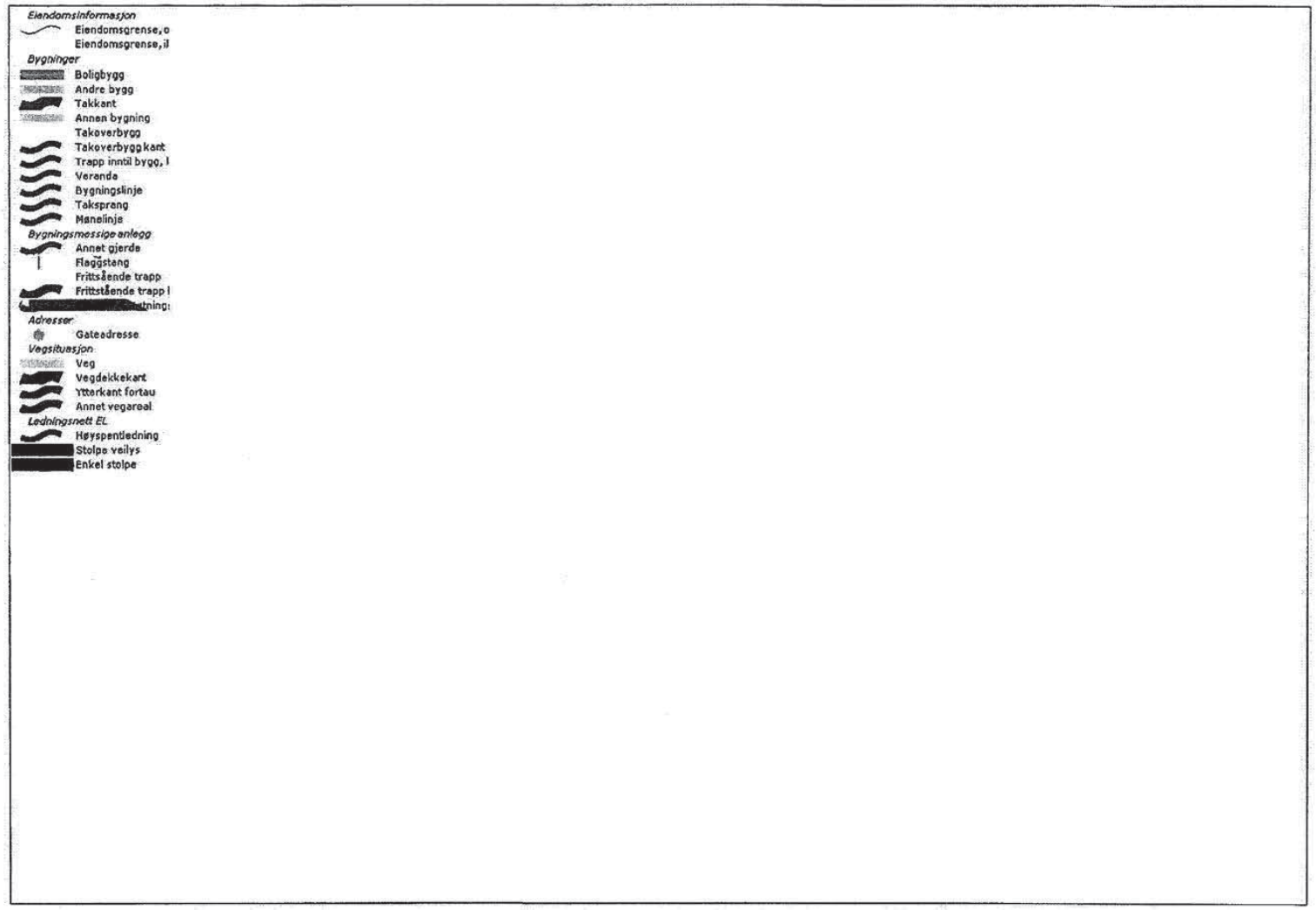
③ - OPPARBEIDEI PLATTING MED STEIN DEKKE. REDUKSJON AV SKR TERRENG - 40 cm. AREAL: 36 m²

