

SØM

VARDÅSVEIEN 74A, 4637 KRISTIANSAND S

Innholdsrikt rekkehus på populære Søm | Rolig blindgate | Usjenert og solrikt | 2 garasjeplasser



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere Vardåsveien 74A - et innholdsrikt rekkehus med usjenert og attraktiv beliggenhet i rolig blindgate på populære Søm. Eiendommen grenser til friområde og har gode solforhold samt noe utsikt mot Topdalsfjorden. Boligen går over to plan og har noe moderniseringsbehov - her er det gode muligheter til å sette sitt eget preg.

Inneholder bl.a.:

1.etg.: Romslig vindfang, bad, stue med utgang til solrik veranda og kjøkken med plass til spisebord.

U.etg.: Gang, 2 bad, vaskerom, 2 soverom, arbeidsrom og 2 boder.

Boligen har to garasjeplasser og gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du familievennlig med kort vei til skoler, barnehager, butikker, buss, turområder og populære badeplasser som Fuglevik og Sømsstranda.

Velkommen til visning!

Adresse	Vardåsveien 74A
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	103 040,-
Totalpris	3 593 040,-
BRA-i/BRA Total	139/186 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1969
Tomt	297.9 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 27 Egenerklæring
- 30 Tilstandsrapport
- 55 Byggesak
- 95 Regulering
- 99 Eiendomskart
- 100 Servitutt
- 103 Nabolagsprofil
- 108 Boligkjøperforsikring
- 110 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 139 kvm
 BRA - e: 47 kvm
 BRA totalt: 186 kvm
 TBA: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-i: 76 kvm. Gang, bad 1, bad 2, vaskerom, 2 soverom, arbeidsrom, 2 boder
 BRA-e: 12 kvm. Bod (under garasje)
 1. etasje
 BRA-i: 63 kvm. Vindfang, bad, stue, kjøkken
 BRA-e: 35 kvm. 2 garasjer, bod/kott

TBA fordelt på etasje

Underetasje
 29 kvm Terrasse underetg.
 1. etasje
 30 kvm Veranda

Takstmannens kommentar til arealloppmåling

Bod/kott i enden av garasje mellom husene har lav takhøyde og ikke målbart areal. Garasje har kun grus som gulv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og heller ved inngangspartiet. Eiendommen har flere terrassearealer samt gressplen. Tomten er i hovedsak inngjerdet. Uteområdene har noe behov for vedlikehold og oppgradering.

Beliggenhet

Boligen har en rolig og usjenert beliggenhet i blindgate på populære Søm. Eiendommen grenser til friområde og har gode solforhold samt noe utsikt mot Topdalsfjorden.

Området er veletablert og familievennlig, med kort vei til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser. Her er

det også flotte rekreasjonsmuligheter med populære badestrender som Fuglevik og Sømsstranda i nærheten. I tillegg er det kort vei til flotte turområder, lysløype, Sukkevann idrettsanlegg og golfbane.

I nærområdet finner du et godt utvalg av servicetilbud, blant annet Kiwi og Coop Extra. På Rona finner du Meny, apotek, tannlege, frisør, treningssenter og øvrige butikker og tjenester.

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

Jan Erik Tofte

Innhold

1. etg.: Romslig vindfang, bad, stue med utgang til solrik veranda, kjøkken med plass til kjøkkenbord.
 u.etg.: Gang, 2 bad, vaskerom, 2 soverom, arbeidsrom og 2 boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er enkelte avvik fra disse. Det er gjort mindre endringer i dagens rominndeling og bruk i både 1. etasje og underetasje, herunder endringer av enkelte lettvegger/døråpninger og rommenes benevnelse. I 1. etasje er blant annet tidligere WC/garderobe endret i forbindelse med dagens bad-/gangløsning. I underetasjen er det mindre endringer i rominndelingen mellom bad, vaskerom, boder og gang, samt endret bruk/benevnelse av enkelte rom. Rombenevnelse i salgsoppgaven er satt ut fra dagens bruk. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Rekkehus med 1 etasje og underetasje oppført i 1968 og tilbygd i 1992, 1995 og 2009. Det er utført oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler

fremtrer i god teknisk stand.

Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak.

Betongtakstein av varierende alder som takteking. Stål takrenner, plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag.

Bindingsverk konstruksjon med liggende og stående kledning fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2003 til rundt 2007 og nyere takvinduer.

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 90 tallet. Inngangsdør fra 2009 og boddør inne i garasje. Balkongdører, boddør under garasje og garasjeporter. Balkongdør i stue i 1 etasje er fra 2005 og balkongdører i underetasjen er fra 1992. Veranda i treutførelse.

Terrasser i treutførelse på terreng.

INNENDIG

Støpt gulv og gulv av trebjelkelag i underetasjen.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Gulv med parkett, laminat, fliser og malt betong gulv. Malte vegger, tapet, panel, panelplater og malte murvegger. Himlinger med takplater og panel. Vedovner er tilknyttet teglsteinpipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører. Innvendige slette dører og et par plassbygde dører fra byggeår.

VÅTROM

Bad i 1 etasje er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Bad i underetasjen er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Bad 2 i underetasjen trolig fra 1992 har gulv med belegg. Malte vegger og baderomsplater på vegger. Panel i himling. Badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i underetasjen fra byggeår har støpt malt gulv. Malt støpte vegger/grunnmur og liten åpen skillevegg i tre. Panel i himling. Utslagsvask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert

benkeplate.

Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Nyere vannledninger av plast og litt kobber. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

Varmepumpe fra 2013.12. 194 liters varmtvannstank fra 01.10.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur. Noe upusset grunnmur av Leca på garasje.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i to garasjer, samt mulighet for parkering foran garasjene og i gate.

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.

Energiattest

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

Boligen er ferdig utvasket og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Kjøper overtar boligen i den stand den fremstår og er vist på visning.

Leiligheten selges gjennom verge, og det er en forutsetning for salget at endelig anbefalt bud godkjennes av vergeenheten hos Statsforvalteren. Budgiver må derfor være innforstått med at aksept av bud er betinget av Statsforvalterens godkjenning. Konferer megler før bud inngis.

Selger har bebodd eiendommen, men salget gjennomføres ved verge. Vergen har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor begrenset førstehåndskunnskap om eiendommens tilstand og øvrige forhold. Vergen har dermed i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene som gis om eiendommen. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand fra teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk, varmepumpe og vedovn. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i

disse rommene.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 774

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. For siste året utgjorde dette kr XX,-
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 4 495

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 791 346

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 165 382

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 114 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/59/114:

29.07.1969 - Dokumentnr: 5651 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

15.07.1966 - Dokumentnr: 4449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:59 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 507763 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:59 Bnr:114

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetegninger fra 1968

Byggetegninger veranda 1977

Tilbygg 1992

Balkong samt tilbygg til bolig 1995

Tilbygg vindfang 2009

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggingsområde som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: 166 Gnr 59, Bnr 27 (Torsvikheia)
Stadfestet/sist endret: 10.09.1966

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen,

som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendighet 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du

er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

103 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 593 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske

investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du

har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

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

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 39 900,- 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 84 222,-

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

01.10.2026



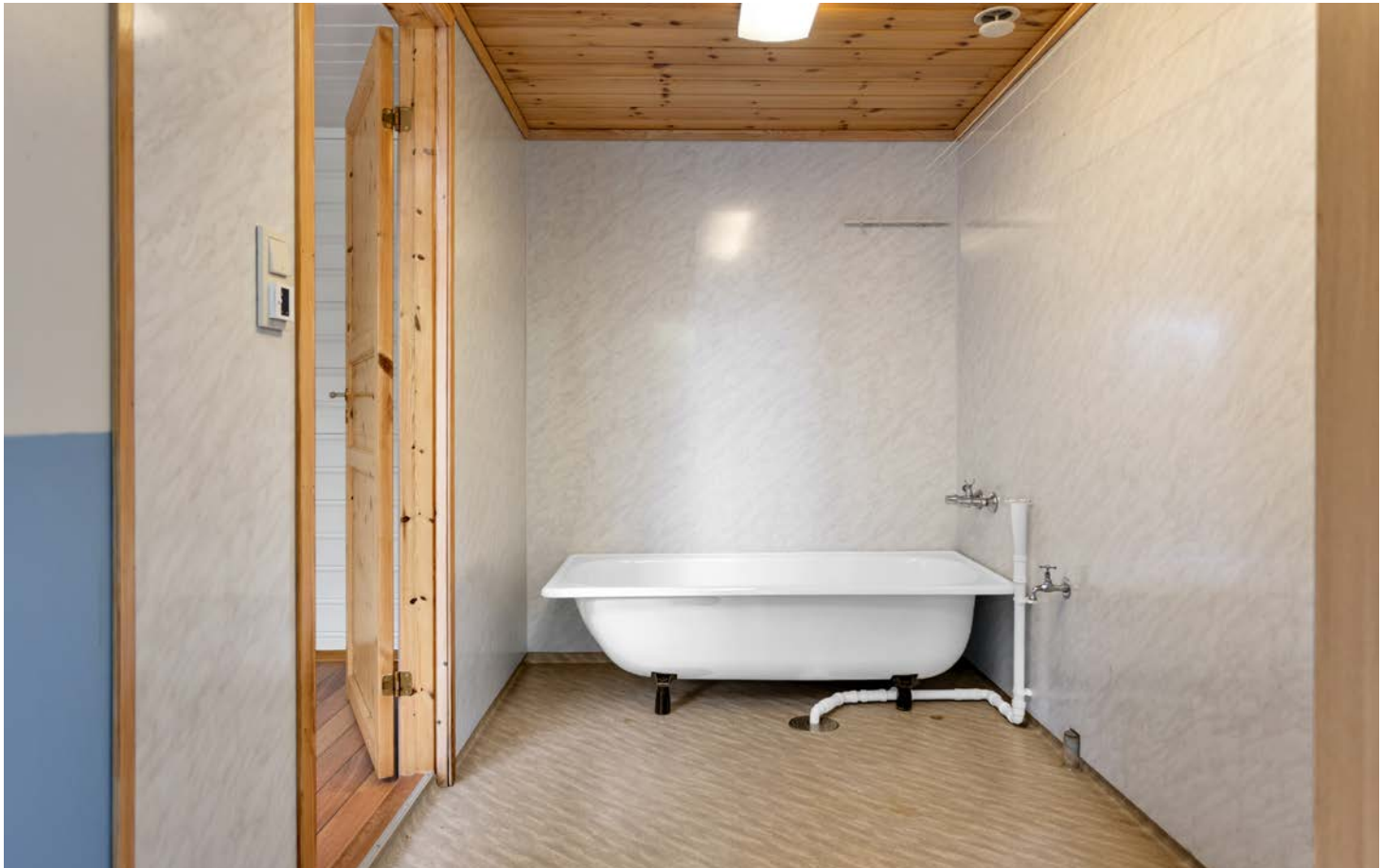




























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260220

Selger 1 navn

Gunnar Slotta

Gateadresse

Vardåsveien 74A

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4637

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Jan Erik Tofte

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260220

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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: 1001260220

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Slotta	fc08390e8be5e0c3369c 27998d1fe6c751816e2a	16.09.2026 18:53:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260220

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vardåsveien 74 A, 4637 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 59, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6257

Eiendomsverdi ref nr: SG1325

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med 1 etasje og underetasje oppført i 1968 og tilbygd i 1992, 1995 og 2009. Det er utført oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Betongtakstein av varierende alder som takteking. Stål takrenner, plast takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende og stående kledning fra byggeår. Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2003 til rundt 2007 og nyere takvinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 90 tallet. Inngangsdør fra 2009 og boddør inne i garasje. Balkongdører, boddør under garasje og garasjeporter. Balkongdør i stue i 1 etasje er fra 2005 og balkongdører i underetasjen er fra 1992. Veranda i treutførelse. Terrasser i treutførelse på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv og gulv av trebjelkelag i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje. Gulv med parkett, laminat, fliser og malt betong gulv. Malte vegger, tapet, panel, panelplater og malte murvegger. Himlinger med takplater og panel. Vedovner er tilknyttet teglsteinpipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og i underetasjen. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører. Innvendige slette dører og et par plassbygde dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad 1 i underetasjen er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad 2 i underetasjen trolig fra 1992 har gulv med beleg. Malte vegger og baderomsplater på vegger. Panel i himling. Badekar og opplegg for vaskemaskin. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har støpt malt gulv. Malt støpte vegger/grunnmur og liten åpen skillevegg i tre. Panel i himling. Utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Nyere vannledninger av plast og litt kobber. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2013.12. 194 liters varmtvannstank fra 01.10. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur. Noe

opusset grunnmur av Leca på garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

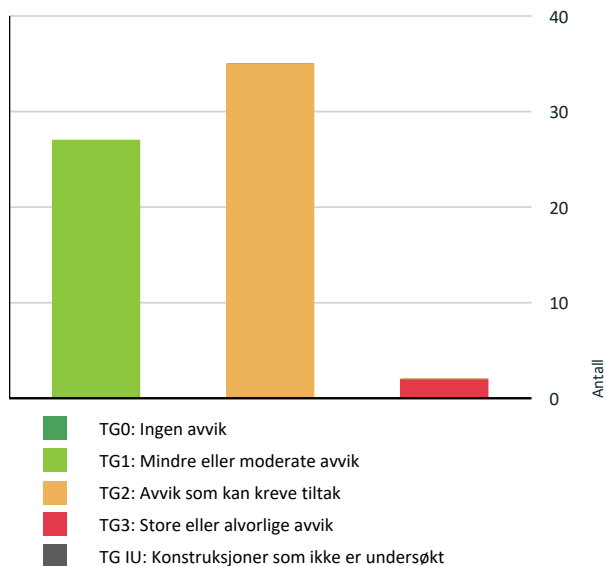
Rekkehus

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

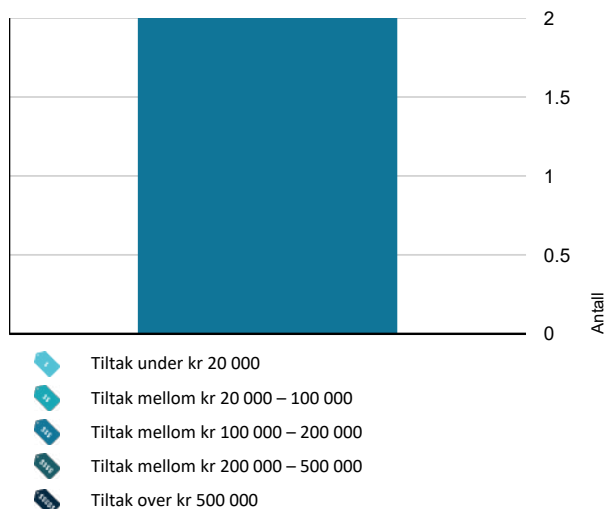
Mindre endringer i dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)

Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

⚠ Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav (90cm).