④ FJERNE BETONG PLATTIN OPPARBEIDE NY TERRASSE AV TRE. INGEN ENDRING I STØRRELSE

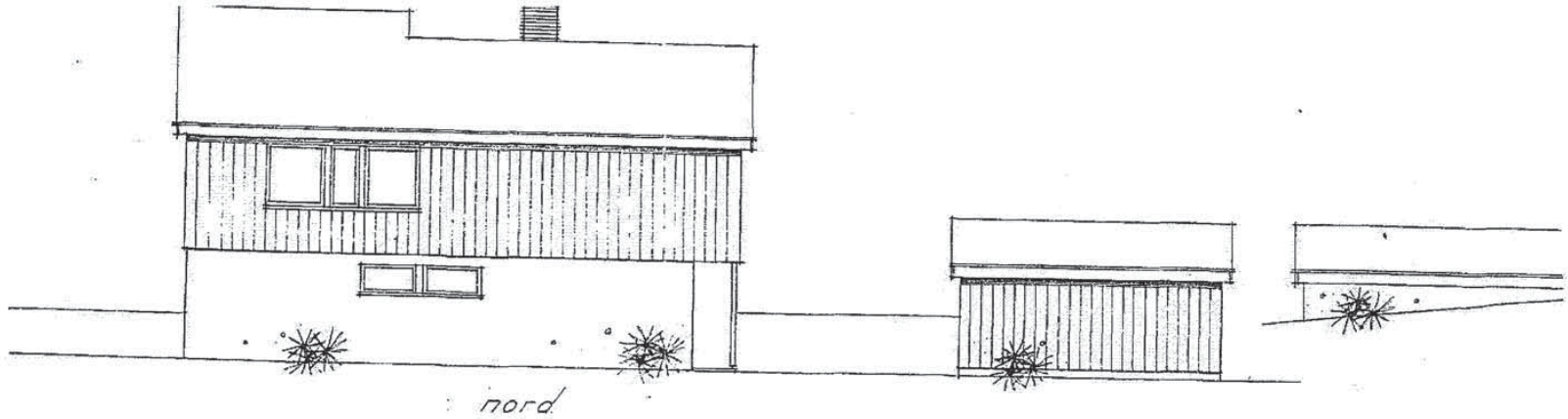
6

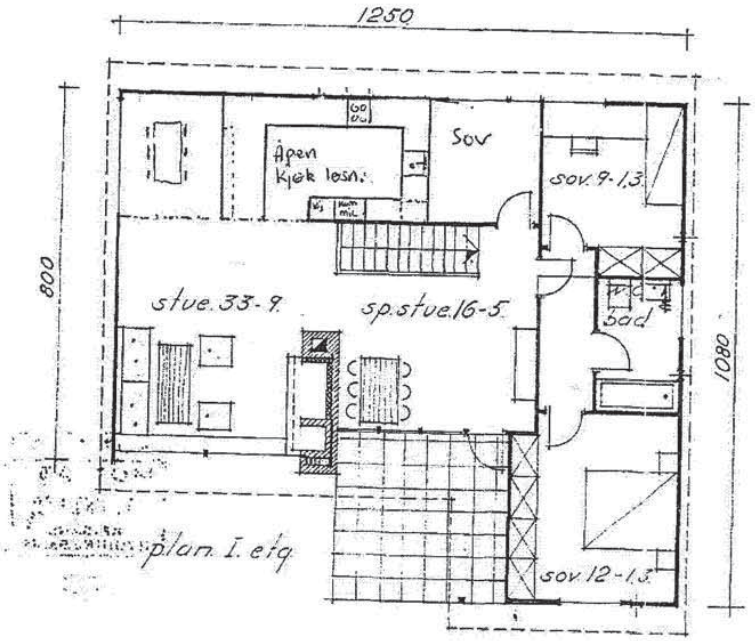

GIS/LINE laster kart
14/680
14/682
14/673
14/678
14/679
Svanedams
Kristiansand
kommune
Basiskart
Målestokk: 1:500
Dato 28.04.2011
10 m
Copyright Geovekst. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

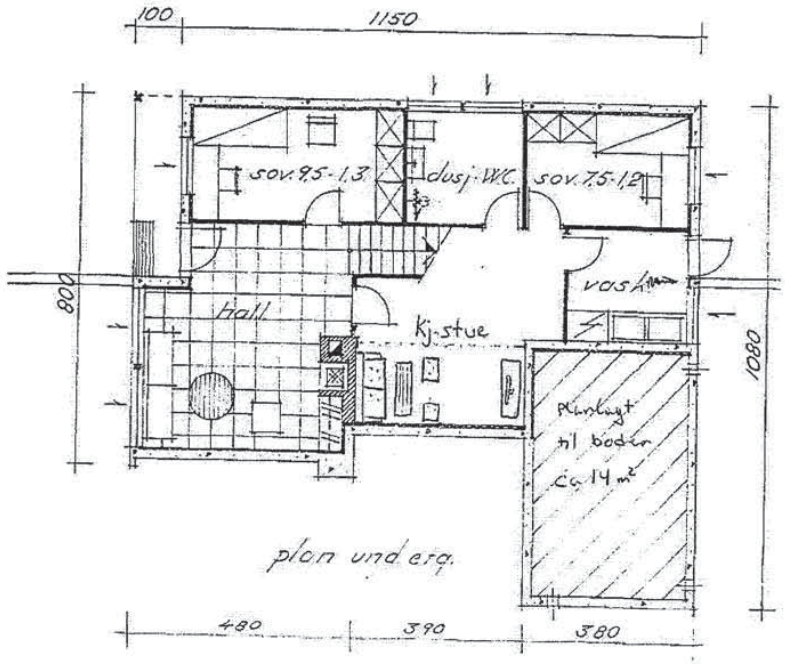
(8)


Eiendomsinformasjon
Eiendomsgrense, o
Eiendomsgrense, il
Bygninger
Boligbygg
Andre bygg
Takkant
Annen bygning
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, I
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Bygningsmessige anlegg
Annet gjerde
Flaggstang
Frittstående trapp
Frittstående trapp I
Adresser
Gateadresse
Vegsituasjon
Veg
Vegdekkekant
Ytterkant fortau
Annet vegareal
Ledningsnett EL
Høyspentledning
Stolpe veilys
Enkel stolpe