⚠ Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre.

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein av varierende alder som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på en del av taktekking er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Deler av taktekking med begrenset rest brukstid.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Stål takrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Eldre plast takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Eldre plast takrenner med noe slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Behov for enkelte utskiftinger nærmer seg.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. En del av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Loft bør holdes et øye med.



! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende og stående kledning fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kledning og utvendig treverk fra byggeår har på utsatte steder vær slitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2003 til rundt 2007 og nyere takvinduer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Vinduer fra 90 tallet med normal slitasje. Glass fra 90 tallet er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra 2009 og boddør inne i garasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdører, boddør under garasje og garasjeporter. Balkongdør i stue i 1 etasje er fra 2005 og balkongdører i underetasjen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører og garasjeporten med stedvis noe slitasje. Balkongdør i stue i 1 etasje er est litt ut utvendig i bunnen av dørblad. Glass fra 1992 er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav (90cm).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav (100cm).

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

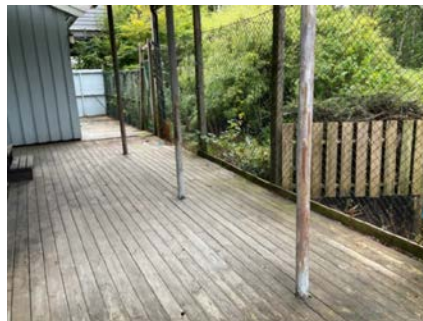
Terrasser i treutførelse på terreng. Fundamentering er lite synlig/begrenset kontrollert

Vurdering av avvik:

- Terrasser med noe vær slitasje og noen skjevheter i rekkverk/levegger/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe vedlikehold.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

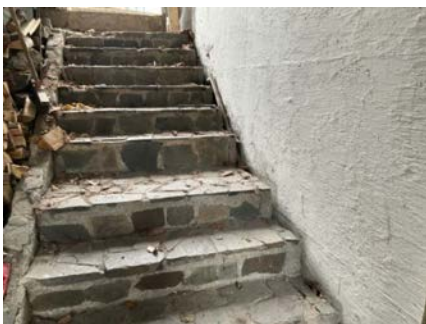
Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, fliser og malt betong gulv.

! TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Gulv har stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftninger/oppussing.



! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, tapet, panel, panelplater og malte murvegger. Himlinger med takplater og panel.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater har stedvis noe slitasje og det er noen defekte gipsplater på vegg i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing og utskiftninger.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv og gulv av trebjelkelag i underetasjen. Målt høydeforskjell på gulv i underetasjen opptil 10mm gjennom hele rom.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 18mm gjennom hele rom. Garasjergulv har feil fall og heller mot gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Vedovner er tilknyttet teglsteinpipe 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

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling med pigger i treverk mot gulv/grunnmur under terreng ble det målt 17,3 vekt% fukt (litt fukt). I bod under garasje er det kjeller lukt.

Konsekvens/tiltak

- Ikke behov for tiltak med dagens tilstand, men tilstand kan forandre seg på andre tider av året. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Generelt er rom under terreng en risikokonstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under en del av underetasjen er det krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnen i krypkjeller består av stein og løsmasser. I bjelker i himling ble det målt 18 vekt% fukt (litt fukt). I himling i krypkjeller er det montert Asbestsement plater.

Konsekvens/tiltak

- Ikke behov for tiltak med dagens tilstand, men krypkjeller bør holdes et øye med og kan være fuktigere på andre tider av året. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Generelt kan grunnen i krypkjellere dekkes med plast folie, slik at fukt avsondringen reduseres. Generelt er krypkjellere en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Trapp med noe slitasje på rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Behov for vedlikehold.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører og et par plassbygde dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører fra byggeår med stedvis noe slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noen utskiftninger.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad.



1 ETASJE > BAD

1 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

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Ukjent om det er oppkant med membran bak 22mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett. Ved vannsøl vil det bli vannansamling i områder på gulvet. Om det er oppkant med membran bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i himling under bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Oppusset bad.



UNDERETASJE > BAD 1

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 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Ukjent om det er oppkant med membran bak 38mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett. Ved vannsøl fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er oppkant med membran bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv/vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Det er løs folie på armatur i dusj.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



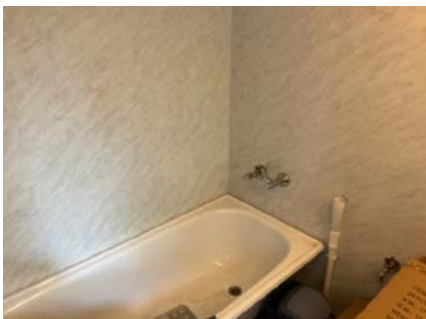
UNDERETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad trolig fra 1992.



UNDERETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig utførelse.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og baderomsplater på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert etter dagens anbefaling mot aluminiums list i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Våtromsplater er montert etter den tid anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med beleg. Det er 15mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 45mm oppkant med beleg ved dør.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemte under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Badekar har litt merke/mindre skade i emalje. Frontpanel på badekar er fjernet eller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

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 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt støpte vegger/grunnmur og liten åpen skillevegg i tre. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Behov for renovering av vegger og himling nærmer seg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt malt gulv. Det er 40mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulv har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt malt gulv med støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000 og støpejernsluk med rust/slitasje. Tettesjiktet og sluk har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gulv er modent for renovering og sluk moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har lufteventil og luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

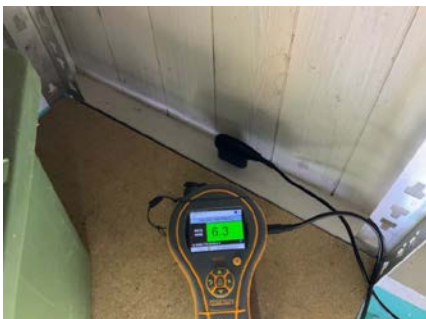
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpen skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplate har litt merker og et knekt håndtak på kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

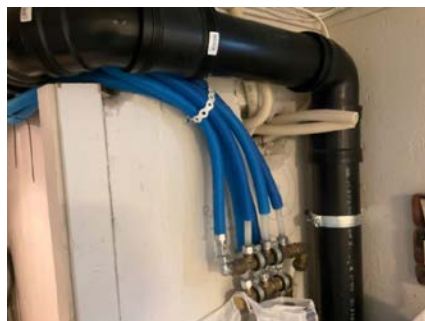
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Nyere vannledninger av plast og litt kobber.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

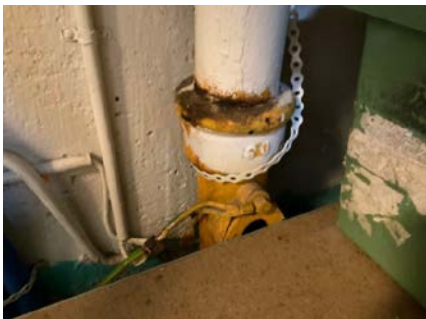
Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2013.12.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 01.10.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklimate over tid.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur. Noe upusset grunnmur av Leca på garasje.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng langs grunnmur er enkelte 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 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav (90cm).
- Ukjent om det er foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til å endre rekkverkshøyde til dagens krav (100cm).
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

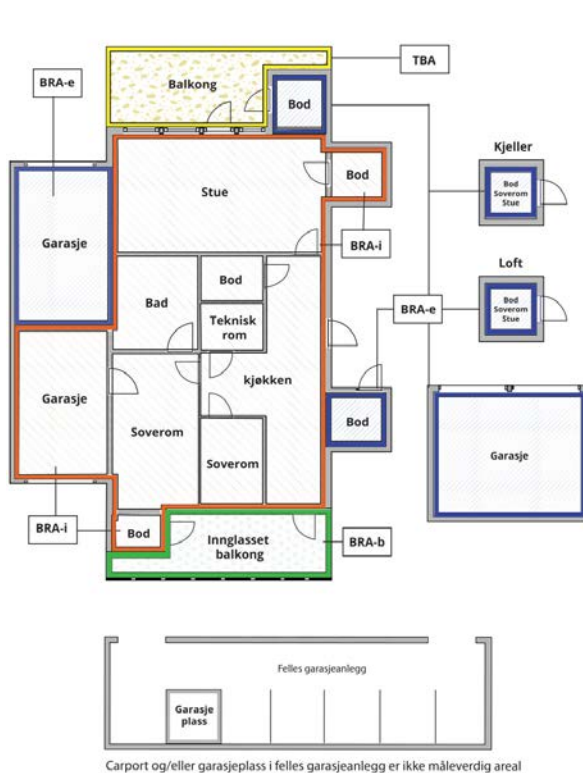
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	63	35		98	30
Underetasje	76	12		88	29
SUM	139	47			59
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, bad, stue, kjøkken	2 garasjer, bod/kott	
Underetasje	Gang, bad 1, bad 2, vaskerom, 2 soverom, arbeidsrom, 2 boder	Bod (under garasje)	

Kommentar

Bod/kott i enden av garasje mellom husene har lav takhøyde og ikke målbart areal. Garasje har kun grus som gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer i dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	59	114		0	297.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardåsveien 74 A

Hjemmelshaver

Tofte Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.09.2026	Ingen kommentarer i egenerklæringen da eiendommen selges via fullmakt, selger ikke har bebodd boligen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

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 minimumsinholdet 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.»*

102
8
VARDÅSVEIEN 74 A, B, C Gnr.59 bnr.114/115/118

ARKIVBOKS

1968 Kjedehus for Torsvikheia a/s B-678

1977 Veranda for Sigurd Seland (74 A) B-678

1992 Tilbygg for Jan Erik Tofte 74 A B 678

1995 - Balkong for Tom Ernst Karlsten (74 C) B 678

1995 Tilbygg til bolig (Nr. 74 A) B 678

11. mars 1968

62/68 - KM/tw

A/S Torsvikheia
V/ byggeleder Kjell M. Olsen
Postboks 14
Vågsbygd

Vardåsveien B.16 - B.17 - B.18 - kjedehus med carporter.

Deres byggemelding av 12. januar 1968 for ovennevnte kjedehus har vært forelagt byplankontoret og ingeniørvesenet til uttalelse og gjenpart av påtegningene er sendt Dem direkte.

Under henvisning til byplankontorets og ingeniørvesenets påtegninger av 2. og 28. februar 1968 som må etterkommes, godkjenner bygningskontrollen kjedehusene på følgende vilkår: Snuplass mellom B.16 og D.26 og gangvei mot syd til friareal må opparbeides som forutsatt i ingeniørvesenets påtegnings.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

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

Røykpipe må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.

Løs stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til brannvesenet.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Husene godkjennes som sammenhengende kjedehus hvor mellombyggene (carportene) utføres og revidert tegning innsendes som forlangt i godkjennelsen 6. mars 1968. Taktekingen på mellombyggene forutsettes å være den samme som for våningshusene. Eventuelle hefter på eiendommene som blir berørt av felles private veier og ledninger av en hver slag må tinglyses, og gjenpart innsendes til bygningskontrollen.

Bæreveggene i underetasjen tillates utført i tre som anmeldt under forutsetning av at byggeforskriftenes kap. 17 § 3 pkt. 2 etterkommes.

Beboelsesrommene i underetasjen må utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 44 pkt. 8 eller i henhold til en eventuell meddelt dispensasjon fra departementet.

Takkonstruksjonen må beregnes med en snølast på 200 kg/m² og bjelkelag forsterkes i henhold til siv.ing. Lindboes P.M. av 27. januar 1968.

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

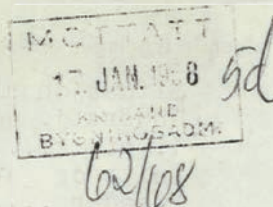
Bygningkontrollen i Kristiansand

E. Moen

Kjell Marum

Gjenpart: ingeniørvesenet
NBBL A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Østfoldkont. Arkt. Avd.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)



Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRADET** i Kristiansand S.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____
Vardåsveien B.16-B.17 - B.18. gate nr. _____

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:
3 stk. eneboliger i kjede.

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerende verdi
av byggearbeidet: ²⁾ _____

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse		m ²
Eldre bebyggelse areal		0 m ²
Areal av nybygg	61.57 m ² pr. hus	184.71 m ² + garstj.
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾		266.40 m ²
	88.8 m ² pr. hus.	

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Situasjonsplan.....
Underetj. og kjeller6622 - 102.
1. etj.6622 - 103.
Snitt og gavler6622 - 104.
Fasader6622 - 105.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Fjell.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
2 rader 3" drencrør rundt murer.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
3 stk. hus sammenbygd med garasjer.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Adkomst fra Vardåsveien.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: --
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: Ingen.
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Over 4.00 m. fra grense. Min.avst. 8.00 m. fra nabohus.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: Grunnmur under terreng slemmes og smøres 2 ganger med asfalt.
Forskr. kap. 9 - 19.	Vegger: 1. etj. 2"x4" bindingsverk. U.etj. 2"x4" bindingsverk, 2"x3" mot 20 cm. betong- vegg.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning: 7/8" takbord, papp, sløyfer og lekter og rød, krum tegl- takstein.
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: Trebjelkelag.
Forskr. kap. 5.	Varmer og lydissolasjon: Bjelkelag mot terreng, kjeller og loft: 15 cm. Bjelkelag over underetasje: 3.5 cm. bjelkelagsfilt. Yttervegger: 10 cm. elastiske mineralullmatter.
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: Bredde: 90 cm. utv. vanger. Stign. 18.5/22 cm.
Forskr. kap. 27 - 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og soppelrockst: 1 stk. 9"x9" pipe. Ovnsoppvarming. Vaskerom, W.C., bad og kjøkken ventileres over tak.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

1. etasje: h = 244 cm.

U. etasje: h = 234 cm.

I alle beboelsesrom er netto lysareal over 1/10 av gulvflate.