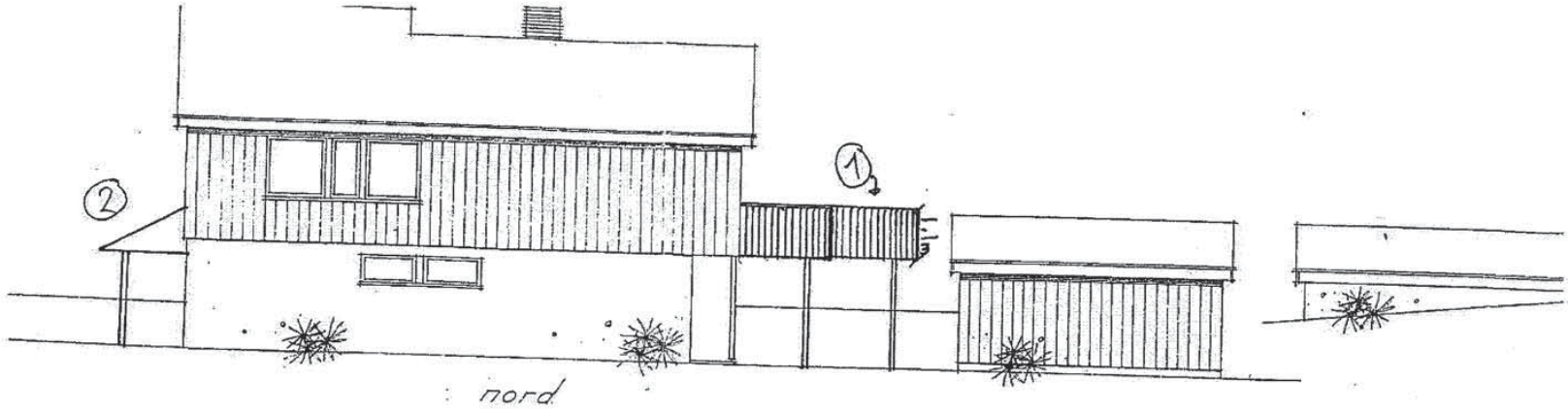
(7)

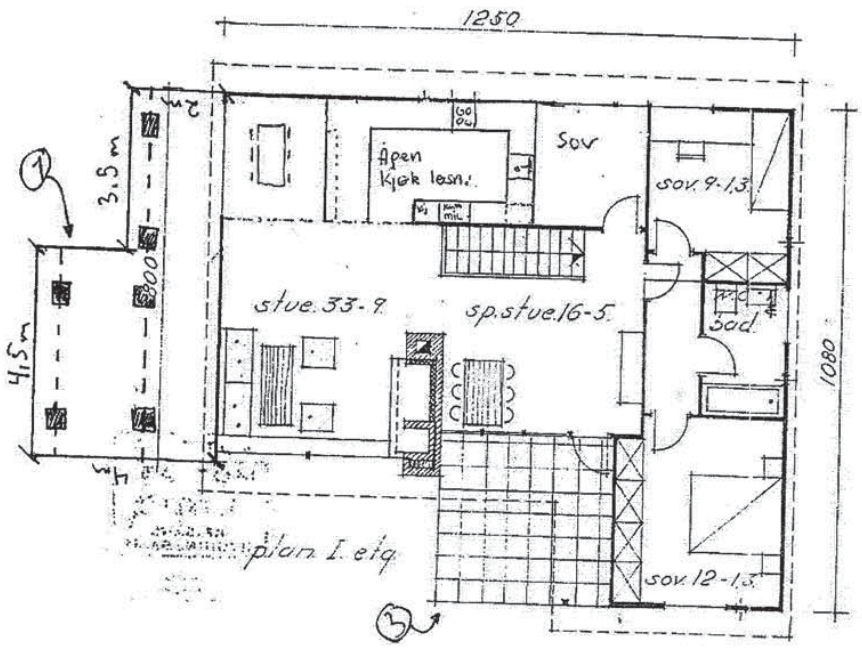

nord

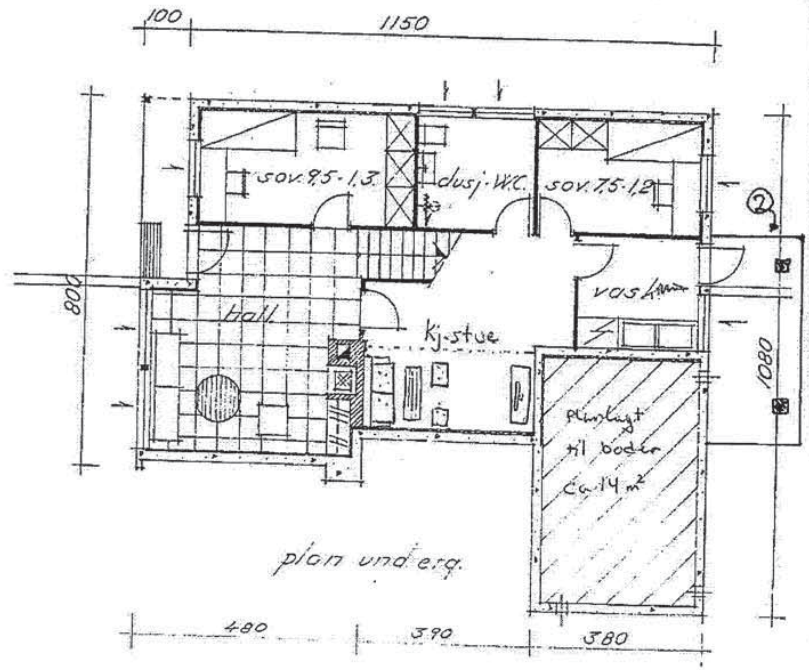

1250
800
1080
Åpen kjøk. lesn.
Sov
sov. 9-1.3
stue. 33-9
sp. stue. 16-5
bad
sov. 12-1.3
plan I. etg

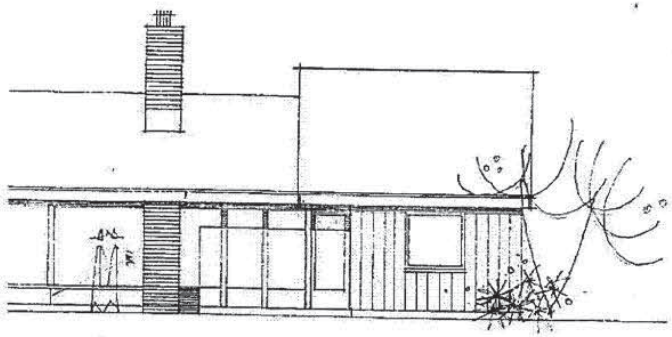

100
1150
800
1080
sov. 9.5-1.3
dusj. WC
sov. 7.5-1.2
vask
hall
Kj.-stue
Romslyst til boder ca. 14 m²
plan und. etg.
480
390
380

10

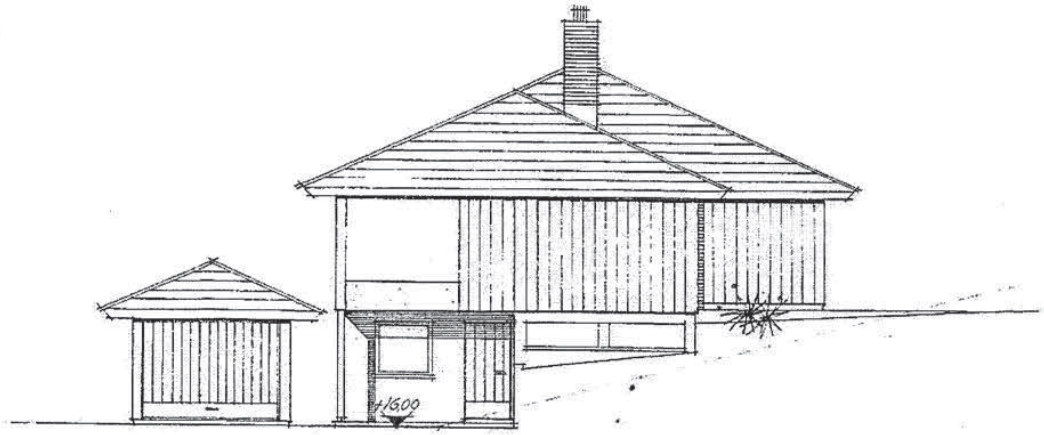

nord


1250
3,5 m
4,5m
300
Åpen kjøk. kjøk. mic.
Sov
sov. 9-1,3
stue. 33-9
sp.stue. 16-5
bad
sov. 12-1,3
1080
plan I. etg

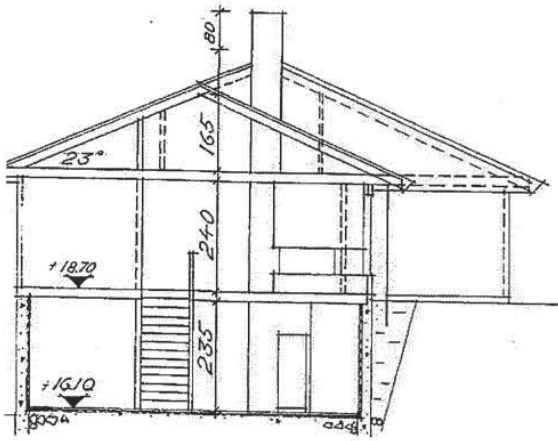

100
1150
sov. 9,5-1,3
dusj-W.C.
sov. 7,5-1,2
vask
Hall
Kj.-stue
800
1080
Plass til bader ca. 14 m²
plan und. etg.
480
390
380