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Vaskerom, tavlerom, matbod i kjeller.

1 stk. bod i 1. etasje.

Lovens § 75.

~~xPrivat~~ - WC:

1 stk.

Lovens § 103.

Innhengning:

Etter vedtekter.

Ytterligere opplysninger:

NBBL AL NORSKE BOLIGGE
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONT. ARKT. AVD.
PELLEGT, 61. S. BORG TLF. 54899

Knut Steen

anmelder

Sarpsborg

den 12. januar 1968.

for TORSVIKHEIA AS

Jon M. Olsen

byggherre

BYGGELEDER

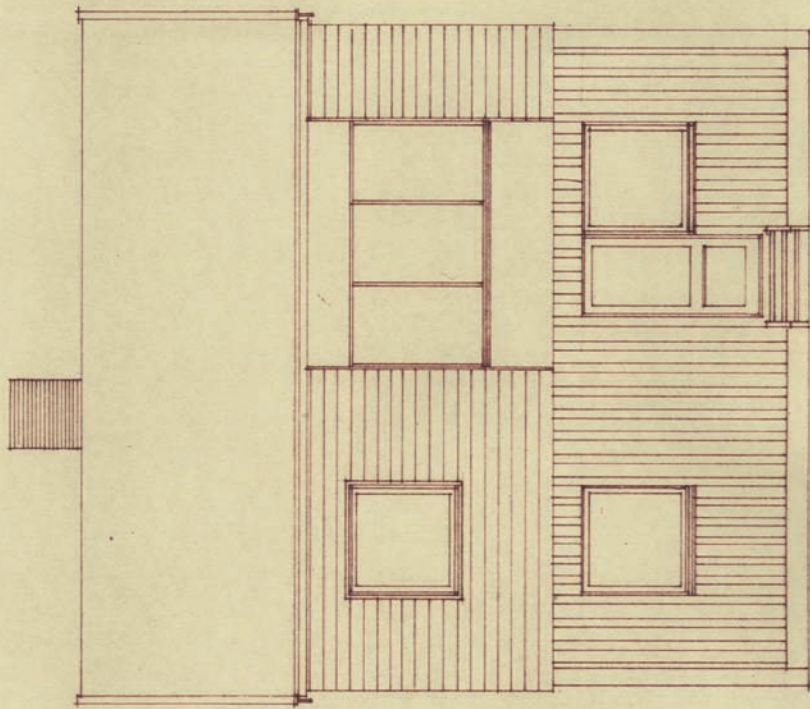
Adresse: _____

Adresse: *Boks 14, Vågsbygd*

Trymne Stigdal

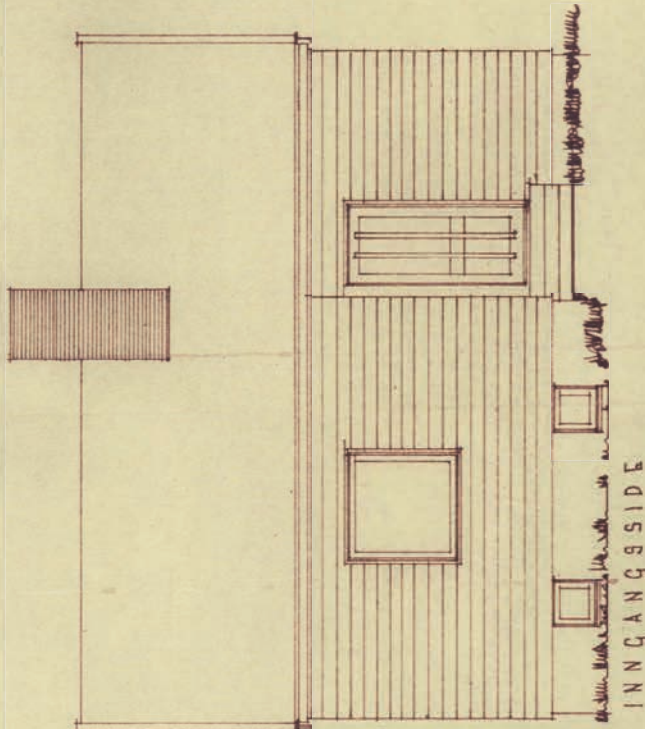
ansvarshavende

Adresse: _____



H A G E S I D E

F A S A D E R M. 1:50



I N N G A N G S S I D E

Godkjent 11/3 1968 av
Kristiansand Bygningsskild
På visse vilkår

MOTTATT
47 JUN 1968
BYGGSAGSOM.
62/68

B

OPPD. GIVER

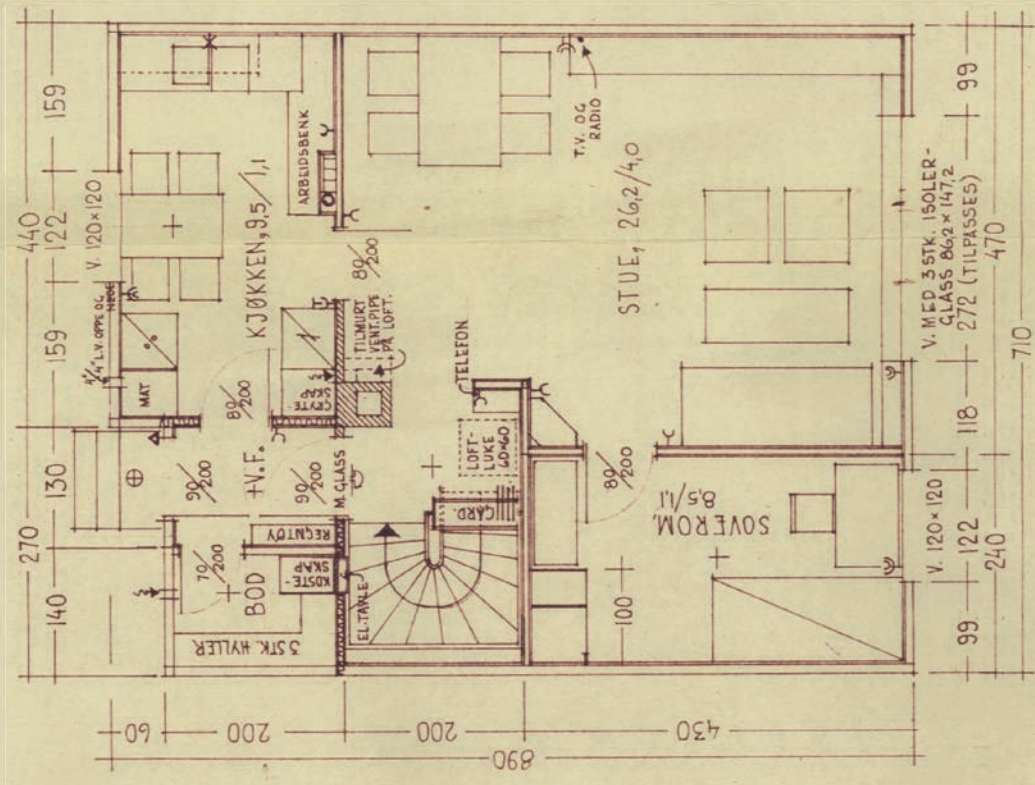
TEGN. TITEL

A/S TORSVIKHEIA

KJEDEHUS

TEGNET 9.10.66
MÅL: 1:50
ØSTFOLD AVD. ARKT. KONT.
POLVOE 67 5. BORG 76 84600 3000

6622-105



Godkjent 11/3 1968 av
Kristiansand Eyringsråd
På visse vilkår

OPPDR. GIVER

TEGN. TITEL

A/s TORSVIKHEIA KJEDEHUS

KJEDFHUS

At 1:50

66

66

66

66

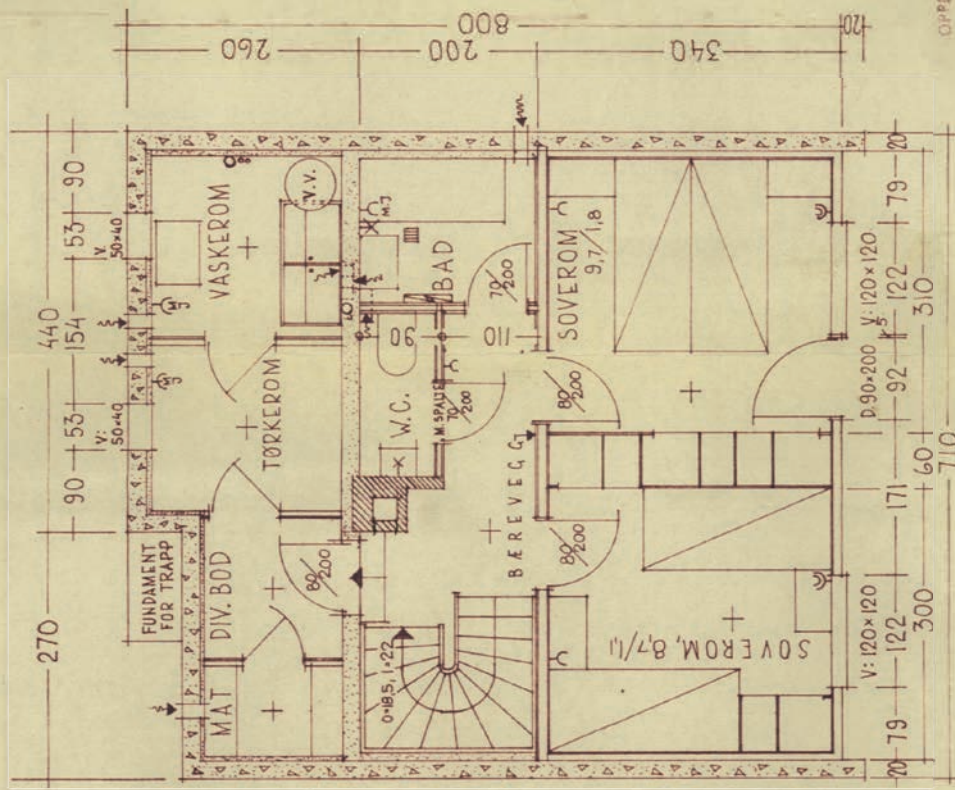
66

17 JAN 1968

8

02/08

17 JAN 1968



UNDERETASJE OG KJELLER

Godt godkjent av
Kommunens tekniske
På disse vilkår

OPPR. GIVER

A/S TORSVIKHEIA

KJEDEHUS

TEGN. TITEL

B

MAST. ANT. 47 JAN 1968

TEGN. NR. 6622-102

DATE

OKT-66

TEGNET

MAST. 1:50

ØSTFOLD DAVID ARKT. KONT.

PROJEKT. 61.1.1005.11.14.89.01

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

Dansk Scanning A/S

Herr Sigurd Deland
Vardåsveien 74.a.
4600 Kristiansand.

30. mars 1977.

511/290/77

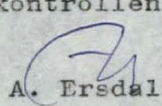
WARDÅSVEIEN 74.a - OPPFØRING AV VERANDA.

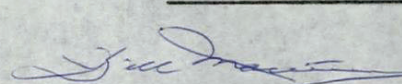
Deres byggemelding for ovennevnte veranda har vært forelagt
byplankontoret og godkjennes som anmeldt på følgende vilkår:

Verandagolv et skal ligge minst 10 cm lavere enn dørterskelen og
verandaen må utstyres med forsvarlig rekkverk av minst 90 cm
høyde. Trykkimpregnerte materialer forutsettes brukt som be-
skrevet.

Gebyr kr. 70.- innbetales og ansvarshavende undertegner bygge-
meldingen før arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand.


A. Ersdal.


K. Marum.

BYGGEMELDING FOR MINDRE ARBEIDER.

Kristiansand bygningskontroll
Markensgaten 47
4600 KRISTIANSAND S.



MATR.NR.
GNR. 59 BNR. 114;

Veranda.
- OMBYGGING/TILBYGG.

Undertegnede søker om tillatelse til å utføre følgende arbeider på ovennevnte bygg:

Bygge veranda på SydVest vendt langsiden. Der hvor et vindu står nå, søker vi om å sette inn dør.

Følgende materialer forutsettes benyttet:

1 stk. bære drager i veranda's lengde 710 cm 4" x 8"

4 " bærestolper i stålrør.

1 " Teak dør 90 x 210 cm.

Kledning av veranda i stående panel i 4" bredde og h. 1 meter.

Gulvboard 5/4" x 4"

Alle materialer i trykk/imprignert furu.

Minste avstand til annen bygning: 5 meter.

Minste avstand til nabogrense: 5 meter.

Bebygget areal - tilbygg:

Bebygget areal - ombygging:

Kristiansand, den

.....
Søkers underskrift

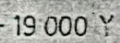
Vardåsvæien 74* 45520
.....
Adresse - telefon

Ansvarshavende:.....

Byggemelding og tegninger (fasade, snitt, plan i målestokk 1:100) før og etter forandringen, samt situasjonsplan (fotokopi av bykart) innsendes i 2 eksemplarer.

Kvittering for nabovarsel fra naboer og gjenboere i 1 eksemplar (eget skjema).

- 19 200 Y



Snyttend Bekant. 747

Huset's længde 710 cm
Væddes 2 740 cm

- Bredde ca. 200 cm af bygningen i tværsnit
- 1 Børn seng er 28 x 14"
- 4 Børn stolpe og skærm
- 1 altan foran det 90 x 210 cm



Her er der en anden
væddes der er et
væddes
Der er en anden
væddes i den
væddes der er en anden
væddes der er en anden
væddes der er en anden
væddes der er en anden
væddes der er en anden

* Huset er en bygning 13,5 x 120 cm
Vi ønsker at bygge en
en Teak for at bygge
bygningen

Torvald 1865 her, er der
ingen maler

KRISTIANSTAD KOMMUNE
Dato: 19.7.72
Ark. nr.: Sakshet: BYGNINGSADMINISTRASJONEN



KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

KOP1

Tofte Jan Erik
Vardåsveien 74A
4637 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
EP/92/14206/921766/L42&47

Dato: 29.12.1992

VARDÅSVEIEN 74A - TILBYGG

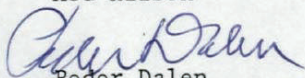
Det vises til bygningssjefens vedtak av 30.11.92.

Det har ikke kommet noen kommentarer fra nabo i Vardåsveien 74B på dette vedtaket.