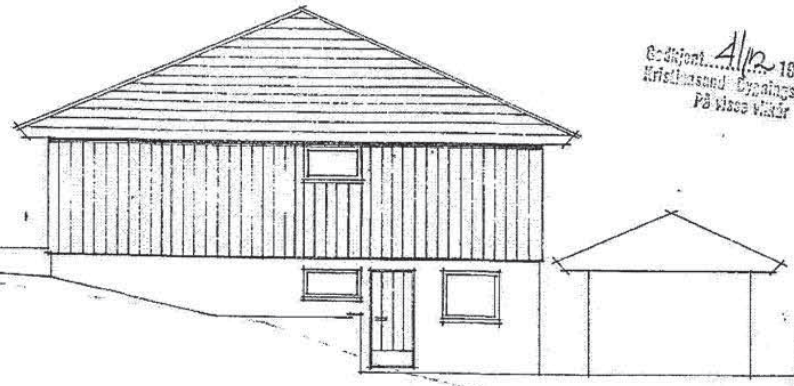
syd



vest



snitt



øst

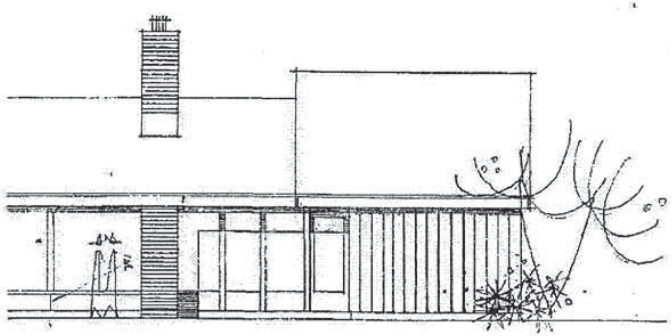
Godkjent 4/12 19.69 av Kristiansand Byggingskontroll På visse vilkår

1380/69

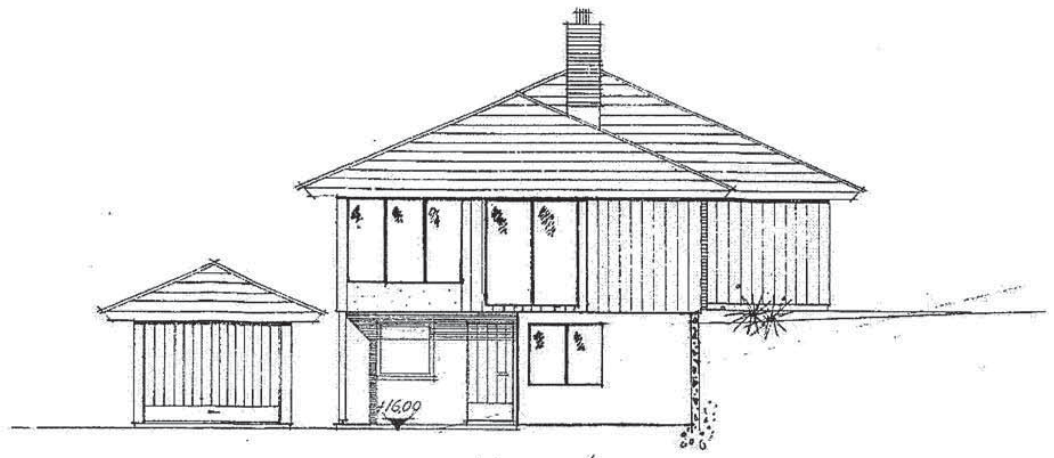
MOTTATT 31. OKT. 1969 KR. SAND BYGNINGSADM.

9

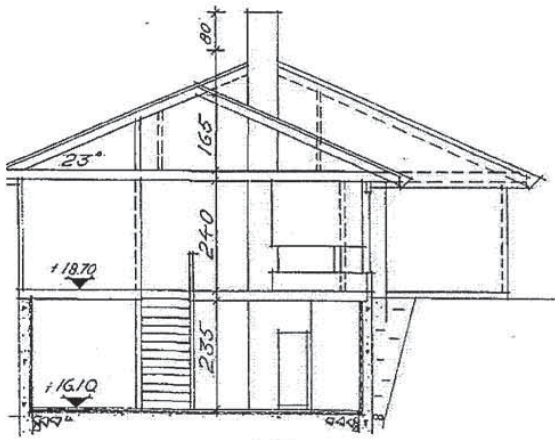
Enebolia Svanedamsveien 11



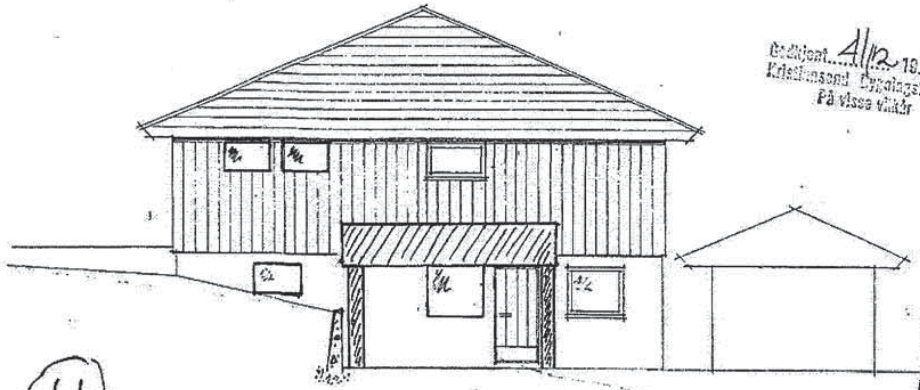
syd.



vest.



snitt



øst.

Godkjent 4/12 1969 av Kristiansand Byggingskontroll
På visse vilkår

1380/69
MOTTATT
31. OKT. 1969
KR.SAND BYGNINGSADM.

11

Enebolig Svanedamsveien 11 | tegn. nr. 768 - 02

Notat

Kristiansand kommune

Til: Geografisk informasjon Hilde Møller-Hansen

Kopi til:

Fra: Anne Lise Berland Byggesaksbehandling

Vår ref.
BYGG-21/02577-5

Dato
07.07.2022

Svanedamsveien 11, tilbygg - melding om tilbygg - tiltak vurdert til å være unntatt

Eiendom (gnr/bnr):	14 / 673
Tiltakshaver:	Asbjørn Heieraas
Byggested:	Svanedamsveien 11
Saken gjelder:	Oppøring av tilbygg

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer
NO985713529

Kristiansand kommune

Asbjørn Heieraas
Svanedamsveien 11
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02577-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.07.2022

Svanedamsveien 11 14/673/0/0, tilbygg - melding om ikke søknadspliktige tiltak - ny tilbakemelding

Eiendom (gnr/bnr): 14 / 673
Tiltakshaver: Asbjørn Heieraas

Vi viser til din melding om ikke søknadspliktig tilbygg mottatt 11.06.2021, vår tilbakemelding 20.11.21 om at du måtte søke om dispensasjon fra reguleringsplanen for utnyttelsesgrad og plassering, samt din henvendelse 23.11.2021 med anmodning om en ny vurdering.

Byggesaksenheten mottok 13.06.2022 kopi av Sivilombudets uttalelse (2022/1387) Tolking av reguleringsplan – angir bygningssymbolene i plankartet lovlig plassering og størrelse for bebyggelse?

Sivilombudets konklusjon:

> Ombudet har kommet til at bygningssymbolene sett i lys av reguleringsbestemmelsene ikke angir lovlig plassering og størrelse for bebyggelsen i reguleringsplanens boligområde. Ordlyden i reguleringsbestemmelsene er ikke klar, og ombudet legger stor vekt på at det i perioden 1967–2012 synes å ha vært en entydig, konsekvent og alminnelig kjent kommunal praksis for å tolke bygningssymbolene som et uttrykk for at eiendommene kunne bebygges med én bolig med tilhørende garasje.
>
> Videre har ombudet kommet til at rammene for bruken av boligområdet er tilstrekkelig klarlagt i reguleringsplanen til å oppfylle plankravet som er oppstilt i kommuneplanen.
>
> Det var derfor i denne saken ikke nødvendig med dispensasjon fra plassering og størrelse.

Byggesaksenheten konkluderer på bakgrunn av Sivilombudets uttalelse og Kristiansand kommunes praksis ved behandling av byggesaker i planområdet (GNR. 14, BNR. 1 (DEL AV FISKÅ) fram til 2012 med at det ikke må søkes om dispensasjon for utnyttelsesgrad og plassering for det oppførte tilbygget til boligen i Svanedamsveien 11.

Din melding om oppført tilbygg blir nå videresendt for føring i matrikkelen.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kristiansand kommune

Asbjørn Heieraas
Svanedamsveien 11
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02577-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.11.2021

Svanedamsveien 11 14/673, tilbygg - melding om ikke søknadspliktige tiltak - tilbakemelding

Eiendom (gnr/bnr): 14 / 673
Tiltakshaver: Asbjørn Heieraas

Vi viser til skjema for melding om ikke søknadspliktige tiltak mottatt 11.08.2021.

Byggetiltak unntatt søknadsplikt, pbl § 20-5 og SAK10 Kap.4.
Tiltak som er unntatt søknadsplikt, må være i samsvar med plan- og bygningsloven. Unntak for søknadsplikt er regulert i Pbl § 20-5 og SAK10 Kap.4. Det forutsettes også at tiltaket er i samsvar med gjeldende planer for området. Det er tiltakshaver selv som er ansvarlig for at det bygges ihht lovverket og reguleringsplaner.

Det er reguleringsplan for gnr. 14, bnr. 1 (del av Fiskå) som er gjeldende for denne eiendommen. Denne planen innehar ingen utnyttelsesgrad og det er derfor vist «husomriss» i arealplankartet som angir gjeldende utnyttelsesgrad for eiendommen.

Husomrissene i plankartet er ca. 130 m² BYA. Bebygd areal på eiendommen er i dag større enn dette. Du må derfor søke om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Vi viser også til reguleringsbestemmelser:

> **§ 2.**
> Det kan på hver tomt bare oppføres ett våningshus. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. På hver tomt kan videre bygges sammen med våningshuset.
> Den nøyaktige plassering av våningshus og garasje, samt bygningenes høyde i forhold til terreng fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygnings-myndighetene.

Oppført tilbygg er plassert utenfor vist «husomriss» på plankartet og du må også søke om dispensasjon for tilbyggets plassering.

Dispensasjon:
Plan og bygningsloven § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonssøknader må nabovarsles.

Vi ber om at plantegning med rombetegnelse og areal påført, samt snitt sendes inn.

Videre saksgang
Dersom søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og plassering ikke foreligger innen 60 dager, vil saken bli oversendt til avdeling for Tilsyn for videre behandling.

Krav til dokumentasjon finnes i PBL § 21-2 samt Forskrift om byggesak (SAK10) § 5-4.