Tegninger mottatt 09.12.92 er revidert i samsvar med vedtak av 30.11.92, og bygningssjefen har ingen merknader til disse.

Ett sett tegning i retur.

Med hilsen


Peder Dalen
Bygningssjef



Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)

Gjenpart: Anne W. og Harald Vasland, Vardåsveien 74B



BYGNINGSKONTROLLEN

Tollbodgaten 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 042 75530
Telefax: 042 75544

KOP

Tofte, Jan Erik
Vardåsveien 74 a
4637 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 30.11.1992

EP/92/9661/921766/L42&47

VARDÅSVEIEN 74 A - TILBYGG - BYGGEMELDING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 17.08.92.
Det innkom protest fra nabo i Vardåsveien 72B og 74B.
Byggherren var i kontakt med bygningskontrollen og valgte deretter å sende inn nye planer.

Reviderte tegninger er sendt inn i ekspedisjon mottatt 29.10.92.
Nabo i Vardåsveien 74B sendte inn protest i brev datert 10.11.92.
Deres kommentar til protest er mottatt i brev datert 23.11.92.

Naboen har i sin protest pekt på at lufting av garasjen vil bli tettet og at det vil oppstå støyproblemer. Naboen mener også at utbyggingen må skje i enden av huset.

Reguleringsbestemmelsene for området sier at tomtene skal bebygges med atriumshus eller kjedehus.
Garasje eller biloppstillingsplass kan plasseres i tilbygg mellom husene.

Bygningssjefen har vurdert saken, og finner å kunne godkjenne at tilbygget oppføres min. 0,75 meter fra gavlvegg på Vardåsveien 74B.
Lufting av garasjen og støyproblemene skulle da være løst.
Bygningssjefen anser at protest fra nabo er tatt til følge.
Det vises til plan- og bygningslovens § 70.

Utbygging på enden av boligen er ikke aktuelt for byggherren.

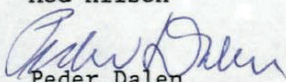
Bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg til bolig og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Tilbygget avsluttes min. 0,75 meter fra gavlvegg på nr. 74B.
2. Forsvarlig ventilasjon av garasje på nr. 74B må sikres.
3. Reviderte tegninger må innsendes før arbeidene igangsettes.
4. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98.
Søknadsskjema vedlegges.
5. Rørleggerarbeidet anmeldes til og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
6. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidene er ferdig utført.
7. Gebyr kr. 760,- bes innbetalt på regning nr. 97518...

8. Bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen .
9. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jfr. forv.lovens § 42, 1.ledd.
10. Dersom klage innkommer, kan ovenfornevnte vedtak gis oppsettende virkning, med den følge at eventuelt påbegynt arbeide må stanses. I så tilfelle anser kommunen seg ikke erstatningspliktig for tap De måtte lide på grunn av forberedelse eller arbeide De har igangsatt.

Ingen byggearbeider tillates igangsatt før vilkår nevnt i pkt. 3, 4 og 5 er oppfylt.

Med hilsen


Peder Dalen
Bygningssjef


Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 042-75540)

Gjenpart: Anne W. og Harald Vasland, Vardåsveien 74B
Ingeniørvesenets avgiftsavdeling

Momenter

Løsning med pulttak og rett vegg bak naboens garasje kan ikke aksepteres. Det blir en nødløsning som estetisk er uheldig, og vil klart stride mot "skjønnhetsparagrafen" 74.2 i plan- og bygningsloven: "...tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene." Løsningen vil også innebære tekniske ulemper m.h.t. regn og snø som klart vil kunne være til ulempe for naboen.

Bygningssjefen ser det slik at en løsning med tilbygg foran begge garasjene med påbygg over begge eksisterende tak foran mønet, og fra vegg til vegg, er en akseptabel løsning. Den er selvsagt avhengig av at begge naboer er enig i løsningen.

Hvis naboen ikke ønsker en løsning som innebærer heving av tak over egen garasje, er alternativet i dette tilfellet å utføre tilbygget foran garasjene bare i en etasje, og taket bør i alle fall gå fra vegg til vegg.

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1



☒ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

KRISTIANBAND

Mottatt 18. 08. 92

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
Arund		
Moen	Godkjent	Signert
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M	Elendom/ byggsted	Gnr. 59	Bnr. 114	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse	VARDÅSVEIEN 74A				
M	Arbeids art	☐ Nybygg	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling
		- beskriv				
	Annet					
M	Byggets art	☒ Bolig	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Fritids- bolig	☐ Drifts- bygning
		- beskriv				
	Annet					

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt

Dato

Dato

Dato

Påbygg / tilbygg

Bygningstype

Næringsgruppe

Type byggherre

Koordinater

Kartplate

Koordinatsystem

X-koordinat

Y-koordinat

Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningslov	☐ Bygge- forskrift	☐ Vedtekter Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M	☒ Gjenpart av nabovarsel	☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn			
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Fasadete- gninger	☒ Etasjeplan	☒ Snitt	☐ Konstruksj- tegninger	☐ Statiske beregninger
	☐ Rapp. om grunnundersøkelser	☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg				

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.							
M	Byggherre			M	Søker / melder		
	Navn				Navn		
	JAN ERIK TØFTE				JAN ERIK TØFTE		
	Adresse				Adresse		
	VARDÅSVEIEN 74A				VARDÅSVEIEN 74A		
	Postnr.	Poststed	Tlf.		Postnr.	Poststed	Tlf.
	4637	KRISTIANBAND	042 46932		4637	KRISTIANBAND	042 46932
	☒ Enkeltperson		☐ Offentlig virksomhet		Tlf.		
	Selskap / lag				042 46932		
	Dato		Sign.		Dato		Sign.
	17/8-92		Jan Erik Tøfte		17/8-92		Jan Erik Tøfte

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☒ Ja ☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad			
M Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal			
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense <i>1 m</i>	Vegmidte	Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		<i>TEGNING</i>	☒ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta		☐ Ja ☒ Nei		
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel				
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja ☐ Nei		
	☒ Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tilatelse gitt	☐ Ja ☐ Nei		
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja ☐ Nei		
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		☐ Ja ☐ Nei		
M Byggegrunn	☒ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire				
	☐ Annet	-beskriv			
M Fundament	☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet	-beskriv			
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet				
	☒ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk	☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann			
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	-beskriv			
M Avløp pbl §§ 66,67	☒ Off. avløpsanlegg ☐ Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☒ Nei			
		Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei			
M Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør				
	Drensvann føres til:		☐ Avløpssystem ☐ Terreng		
M Overvann	Takvann/overvann føres til:		☐ Avløpssystem ☒ Terreng		
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei		Dersom ja, kreves egen søknad		
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse <i>2</i>	Ny bebyggelse <i>2</i>	Sum	
	Antall bruksenheter (boliger)	<i>1</i>			
	Bruksareal (NS 3940)	<i>100,4</i> m ²	<i>34</i> m ²	<i>134,4</i> m ²	
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	<i>61,5</i> m ²	<i>18</i> m ²	<i>79,5</i> m ²	

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
- horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett- betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)	
0 Ved	1 Oljefyr-anlegg
2 Oljefyrt ildsted	3 El.
4 Oljefyr-anl./el.	5 Oljefyr-anl./ved
6 Oljefyrt ildst./el.	7 Oljefyrt ildst./ved
8 El./ved	9 Annet

Etasje-spesifikasjon				
Etg.	ant. boliger	Bruksareal		
		bolig	annet	totalt
Sum				

[illegible]

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

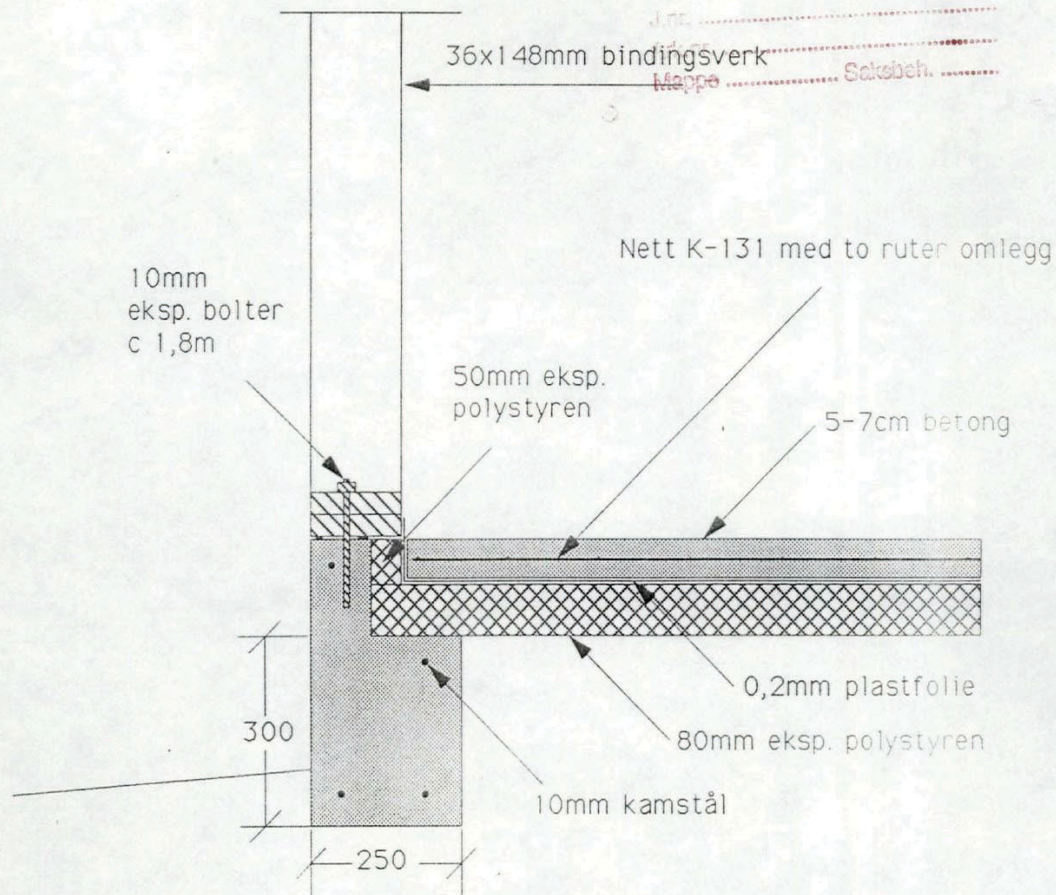
BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer		☐ Ja	☐ Nei	
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	
	- beskriv				
	☐ Ikke krav				
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	Se tegn.	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- rømningsveier	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	Se tegn.	
	- brannalarm/røykvarsler	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	I pr. etc. Brannst. eller 6 kg ABE	
	- slukningsredskap	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	Se tegn.	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei	Se tegn.	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	— " —	
" 44	- trapp og rampe	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	— " —	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 46	- sanitæranlegg	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Egen meld.	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Kont. i vinden Se tegn.	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Egen meld.	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	NBI Tabeller	
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	Se tegn.	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☐ Nei		

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

KRISTIANSDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Møt- 1 8. 08. 92

J.N.
Mappe Skolebeh.

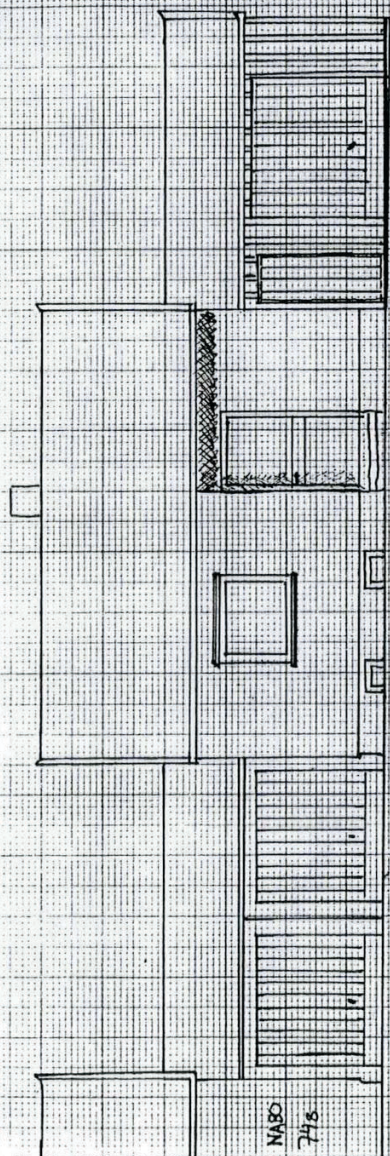


Selvdrenerende ikke tilefarlige masser i grunn.

NBI Kfr. elektriker vedr. jern til jording

26/3-92

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



NABO
74

FASADE ØST

MÅL 1:100

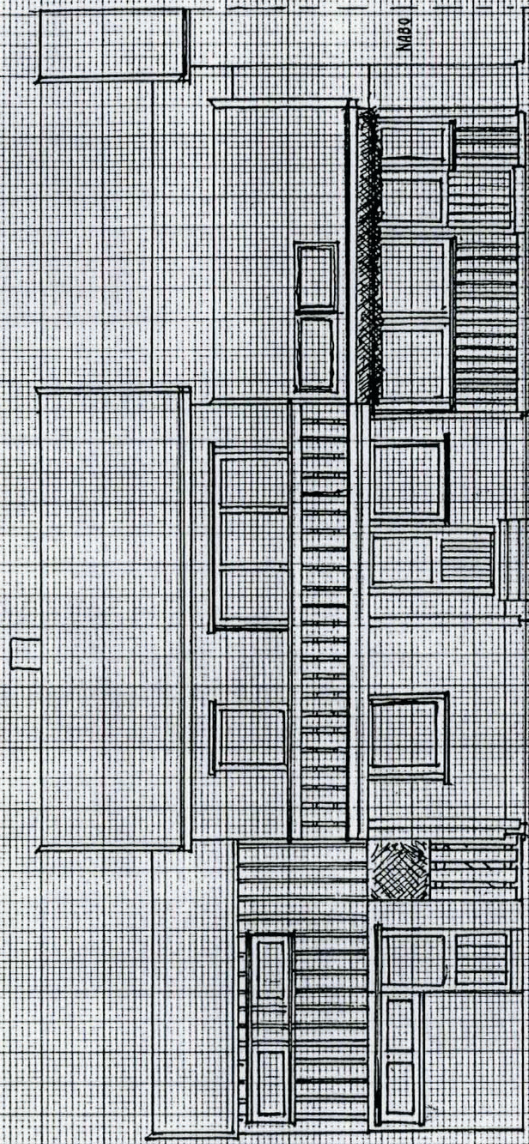
Vardåsvæien 74 A

0

50

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

Dansk Scanning A/S



NØ80

FASADE VEST

MÅL 1:100

Vardåsveien 74 A.

0 50

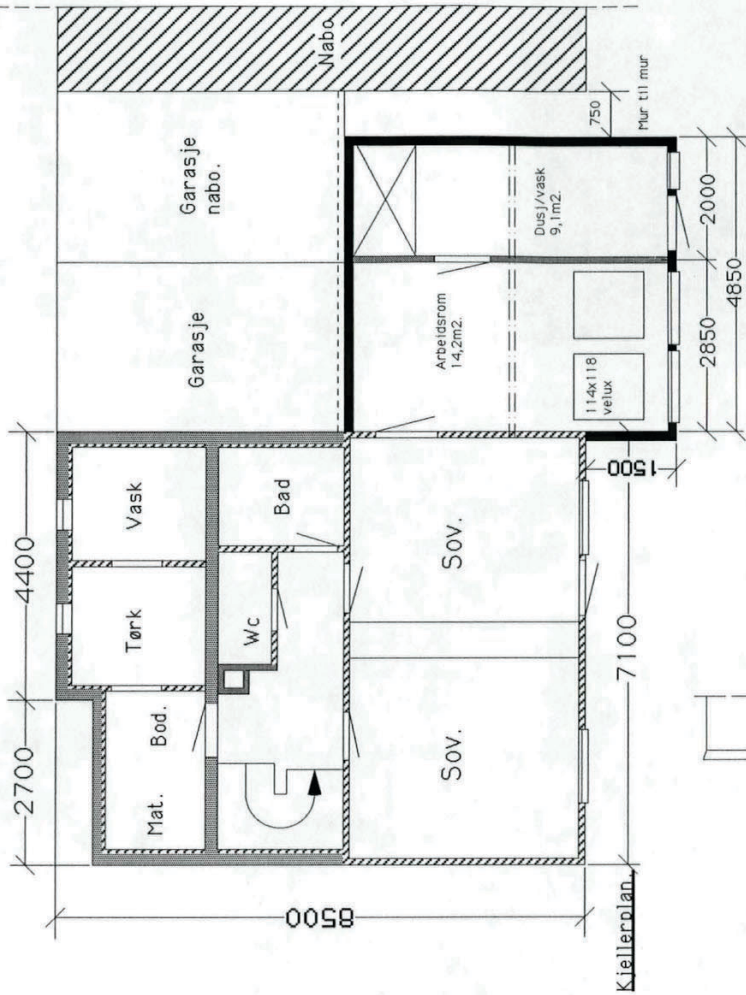
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

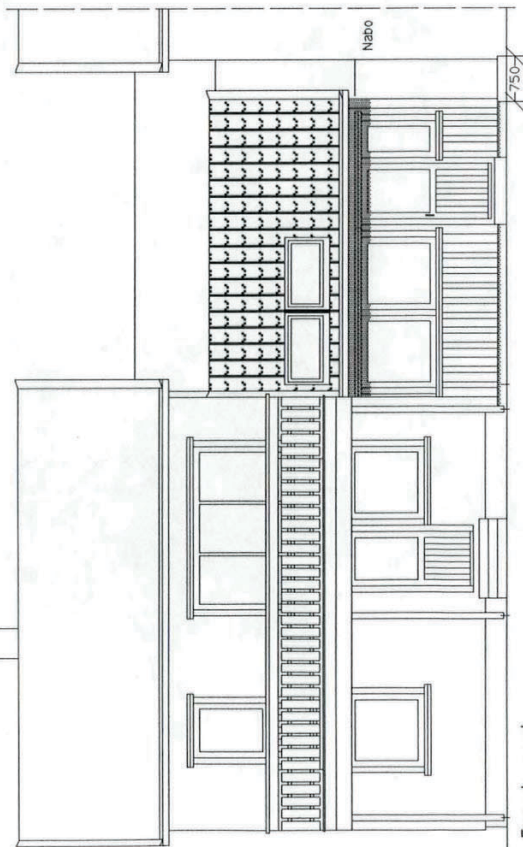
KRISTIANSTAD KOMMUNE

Møt-
tall 0 9. 12.

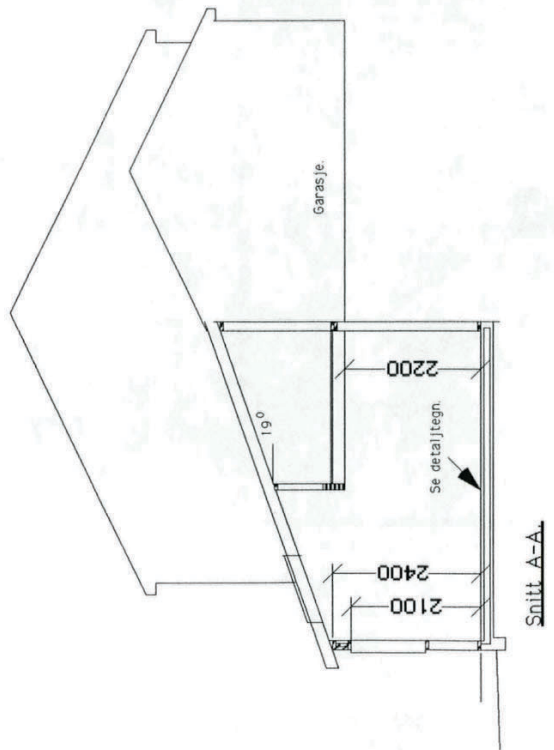
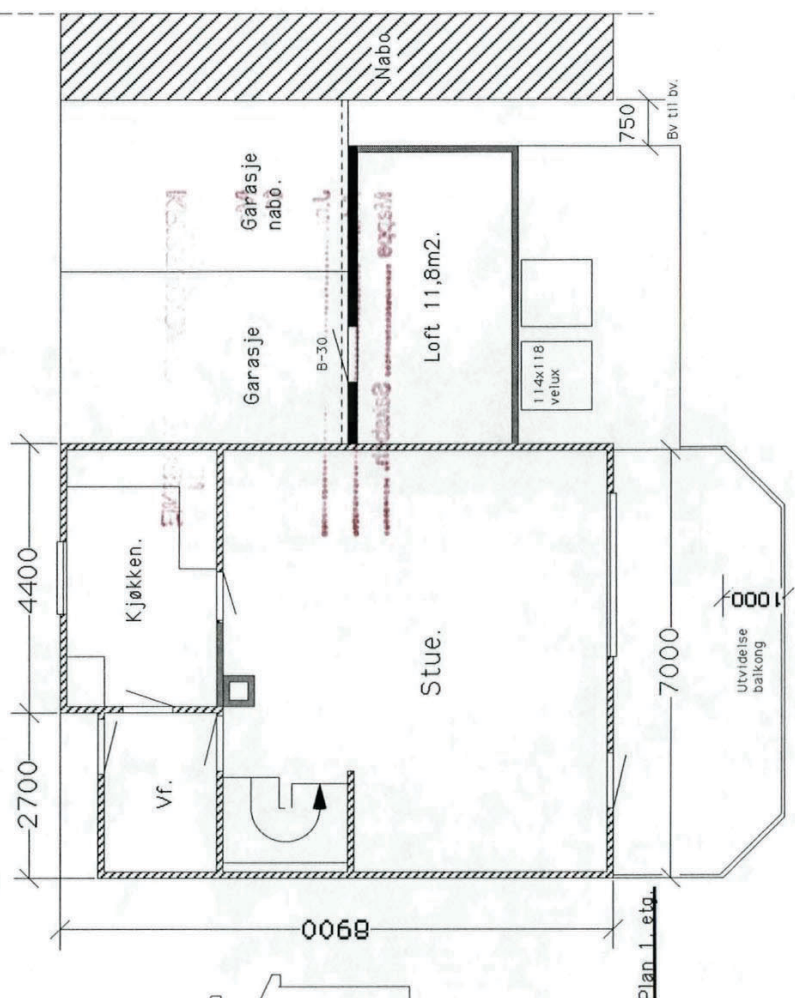
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.



- Eksisterende mur
- Eksisterende trevegger
- 36x148mm bv. nytt
- 48x98mm bv. nytt



Dato	Tegn.	Mål.
5/12-92	T. Tønnessen	1:100
Jan Erik Tofte, Vardåsvæien 74A, 4637 Kristiansand.		

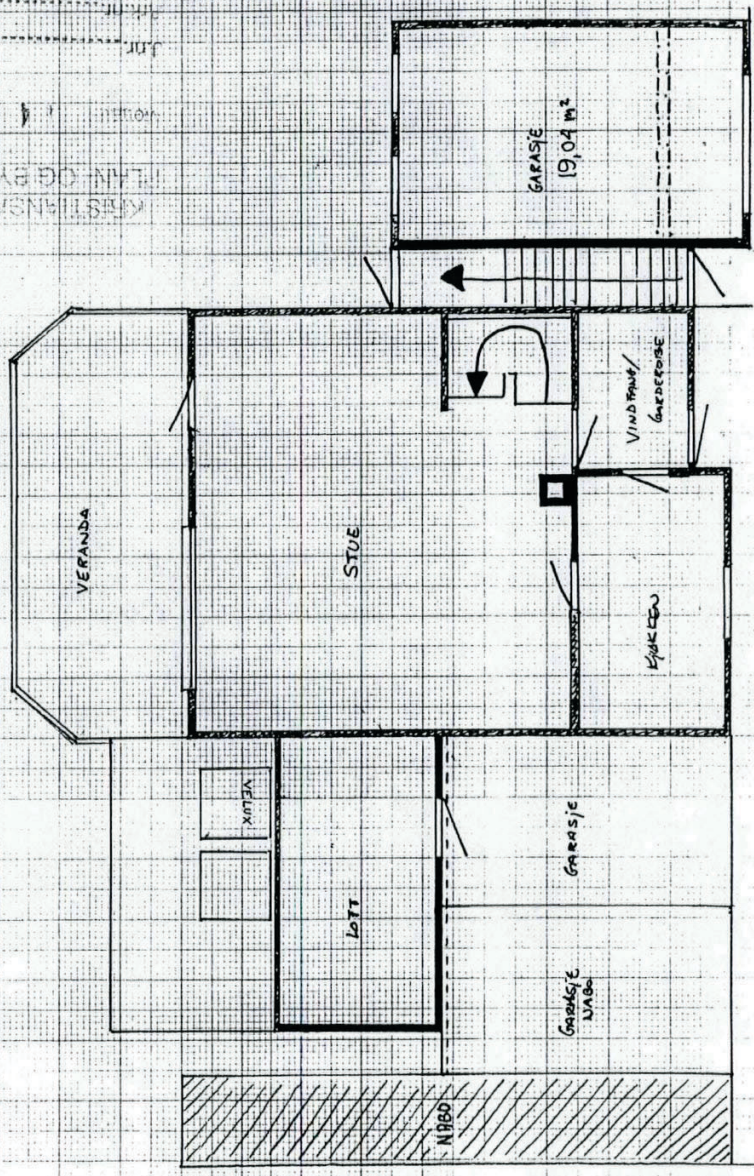


- Eksisterende mur
- Eksisterende trevegger
- 36x148mm bv. nytt
- 48x98mm bv. nytt

Dato	Tegn.	Mål.
5/12-92	T. Tønnessen	1:100
Jan Erik Tofte, Vardåveien 74A, 4637 Kristiansand.		

KYSTFORSKUNGSKOMITEEN
PLAN- OG BYGNINGSSEKTATEN
Dato: 4. 09. 1985
Saksbehandler: [illegible]

1:100



Vardasveien 74

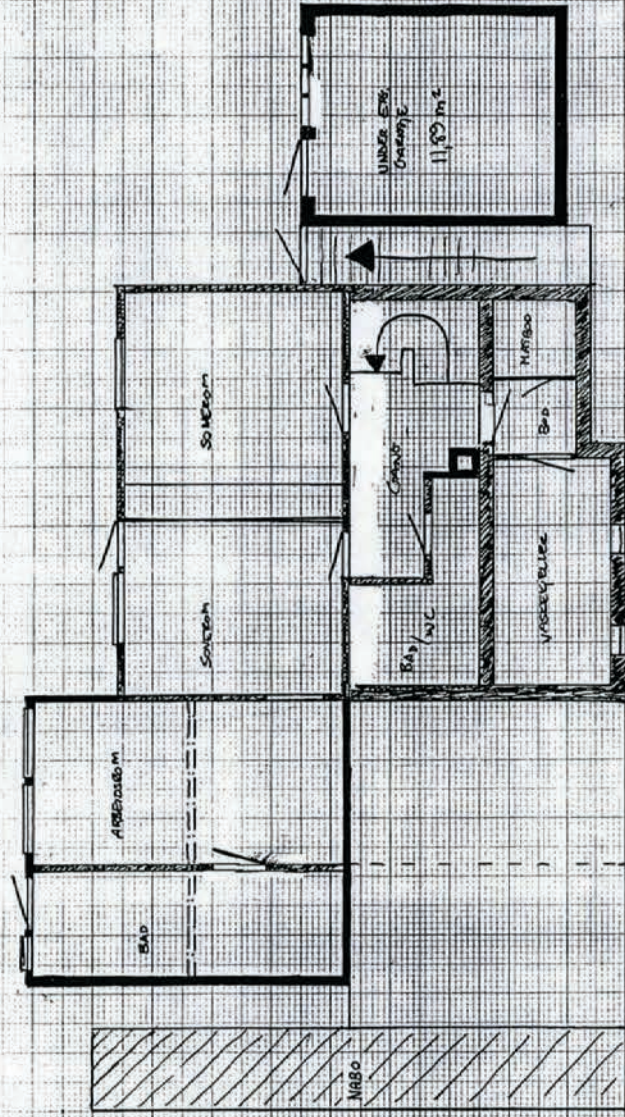
0

50

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

Dansk Scanning A/S

1:100



Vardåsvæien 74

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

Dansk Scanning A/S

50

0

Nils Svensson

over matr. nr.

Gnr. 59 bnr. 114

Areaol: 217 m²

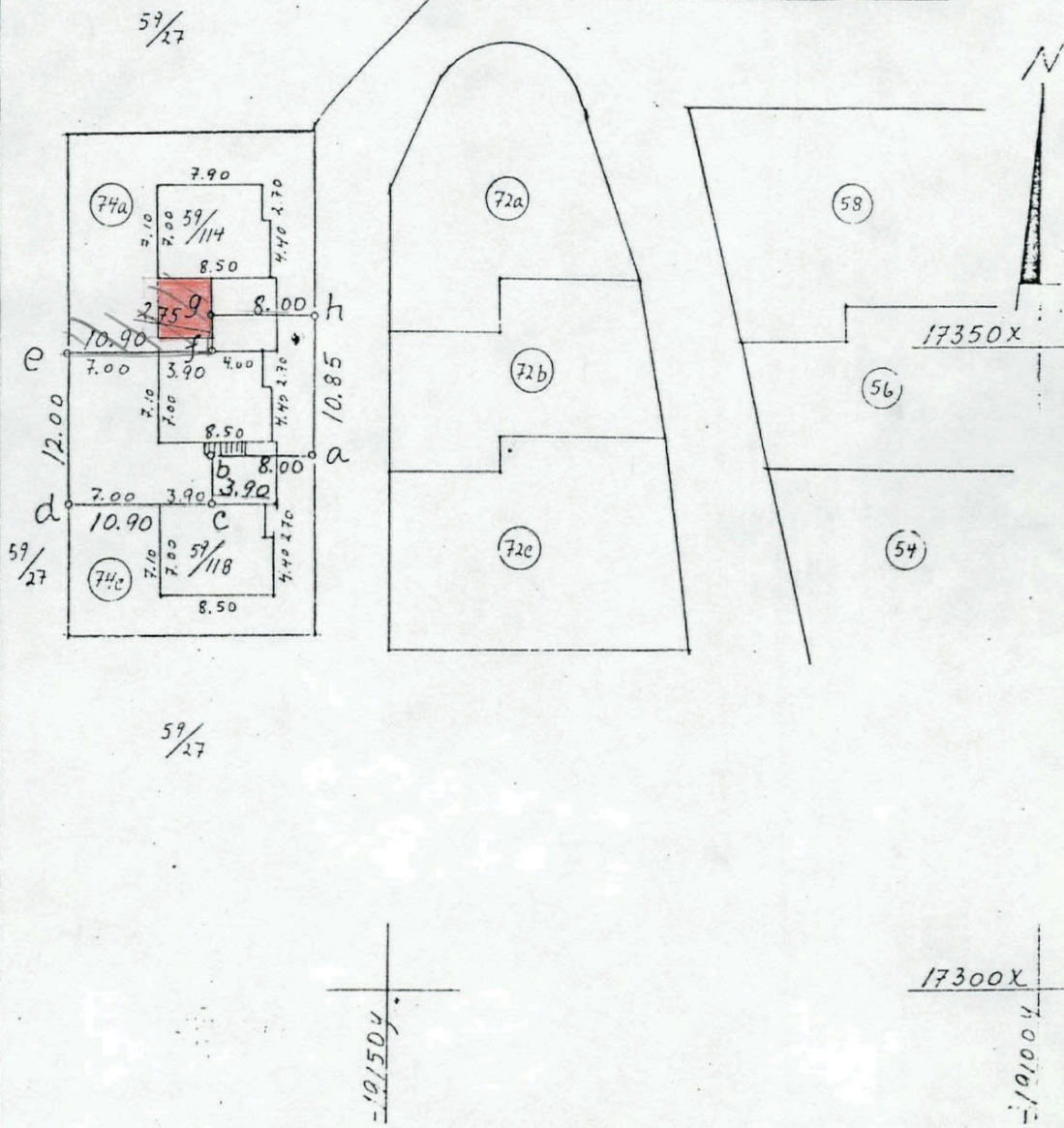
Målestokk: 1:500

~~KRISTIANSTAD KOMMUNE~~
~~BOHINGSKONTROLLEN~~

18. 08. 92

Maggie

60



-19100



Topp grunnmur, kote



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Tofte Jan Erik
Vardåsveien 74 A
4637 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.
EP/95/10038/921766/L42&47

Dato: 08.11.1995

WARDÅSVEIEN 74 A - TILBYGG TIL BOLIG - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 06.09.95.

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Gavlvegg mot nord ligger i nabogrense mot friarealet. Veggens må derfor utføres som min. B30 i hele sin utstrekning og må være helt uten åpninger.
3. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
4. Gebyr kr. 930,- må innbetales. Regning vil bli ettersendt til JAn Erik Tofte.

Ingen byggearbeider må igangsettes før vilkår nevnt i pkt. 1 er oppfylt.

Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 38075540)



☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 14.09.1995

J.nr.

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	59 115			
	Adresse Vardåsvn. 74A			
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet	- beskriv
	☒ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☐ Annet	- beskriv
	☒ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjelder
AML				

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Gjenpart av nabovarsel
	☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
	☒ Fasadetegninger
	☐ Snitt
	☒ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Statiske beregninger
	☐ Rapport om grunnundersøkelser
	☐ Konstruksjonstegninger
	Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
	Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324	☒ Situasjonsplan
	☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Snitt
	☐ Fasader
	☐ Dokumentasjon klima
	☐ Dokumentasjon støy
	☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
	Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre		Søker/melder	
Navn	Jan Erik Tøfte	Navn	Jan Erik Tøfte
Adresse	Vardåsvn. 74 A	Adresse	Vardåsvn 74 A
Postnr.	4637	Postnr.	4637
Poststed	Kr. Sand. S	Poststed	Kr. Sand. S
Tlf.	380 46932	Tlf.	380 46932
☒ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet		
Selskap/lag/sameie			
Dato	6/9-95	Dato	6/9-95
Underskrift	Jan Erik Tøfte	Underskrift	Jan Erik Tøfte

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☒ Ja ☐ Nei		Tillatt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei		Tomteareal	
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja	☒ Nei
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		☐ Ja	☒ Nei
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsejers avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☒ Fjell ☐ Sand ☐ Annet - beskriv ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?			
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet - beskriv ☒ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet ☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann - beskriv ☒ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selvdrenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløps-system ☒ Terreng			
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyp problemer?		Flystøyp problemer?	
	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, kreves egen søknad			
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
			2	2
	Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
	Bruksareal (NS 3940)		m2	m2
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m2	m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet	Oppvarming (maks. 1 kryss) ☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyrt ildsted ☐ 3 El. ☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyrt ildst./el. ☐ 7 Oljefyrt ildst./ved ☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet	

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Det blir ikke kryperom. Skal støpe en betongsåle				
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Decca 25x25x500 mm				
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 2x4" 48x98. Rastaltplate eller papp. Utledning og stående bledn.				
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner Utdal - 2 lags energi				
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) Ingenting.				
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) Jeg skal bruke deca byggeplank (25cm) med membran og en 60mm armeret påstøp				
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="379 1475 858 1703"> Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Taksperrer 2x6" (48x148) Ravnittplater. Sløyfer 11x48. Løkt. 36x48 Takstein. </td> <td data-bbox="858 1475 1394 1703"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1703 858 1929"> Takets, loftets ventilasjon m.v. Kalt bygg. </td> <td data-bbox="858 1703 1394 1929"></td> </tr> </table> Takteking ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Taksperrer 2x6" (48x148) Ravnittplater. Sløyfer 11x48. Løkt. 36x48 Takstein.		Takets, loftets ventilasjon m.v. Kalt bygg.	
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Taksperrer 2x6" (48x148) Ravnittplater. Sløyfer 11x48. Løkt. 36x48 Takstein.					
Takets, loftets ventilasjon m.v. Kalt bygg.					

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei				
16. Brannvern BF 87 Del 3	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ Ikke krav
	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?	
				- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?	
				- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		



Jan Erik Tofte
Vardåsveien 74 A
4637 KRISTIANSAND S

Deres ref: Saksnr: 200904244-3 Saksbeh: Wibekke Syvertsen Dato: 14052009

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	VARDÅSVEIEN 74A	Eiendom:	59/114
Tiltakshaver:	Jan Erik Tofte	Adresse:	Vardåsveien 74 A, 4637 KRISTIANSAND S
Søker:	Jan Erik Tofte	Adresse:	Vardåsveien 74 A, 4637 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til melding om arbeid mottatt 15.04.09

Meldingen omfatter nytt vindfang til eksisterende bolig

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

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

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

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr. 3050,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 3400,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wibekke Syvertsen
Saksbehandler

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



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



Gnr.: 59 Bnr.: 114 Fnr.: Snr.:

Adresse: Vardåsveien 74a

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

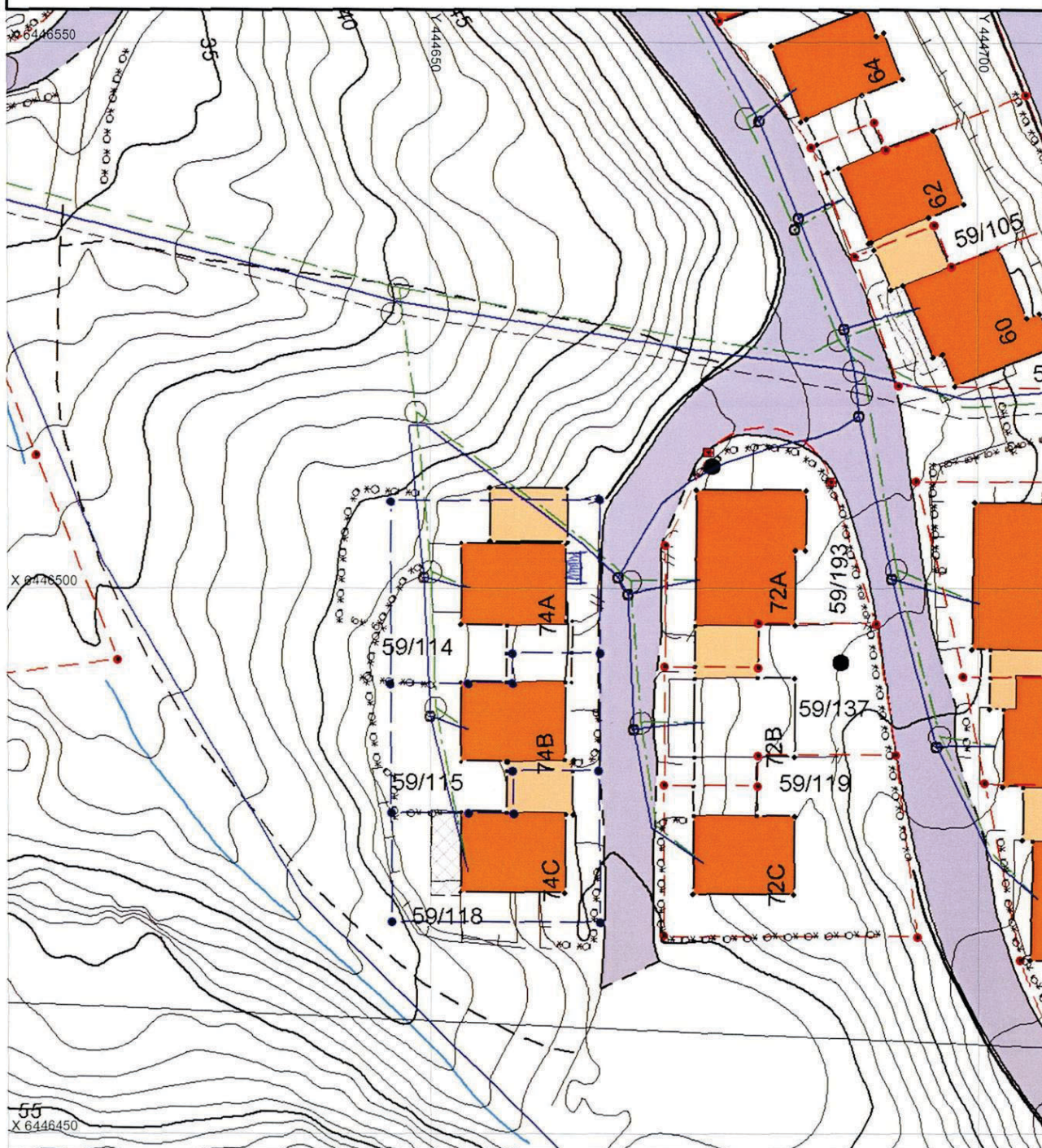
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

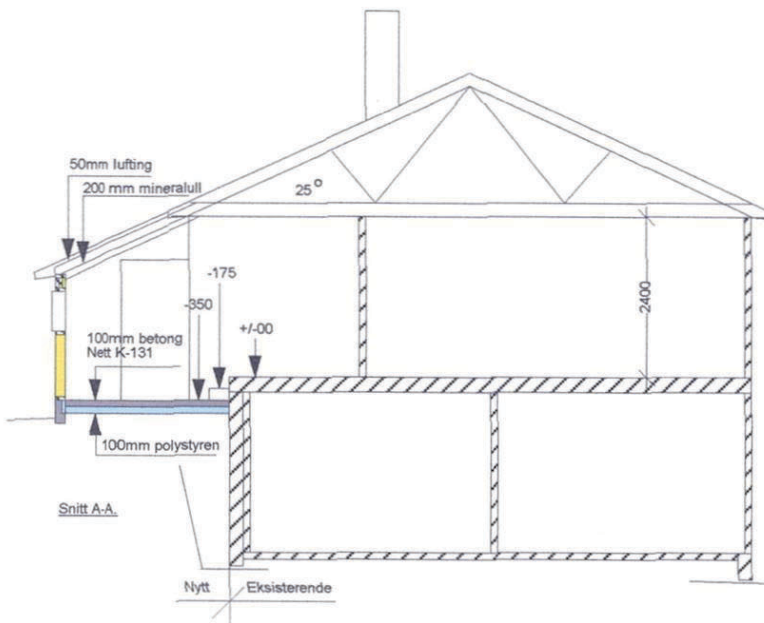
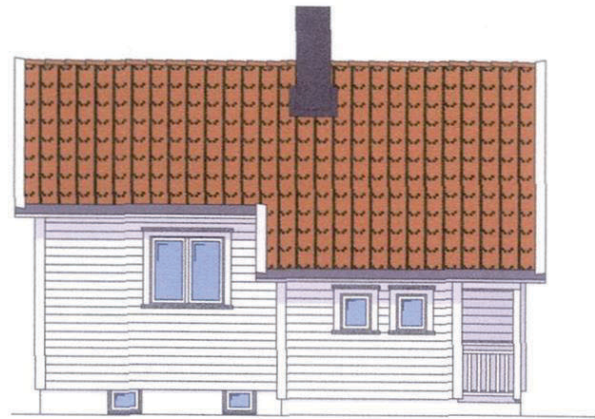
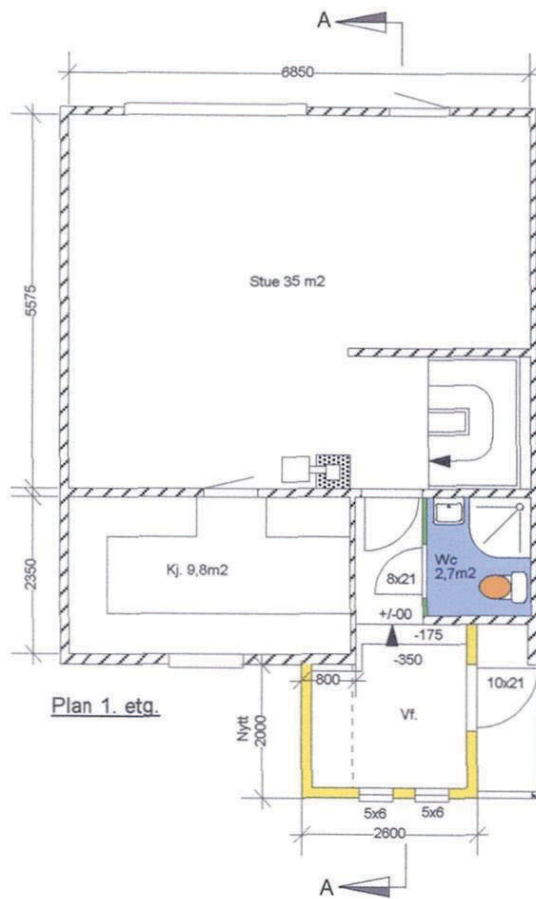
Målestokk: 1:500



Dato: 15.04.2009

Sign.: Elin Evje





Eksisterende bygg
 30x143mm b.v.
 30x68mm b.v.



Tegn	Mål 1:100	
Tiltakshaver; Jan Erik Tofte, Vardåsveien 74 A, 4637 Kristiansand.		Dato 01-04-09
		Tegn. ing. Tore. Tønnessen



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE-SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

Saksnr. 240904244



Gnr.: 59 Bnr.: 114 Fnr.:

Snr.: - 6 MAI 2009

Adresse: Vardåsveien 74a

Sokkelhøyde:

Enhet/Saksbeh.

Arkivkode

SERBUT

59/114

Unnt off. iht.

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

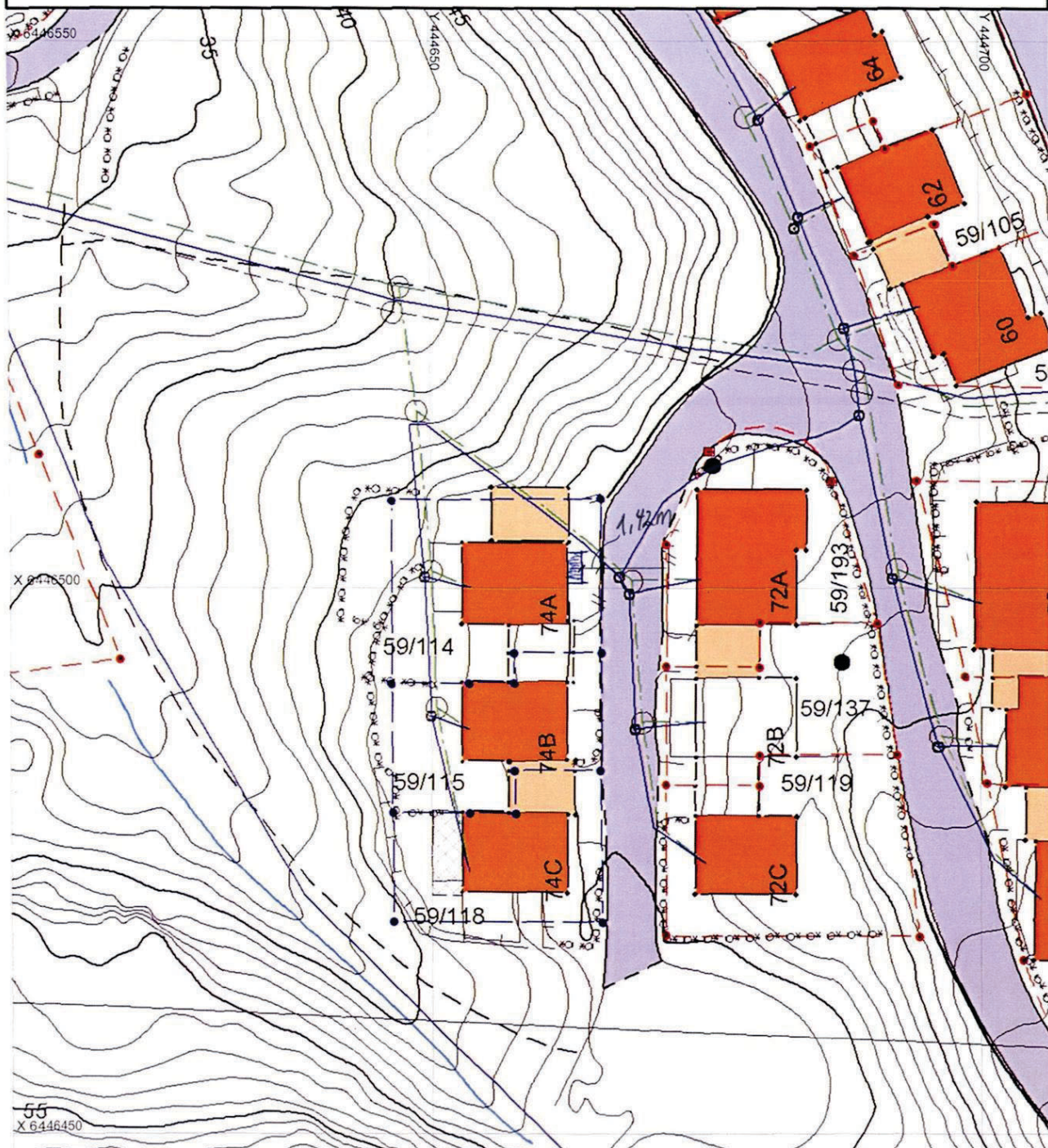
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 15.04.2009

Sign.: Elin Evje





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Vardåsveien 74A

Dato: 01.09.2026

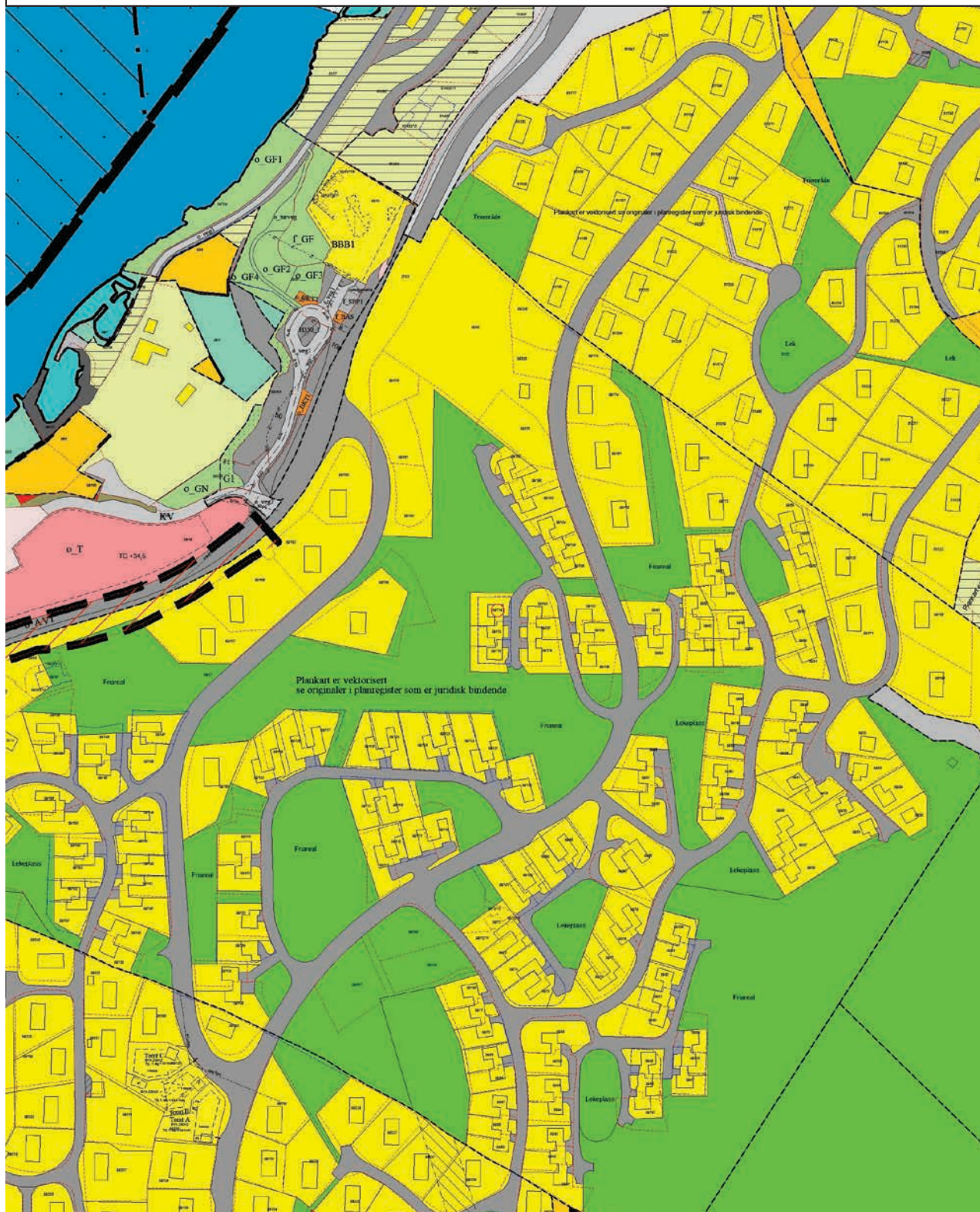
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr. 59, bnr. 27 Torsvikheia, Randesund.

Stadfestet 10.09. 1966

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrenser som vist på planen.

Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Følgene tomter kan bebygges med våningshus med grunnflate inntil 15 % av tomteareal:

Oppfartsvei 2,4,6 og 8 og 1,3 og 5.

Ringvei 27,29 og 31.

Vei "A" 27 og 29

Vei "B" 39,41,46 og 48.

Bebyggelsen på disse tomter skal være åpen villamessig bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35° takvinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for hus i samme husgruppe eller byggeflukt.

Høyden til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 7 m.

Høyden måles fra ferdig planert terreng etter byplankontorets nærmere bestemmelse.

§ 3.

På tomten Elgstien 2 kan oppføres nærbutikk kombinert med våningshus.

Totalt bruttoareal skal ikke overstige 300 m² i maksimum 2 etasjer.

§ 4.

De øvrige tomter kan bebygges med atriumshus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Høyden til henholdsvis gesims og møne må ikke overstige:

For 1 etasjes bygg 3,5 m og 6,5 m.

" 2 " " 5,5 m og 8,0 m.

Høyden måles som bestemt i § 2. Avstand mellom frittliggende hus skal være minimum 8 m. Hus i samme gruppe skal ha mest mulig ensartet utforming. Hvor terrenget tilsier det kan byplanrådet tillate variert hustype.

Garasje eller biloppstillingsplass kan plasseres i tilbygg mellom husene. Ved byggeanmeldelsen skal redegjøres for innhegninger og husenes innbyrdes forhold i samme husgruppe både med hensyn til plan, snitt og fasader. Fargen på hus skal godkjennes av byplanrådet.

§ 5.

Hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggliv.

§ 6.

I 1 etasjes bygg kan, hvor terrenget tilsier det, tillates innredet beboelsesrom i underetasje såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 § 1 nr. 8 i departementets midlertidige tillegg av O1. 12. 1965 til byggeforskriftene.

§ 7.

Garasjer skal innpasses harmonisk i forhold til terreng og øvrige bebyggelse og skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Biloppstillingsplass for minst 1 bil skal, hvor terrengforholdene gjør det mulig, anordnes på hver tomt.

§ 8.

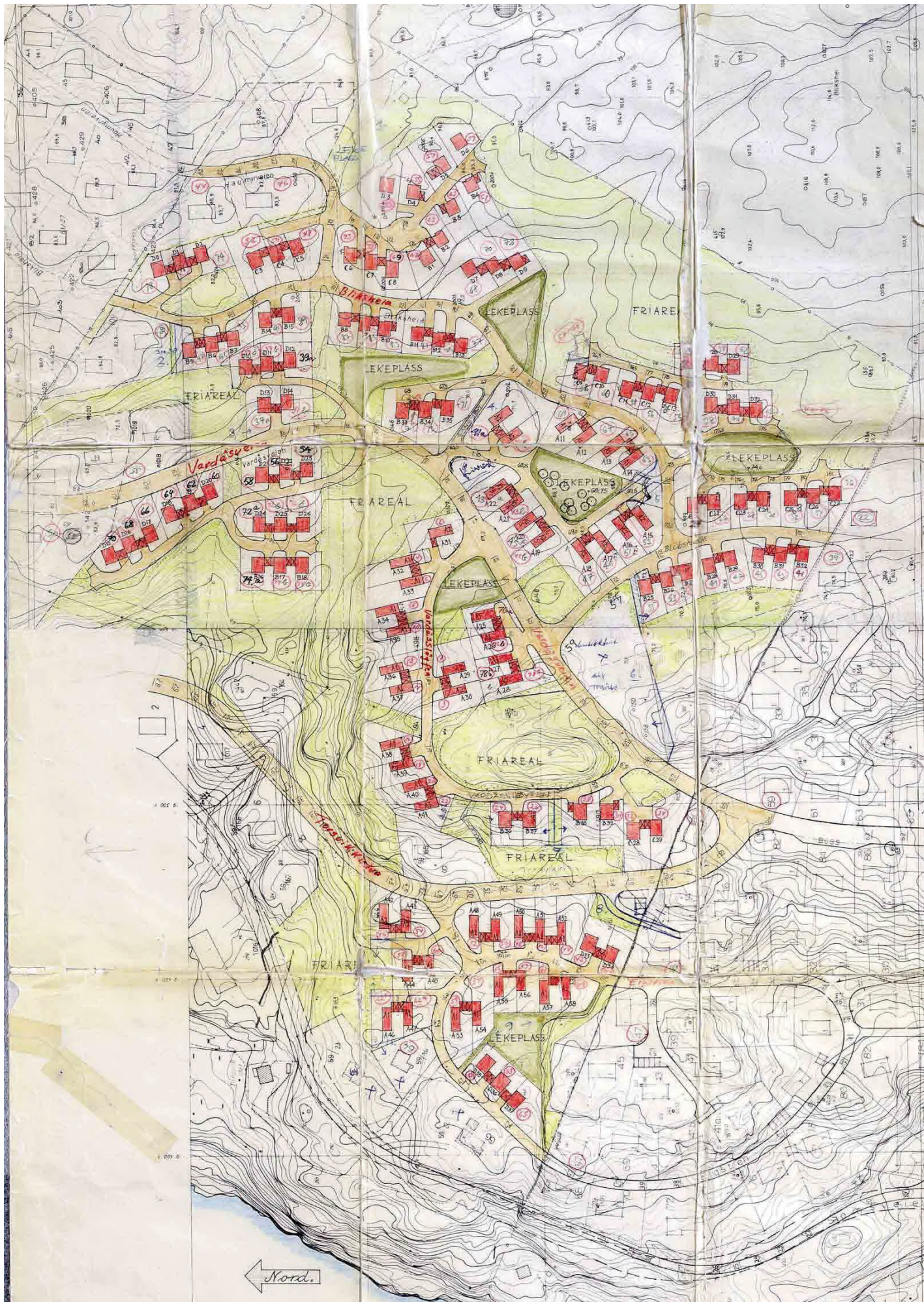
Arealer vist med grønt på planen skal utlegges til friområde.

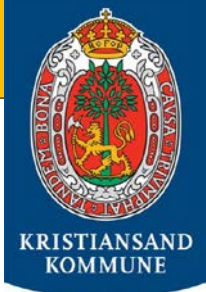
§ 9.

Eksisterende verdifulle trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.





EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 59 Bnr.: 114 Fnr.: Snr.:
Adresse: Vardåsveien 74A
Areal i m²: 297,9
Anm.:

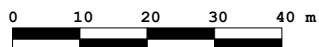
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 01.09.2026

Sign.: Anita Raustøl



29. juli 1969 A/10-80

flp-male. kr 140,-
 krav av byretten
 Skjøte.
 29/7-69, 1.

Avskrift av dagbok nr. 5651/1969
 Vedlegg til
 Kristiansand byrett ✓

A/S Torsvikheia skjøter herved til

Sigurd Seland adr. Vardåsyen 74 a.

Kristiansand S.

gnr. 59 bnr. 114 Vardås.. veien nr. 74 a
 i Kristiansand S.

Kjøpesummen for eiendommen er anslått til kr. 14.000.-fjorten-
 tusenkroner.

Beløpet betales kontant.

2.

Tomta skal overdras med rett til veg-vann og kloakk, elektrisk
 gatebelysning og asfaltering av hovedveiene.

Opparbeidelse og vedlikehold av interne boligveier eventuelt
 med asfalt påhviler de tomter som benytter disse.

3.

Pristakst er ikke holdt. Den vil bli holdt når hele området er
 opparbeidet.

Kjøpesummen korrigeres opp eller ned i samsvar med pristaksta.

Det forutsettes at pristaksta for samtlige tomter dekker rå-
 tomtpriisen + opparbeidelsesomkostninger jfr. bl.a. de ting som
 er nevnt i pkt. 2. Kjøperen godkjenner en utjamning av tomte-
 kostnaden på samtlige tomter i området.

4.

Overdraginga skjer ellers på disse vilkår:

a/ at selgeren ved særskilt kontrakt har påtatt seg å oppføre
 hus på tomta og få dette belånt med et 1. og et 2. pr.lån i
 Den Norske Stats Husbank.

b/ at Kristiansand og Omegn Boligbyggelag og/eller Otra Bolig-
 byggelag ved salg av eiendommen - skal ha rett til å kjøpe
 eiendommen for pris- eventuelt prisanketakst.

Om reglene vedr. pristakster skulle være bortfalt - skal pri-
 sen kunne kreves avgjort ved voldgift. Retten oppnevnes av
 Kristiansand byrett. Formannen skal være jurist og de to andre
 medlemmene skal såvidt mulig være sakkyndige.

Eieren av eiendommen har plikt til å varsle de to lag når salg
 er aktuelt.

Denne rett som er nevnt under litra b gjelder i 5 -fem- år fra
 tinglysning av skjøte. Når fem år er gått, skal heftet slettes.

forts.2.

- 2 -

c/ at kjøperen og senere eiere skal stå som medlem av en vel-forening "Torsvikheia Vel", som vil bli oppretta. Velet skal omfatte den del av Torsvikheia som A/S Torsvikheia utbygger.

5.

Oppgjør.

Bortsett fra den kontante innbetaling som er foretatt, skal betaling skje slik:

- a/ Selgeren får utbetalt nettoen av 1. og 2.pr. lånet i fra Husbanken.
 - b/ Om nødvendig opptas et vanlig 3.pr. lån i kredittinstitusjon med pant i eiendommen. Nettoen av lånet utbetales selgeren.
 - c/ til dekning av evt. restgjeld, herunder også for evt. prisstigning på byggekontrakt, evt. tilleggsarbeider m.v., godtar selgeren en 4.pr. obligasjon på opptil kr. 4.000.-. Obligasjonen skal ha opptretrinsrett. I obligasjonen bestemmes renter, avdrag og vilkår ellers.
 - d/ Det som på ovennevnte måte er dekket, betales kontant.
 - 6/ Kjøperen er kjendt med reguleringsbestemmelsene og videre med de vanlige kommunale bestemmelser og da bl.a.:
 - a/ at det ved anlegg av hoved og interne boligveier er rett til å legge skråninger, fendere og fylling inn på tomten, i den utstrekning det er nødvendig for å få opparbeidet veiene i full bredde.
 - b/ at kommunen vederlagsfritt har rett til å føre frem og ha liggende, og vedlikeholde vann- og kloakkledninger, kabler for telefon og elektrisk strøm samt lysstolper med luftstrek.
 - c/ Det må ikke foretas avgraving eller anlegges murer eller beplantninger over anleggene som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av disse, uten kommunens godkjenning.
 - d/ Ved fremtidig vedlikehold, plikter kommunen eller den som eier anlegga å utføre arbeidet slik at tomteeieren skånes mest mulig. Vedkommende skal alltid rydde opp på forsvarlig måte.
 - e/ Påføres det tomteeieren noen skade av betydning, kan tomteeieren kreve skaden erstattet, etter skjønn, på vedkommendes bekostning. Skjønnnet avgjør om skaden er betydelig. For manglende opprydding, skal det betales erstatning uansett skadens omfang.
 - 7/ Ved opparbeidelse av tomte er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig, likeins skal det vises varsomhet med fjerning av trær.
 - 8/ I vegkryss og ved utkjøringer, må det ikke beplantes slik at oversikten vanskeliggjøres.
- Bygningsrådet kan kreve en slik beplantning fjernet.

forts.3.

- 3 -

- 9/ Overforliggende tomter kan samle tak, drens- og overflatevann og lede det i lukket ledning over nedenforliggende tomt til overvannsanlegg alt etter vassdragslovens bestemmelser.
- 10/ Kjøper og selger av ovennevnte gnr. og bnr. er blitt enig om å vedta at Kristiansand kommunes erklæring vedr. vannforsynings- og kloakkreglement gjøres gjeldende for eiendommen, og at kjøperen forplikter seg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vandog kloakkarbeiders utførelse.
- Denne erklæring inngår som et ledd i dette skjøte.
- 11/ Private felles anlegg, som adkomst til hus og garasjer, veier, vann- og kloakkledninger m.v. vedlikeholdes i fellesskap av de tomter som benytter disse. Det aksepteres at det ikke settes opp vegg i garasjene i grenselinjen. Reparasjon og vedlikehold av vegg mot nabo skal kunne foretas fra naboeiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.
- Mulige tvister avgjøres av bygningsrådet i de tilfeller dette kommer inn under bygningslovens bestemmelser.
- 12/ Alle omkostninger vedr. oppmålinger, tinglysing, stempelavgift, skriving av skjøte m.v. bæres av kjøperen i tillegg til kjøpesummen.

Kristiansand, den
46 Jorsvikhica

25/7 - / 1969

Ivar HaalandPier TøftesA.W. Kristiansen

Godtas av meg:

x Piquel PolandElma Leland

Vi bekrefter herved at dokumentet
er underskrevet i vårt nærvær, og
at utstederen er over 21 år.

E. DismundD. Fjellvik

Nabolagsprofil

Vardåsveien 74A - Nabolaget Søm-Vardåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vardåssløyfen nord Linje A3, M3, N3	3 min 0.2 km
Rona Buss, flybuss	5 min 2.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 7.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 7.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	13 min 8.4 km

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	22 min 1.8 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 6.9 km

«Koselig, alle kjenner alle. Vi hilser og slår gjerne av en prat når vi møtes. Sosialt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

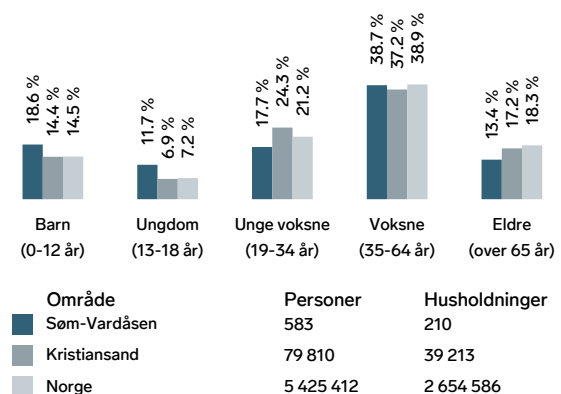
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Søm barnehage (0-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	15 min 1.3 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Søm	8 min
Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	18 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



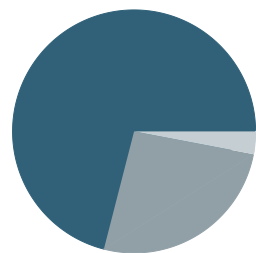
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Haumyrheia skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min	0.7 km
	Søm squashhall Squash	11 min	0.9 km
	Fresh Fitness Rona	6 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	8 min	

Boligmasse

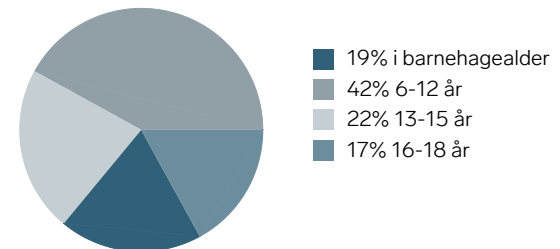


71% enebolig
26% rekkehus
3% annet

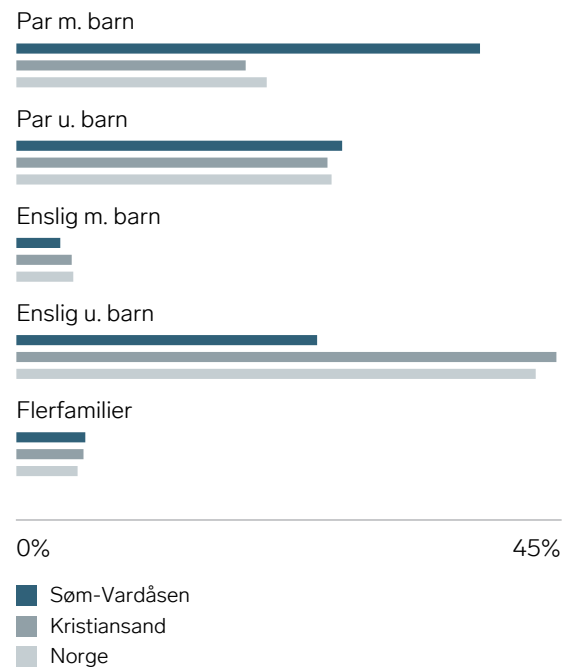
Varer/Tjenester

	Rona Senter	5 min
	Vitusapotek Søm	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

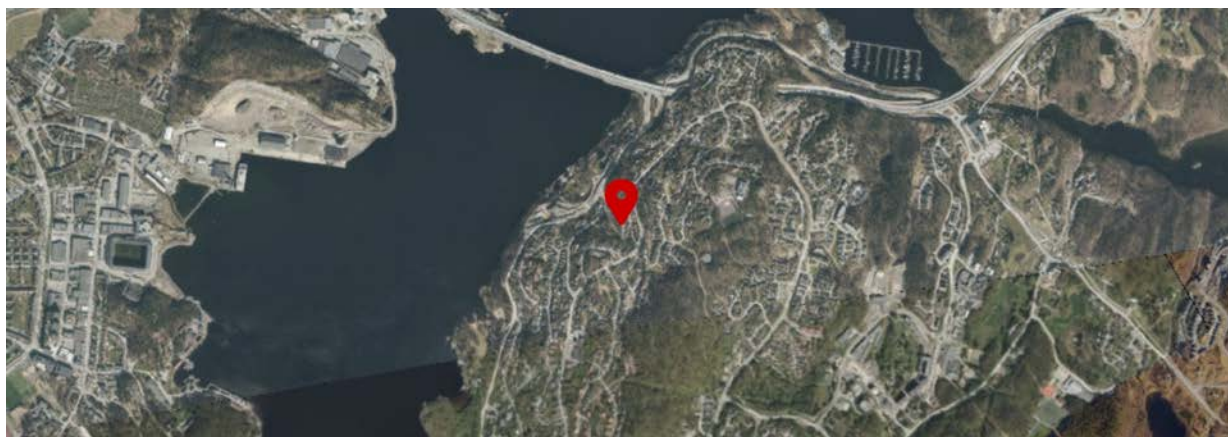


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering 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](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



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

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

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 bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 