Ytterligere informasjon om søknadsprosess kan du finne på våre nettsider for Byggesak.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Arkitekt

Erik Koveland
Spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

[redacted]

Innsendt: 11.08.2021 08.41

Ref.nr: CLWWSS

Kristiansand kommune

Melding om ikke søknadspliktige tiltak til matrikkel

Opplysninger om søkeren

Fornavn og ev. mellomnavn	Etternavn	
Asbjørn	Heieraas	
Adresse	**Postnr.**	**Poststed**
Svanedamsveien 11	4621	Kristiansand S
E-post		**Telefon**
asbjhe@gmail.com		97563620

Oppdater kontaktinformasjonen din her

Arealet

Det gjelder

☐ Nybygg

☒ Tilbygg

Gårdsnr.	Festenr.	Bruksnr.	Seksjonsnr.
14	673		

Tilbygg

til	skal brukes til	
Svanedamsveien 11 (Bolig)	kontor/vinterhage (en etg)	
skal tilhøre		**areal**
Asbjørn Heieraas og Elisabeth Moe van den Berg		14

Vedlegg

situasjonskart.jpg


Søk etter adresse, sted eller eiendon
1071
OVL
SPL
Avstand til nærmeste bygg (garasje):4,3m
14/673
Påbygg 4x3,5m
11
Avstand til grense: 5,5m
VL
Svanedamsveien
Svanedamsveien
Svanedamsveien

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Siren Johnsens vei 40

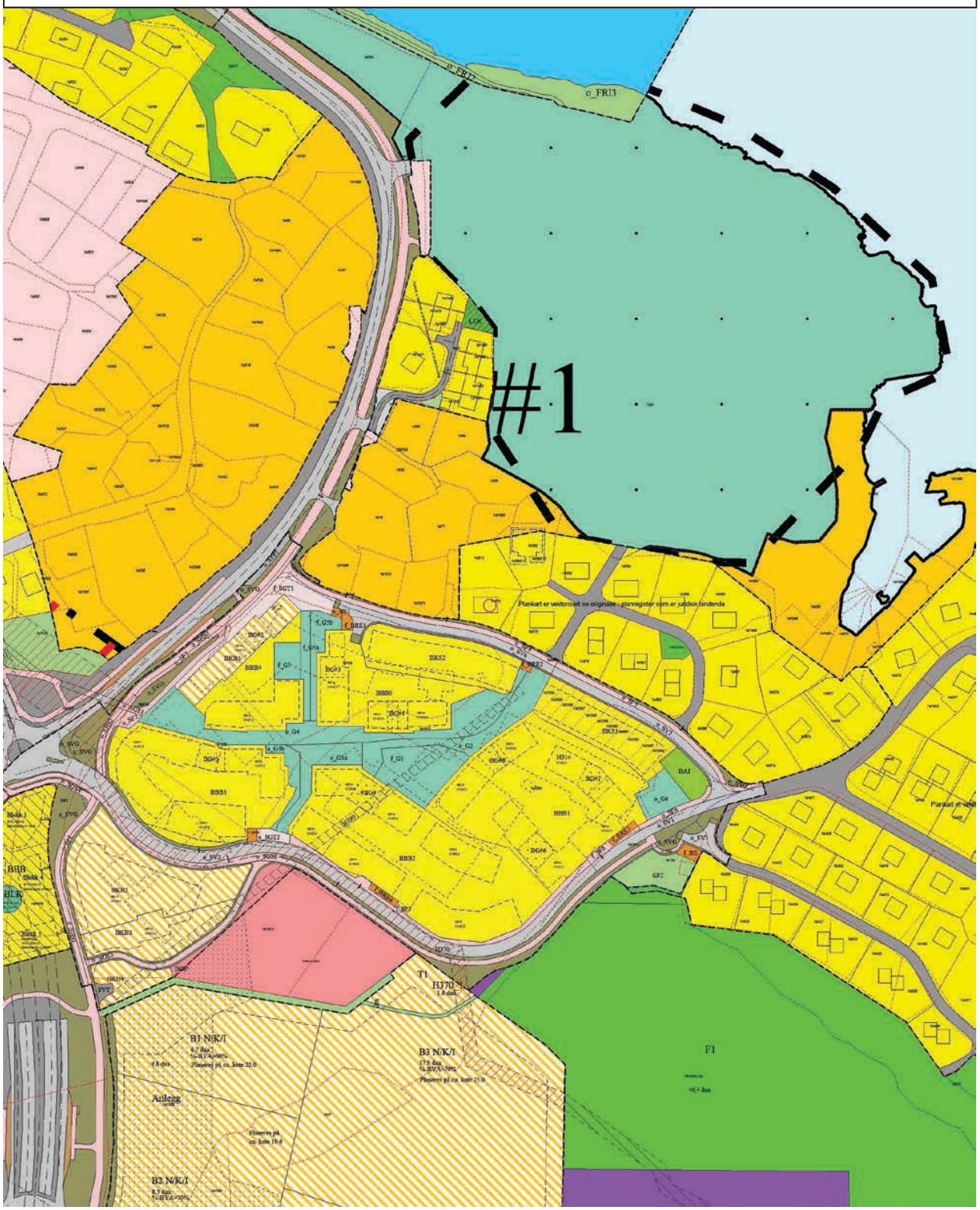
Dato: 31.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 183 GNR. 14, BNR. 1, (DEL AV FISKÅ)

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av Fiskå, gnr. 14, bnr. 1
i Oddernes, Kristiansand kommune.

Stadfestet 05.06. 1967

---

§ 1.
Området skal bestå av åpen villamessig bebyggelse i en etasje.
Tomt nr. 2-4 og 6 til Svanedalsvegen skal bebygges i 2 etasjer.

§ 2.
Det kan på hver tomt bare oppføres ett våningshus. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. På hver tomt kan videre bygges sammen med våningshuset.
Den nøyaktige plassering av våningshus og garasje, samt bygningenes høyde i forhold til terreng fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygnings-myndighetene.

§ 3.
Våningshus skal oppføres av tre. Unntaksvis kan deler av bygningene godkjennes oppført av mur eller betong.

§ 4.
For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling, og at de på en hensiktsmessig måte innpasses i terrenget.
Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.
Innredning av beboelsesrom på loft tillates ikke.

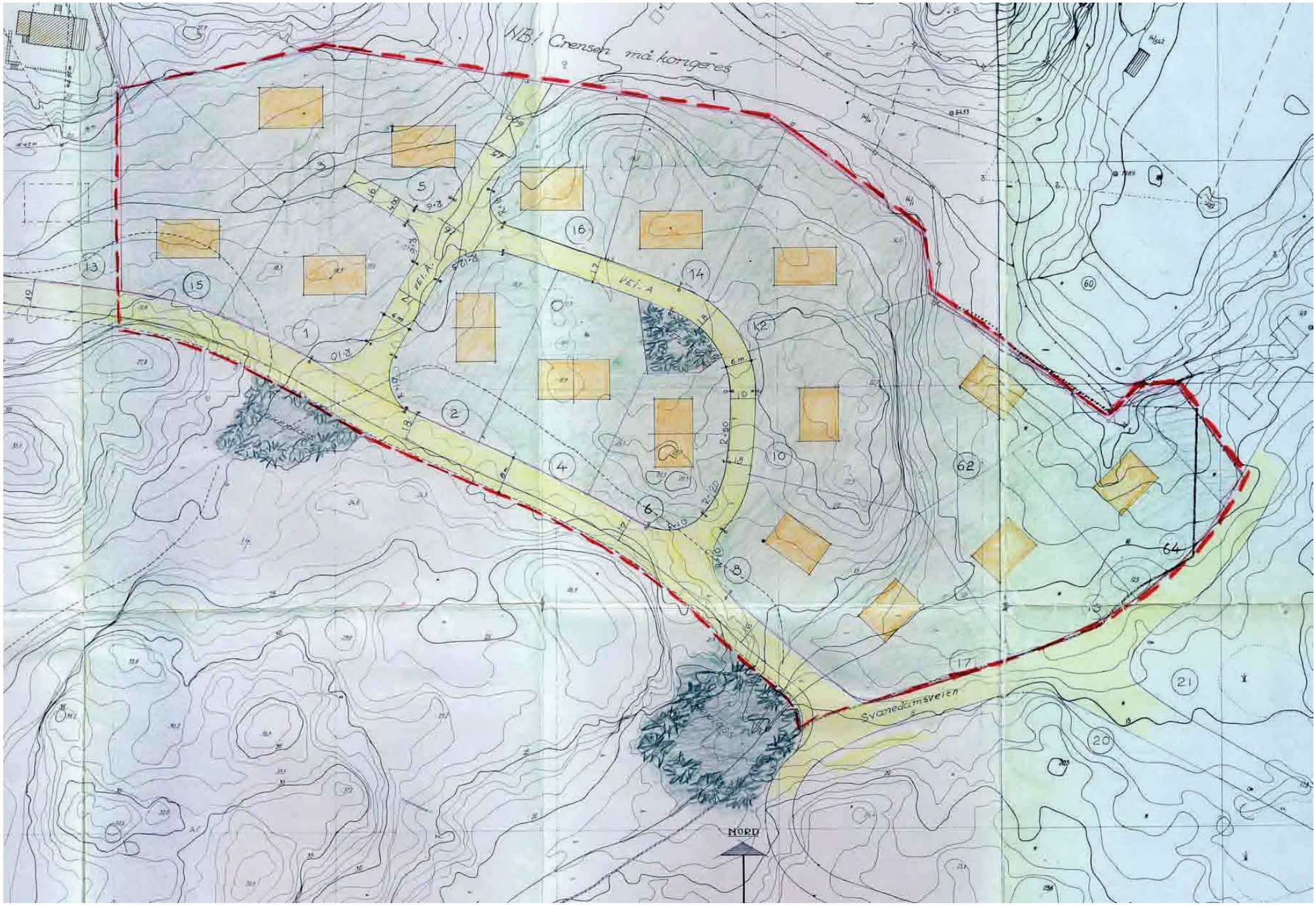
§ 6.
Tomtenes innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

§ 7.
Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:5OO med angivelse av høyder, terrasser, atkomstveg til hus og garasje, tørkeplass,

plass til søppelkasse, kloakk og septiktank.

§ 8.
Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 9.
Når særlige grunner taler for det, kan byplanrådet tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.


NB! Grensen må korrigeres
VEI-A
VEI-A
VEI-A
Svanedammsveien
NORD

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara
T: 982 80 349
ts@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank