



Breimyrveien 12,
4628 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 1 990 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Inngangsparti med tilhørende utebod



Inngangsparti

Fin del av tomannsbolig som går over 2 etasjer. 2 soverom, caport og 2 uteplasser. Velkommen!

Adresse

Breimyrveien 12, 4628
KRISTIANSAND S

Område

Hellemyr

Prisantydning

kr 1 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 60 m²

BRA-e: 6 m²

BRA Total: 66 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1947

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1501.8 m²

Omkostninger: kr 68 840,-

Totalpris: kr 2 058 840,-

Kommunale avgifter: kr 6 449,-
per år

Eiendomskatt: kr 1 889,- pr. år

 Eiendomsmegler
Norge

Henrik Lossius
Eiendomsmegler

Tlf.: 47 60 06 02
Henrik.Lossius@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND S

Eiendomsmegler Norge ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Breimyrveien 12!

Dette er en fin del av tomannsbolig som går over 2 etasjer. I 1.etg. kommer du inn via bakkeplan inn til en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. Videre trapp opp til loftetasje. Fin og lys stue med plass til sofagruppe og et spisebord. Stue med laminat på gulv og malte flater på vegg. Åpen løsning mot kjøkken. Kjøkken som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fra kjøkken er det utgang til liten balkong. I leiligheten er det 2 soverom. Pent bad med dusjkabinett, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har tilhørende carport, terrasse og utebod ved inngangsparti. På terrasse er det god plass til utemøbler.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 14, bnr. 133, snr. 2, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Standard

Dette er en fin del av tomannsbolig som går over 2 etasjer. I 1.etg. kommer du inn via bakkeplan inn til en romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter. Videre trapp opp til loftetasje. Fin og lys stue med plass til sofagruppe og et spisebord. Stue med laminat på gulv og malte flater på vegg. Åpen løsning mot kjøkken. Kjøkken som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fra kjøkken er det utgang til liten balkong. I leiligheten er det 2 soverom. Pent bad med dusjkabinett, servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har tilhørende carport, terrasse og utebod ved inngangsparti. På terrasse er det god plass til utemøbler.

Innhold

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Soverommene er opprinnelig godkjent som ett, større soverom. Stue og kjøkken har byttet plass, og det er åpnet opp mellom rommene. Disse rommene er godkjent til varig opphold/beboelse. Det fremkommer ikke noe bad på godkjente tegninger. Badet er godkjent som del av gang. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. På godkjente tegninger er balkongen i 2. etg./loftsetasje samt vindfang i 1. etg. krysset ut. Disse delene av boligen er i dag oppført. Det foreligger ikke søknad/godkjenning på carport eller garasje (disponerer av den andre leiligheten). Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Areal

BRA - i: 60 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 66 m²
TBA: 32 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 11 m² Gang m/ trapp.

2. etasje
BRA-i: 49 m² Trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse 1. etasje.

2. etasje
4 m² Balkong 2. etasje.

Frittliggende bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. rørlegg/ ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:
2. etasje: Trapperom: 3 m². Soverom: 7 m². Soverom: 6,2 m². Stue/kjøkken: 25 m². Bad: 6 m².

1. etasje: Gang/trapperom: 11 m².

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): Balkong 2. etasje: 4 m². Terrasse 1. etasje: 28 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken ved kvist er blitt en del av stue. Det er etablert 2 soverom isteden for ett soverom. Det fremkommer ikke bad på tegning, det er tatt delvis areal fra gang for å etablere bad.

Byggemåte og tilstandsrapport

Bolig bygd på grunnmur. Reisverk-konstruksjon. Saltak. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 11.03.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (02.03.2026). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten ble oppusset innvendig i 2022 iflg. eier. Utvendig trengs vanlig vedlikehold. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: H-pannen betongtakstein er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag trenger vanlig vedlikehold. Vestlandskledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Inngangsdør er i bra stand, katteluke er

montert i dørbladet. Vinduer og balkongdør i 2. etasje er fra 2025 og er i god stand, sivilbeslag anbefales montert ved balkongdør for å hindre fuktinnslag. Terrasse ved 1. etasje har noe sig/retningsavvik, vedlikehold bør beregnes.

Innvendig: Bad ble oppusset i 2022. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Kontroll av konstruksjonen ble utført fra sidekott, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen antas å være ca. 20 år gammel og har normal slitasje, Komfyr med keramisk-platetopp. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. El.bil-lader ble montert i 2024, dokumentasjon er fremlagt. Ingen spesiell dokumentasjon på el-anlegget, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøppegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet som står dårlig plassert bak v.v.-bereder. V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 112 liter. FUJITSU-varmepumpe er montert, alder er ukjent. Enkel frittliggende bod er kun enkelt vurdert og målt opp. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner. Fujitsu varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Årstall på pumpa er ukjent.

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufting/ventilering må etableres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig > Taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vindu i gang m/trapp. Vinduer er eldre enn 30 år og vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Vinduer som har passert 30 år, har ofte vært utsatt for både vær, vind og daglig bruk over lang tid. Dette fører naturlig nok til slitasje, og eldre vinduer kan derfor være mer utsatt for skader, trekk, kondens eller svekket isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Når vinduer vurderes til Tilstandsgrad 2 (TG2) i en tilstandsrapport, betyr det at det foreligger avvik fra dagens forventede standard. Det er gjerne snakk om aldringstegn, redusert funksjonalitet eller tegn til slitasje som kan påvirke komfort og energieffektivitet. TG2 innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at vinduene er defekte eller utgjør en umiddelbar fare – men det kan være fornuftig å planlegge vedlikehold eller utskiftning på sikt. Vedlikehold bør beregnes.

Utvendig > Balkongdør. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrassen har retningsavvik/sig. Vedlikehold bør beregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Andre innvendige forhold. Vindtetting mangler på knevegger i kott, bør monteres. Takbord er litt rotete i ett sidekott men har ingen betydning. Montering av vindfolie bør monteres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Gjort som egeninnsats, med bistand fagmann. 2025.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Satt inn el-bil lader. Bravida, 2024.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.

TOMT OG OMRÅDE

Tomt

1501.8 m². Tomta eies i fellesskap med den andre seksjonen (andre halvdel av tomannsboligen). Det fremkommer av tinglyst seksjonering at tomten er felles areal.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i carport.

Det er avvik mellom tinglyst seksjonering og dagens benyttelse av felles tomt/parkering. Carport fremkommer ikke av tinglyst seksjonering, da denne trolig er oppført i etterkant av seksjoneringen. For at seksjonseier skal bli rettmessig eier av carporten alene må det eventuelt gjennomføres en reseksjonering. Kostnader og risiko forbudt med en eventuell reseksjonering påhviler kjøper. På generelt grunnlag kan det ikke gis garanti for at reseksjonering vil bli godkjent av Kristiansand kommune. Konferer megler for ytterligere spørsmål.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk til oppvarming. Fujitsu varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Årstall på pumpa er ukjent.

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 opplyser om et strømforbruk på ca. 11 941 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømavgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

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.

Kommunale avgifter

Kr 6 449 pr 2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 4392. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 1 889 pr 2025

Andre utgifter

Selger opplyser at de deler husforsikring med naboleiligheten. Boligen er fullverdiforsikret i Frende forsikring, til kr 21 396 i året. Beløpet fordeles 40/60 mellom leilighetene, hvor denne leiligheten betaler 40% (kr 8558,40)

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggetid i kommunens arkiv. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent årsak. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger en søknad om

ansvarsrett for bygget datert 17.06.1947.
Det foreligger godtatt melding på oppføring av bod,
datert 12.09.2008. BRA for nybygg oppgis til 7 m2.
Tiltaket er godkjent etter daværende pbl. § 86A, hvor
det ikke stilles krav til ferdigattest, kun melding når
tiltaket tas i bruk eller arbeidet er ferdig utført.

Det er senere gjort endringer som gjør at boligen ikke
er i samsvar med godkjent byggesak jfr. opplysninger
under "Innhold".

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over
naboeiendommen. Det foreligger ikke tinglyst veirett.
Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å
formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av
denne påhviler kjøper. Det vil kunne påløpe kostnader
som brukerne av veien må dekke.

Breimyerveien 14 har tinglyst veirett over denne
eiendommen og frem til sin eiendom. De har også rett
til å ha kabler og ledninger liggende, samt foreta
nødvendig vedlikehold og reparasjon av disse.

Regulerings og arealplaner

Deler av eiendommen tilhører reguleringsplan nr. 1384
for E39 Rikekrysset-Breimyrkrysset, datert
18.02.2015, med reguleringsformål "Bolig/gang og
sykkelsti/annen veigrunn". Resterende del av
eiendommen er uregulert, godkjent som bebyggelse
og anlegg og er en del av kommuneplanens arealdel
2024-2035.

Eiendommen ligger innunder følgende temakart/
henssynssoner i kommuneplanen: T12 Støy - gul sone.
T13 Luftkvalitet - gul sone.

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for
krav mot seksjonseieren som følger av
sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et
beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger
folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet
tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten
omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at
det har kommet inn en begjæring til
namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på
kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale
avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter.
Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:
Tinglyst 12.01.1979 - Dokumentnr: 615 - Best. om
vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:133.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst 11.06.1985 - Dokumentnr: 8894 - Erklæring/
avtale. Rett for kommunen til å anlegge og

vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten
samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:4204
Gnr:14 Bnr:133. Gjelder denne registerenheten med
flere.

Tinglyst 30.06.2000 - Dokumentnr: 10756 -
Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204
Gnr:14 Bnr:1841. Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen. Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:133.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter som følger eiendommen:

Tinglyst 04.08.1947 - Dokumentnr: 501290 -
Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4204
Gnr:14 Bnr:8. Bestemmelse om vannrett. Overført fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:133. Bestemmelsen er ikke
funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således
ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen
følger eiendommen ved salg.

Adgang til utleie

Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie
og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte
vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes
utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på
90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall
settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning
krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet.

BOENHETEN

Eierbrøk

62/202

SAMEIE

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 990 000

Totalpris

Kr 2 058 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,00 (Dokumentavgift)

18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

50 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

68 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 040 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
HELP Boligkjøperforsikring))

2 058 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP

Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger

ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Budgivning

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

selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 49 000,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.

Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 739,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Selger

Monica Ragna Andresen
Joachim Danielsen

Oppdragsansvarlig

Henrik Lossius
Kristian Lossius

Ansvarlig megler

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
Henrik.Lossius@emnorge.no
Tlf: 476 00 602

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

50260075

Salgsoppgavedato

11.03.2026



Eiendomsmegler Norge ved Henrik Lossius ønsker deg velkommen til Breimyrveien 12!



Fin stue med god plass til sofagruppe



Plass til spisebord ved kjøkken



Kjøkken som inneholder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap



Kjøkken



Utgang til liten balkong fra kjøkken



Hyggelig balkong



Stue sett fra kjøkken



Stue malt i fine farger



Soverom 1



Soverom 2



Bad som inneholder dusjkabinett, servant, wc og opplegg for vaskemaskin



Gang med plass til oppbevaring i 1.etg.



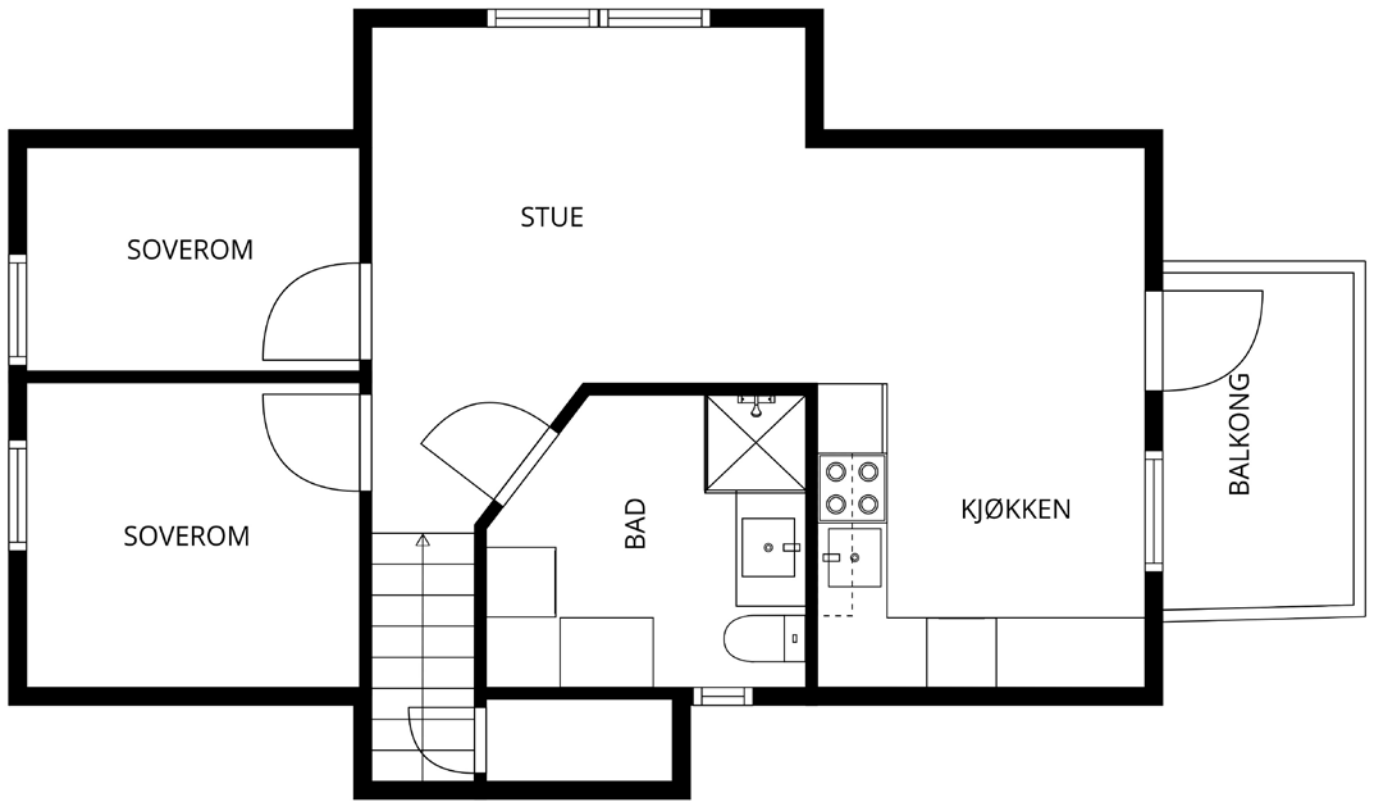
Gang



Inngangsparti

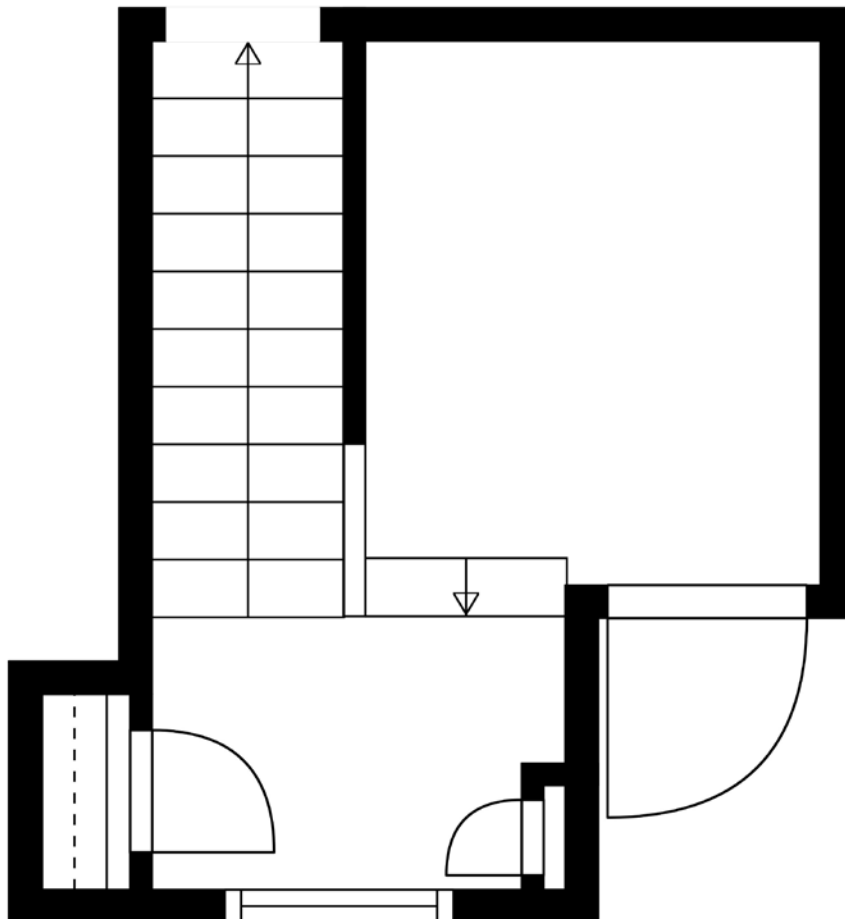


Tilhørende carport og terrasse ved inngangsparti



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegning loftetasje



Plantegning 1.etg.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn Etablerere Husdyreiere

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 St1 Lading Fidjane Vest	9 min 🚶
🚗 St1 Lading Fidjane Øst	10 min 🚶

SPORT

⚽ Hellemyrbakken balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Macron arena og Hellemyrhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 🚶 1 km
🏸 Trimeriet Rige	15 min 🚶
🏸 Just Best Padel	22 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Brennåsen senter	6 min 🚶
🏪 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	9 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestheiene	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Rema 1000 Brennåsen PostNord	6 min 🚶 4.5 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Et trygt sted å bo med mange barnefamilier, og lysløype rett i nærheten. Kort vei til butikk, busstopp, barnehager og skole.»

OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Fidjetoppen E39 Totalt 8 ulike linjer	4 min 🚶 0.4 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 🚶 5.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	27 min 🚶

KVALITETER



SKOLER

Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 🚶 5.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	11 min 🚶 5.5 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	10 min 🚶 7.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 🚶 5.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	9 min 🚶 9.3 km

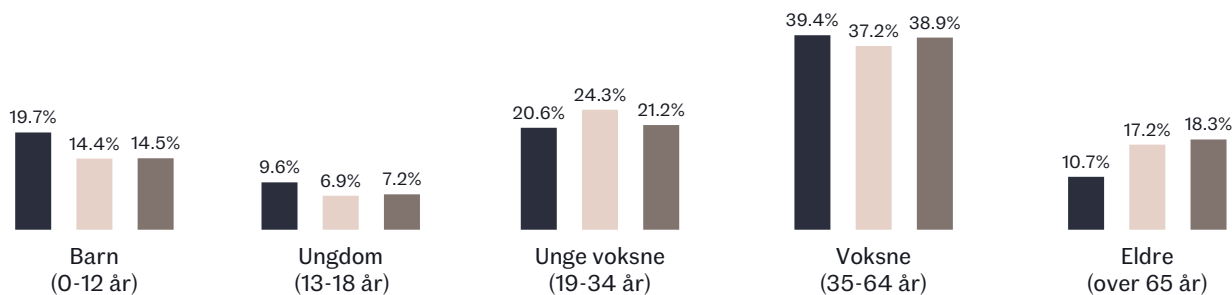
BARNEHAGER

Skomagergada barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 🚶 1 km
Hellemyr barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 🚶 1.2 km
Hellemyr Solkollen barnehage (0-6 år) 141 barn	17 min 🚶 1.4 km



Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Hellemyr vestre/Fidjane
- Kristiansand
- Norge

PERSONER

Hellemyr vestre/Fidjane	1 156
Kristiansand	79 810
Norge	5 425 412

HUSHOLDNINGER

Hellemyr vestre/Fidjane	432
Kristiansand	39 213
Norge	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

Buss

BOLIGMASSE



- Enebolig
- Blokk
- Annet

KVALITETER

Turmulighet ene



Nærhet til skog og mark

Støynivået



Lite støynivå

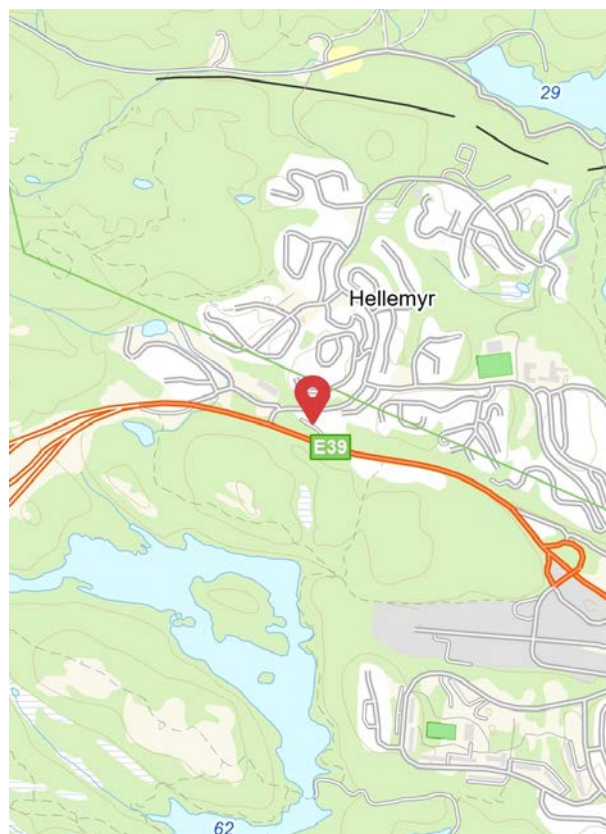
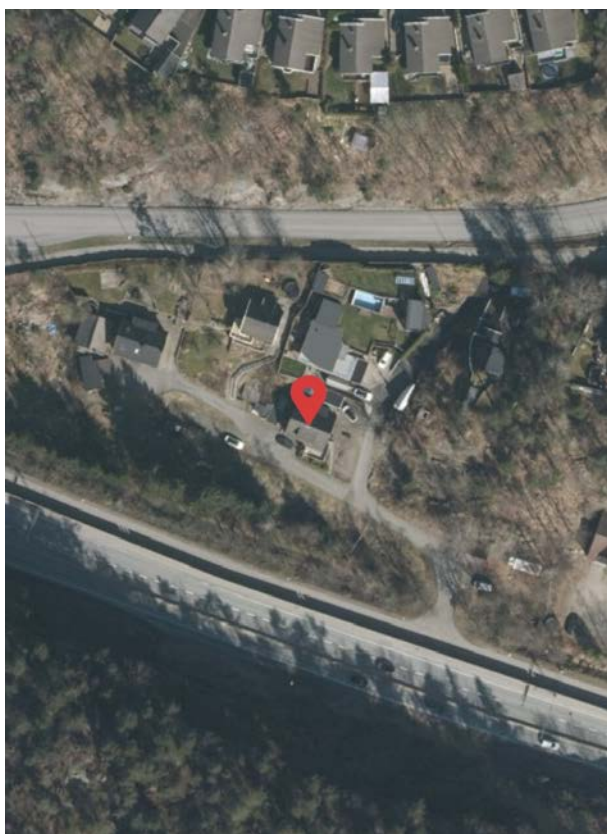
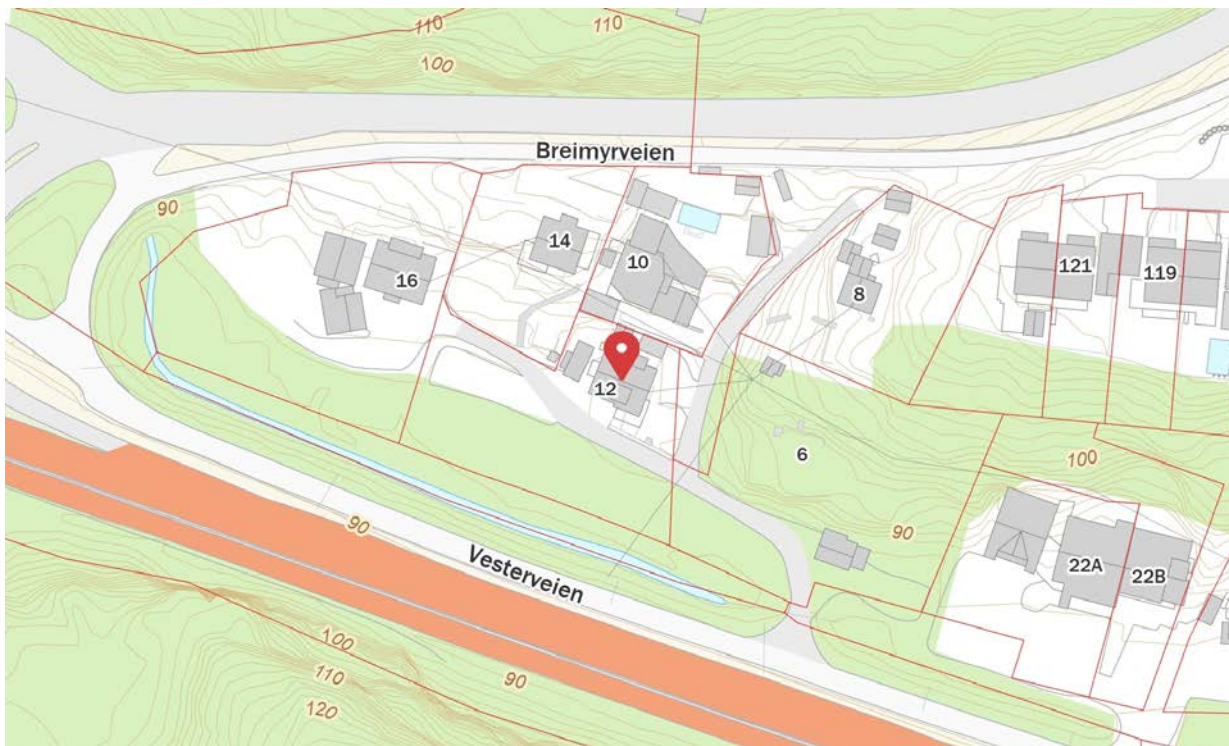
Kvalitet på barnehagene



Veldig bra



Nabolagsprofil



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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND S

28 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breimyrveien 12	Breimyrveien 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli.2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd der hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Danielsen, Joachim

Selger

Andresen, Monica Ragna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gjort som egeninnsats, med bistand fagmann.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2024
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn el-bil lader
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bravida
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70776619

Egenerklærings skjema

Name

Date

Name

Date


Joachim Danielsen

2026-02-28

Monica Ragna Andresen

2026-02-28

Identification

 Joachim Danielsen

Identification

 Monica Ragna Andresen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Joachim Danielsen	28/02-2026	BankID OIDC
Monica Ragna Andresen	21:45:10	High
	28/02-2026	BankID OIDC
	21:58:28	High

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

📍 Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND
S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 133, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18128-2342

Eiendomsverdi ref nr: BS1483

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Takstingenør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN 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.

BTakstmann Arild Grundetjern AS

Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom 3-tiår utviklet betydelig erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av ulik type, alder og kompleksitet.

Foretaket bygger på Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig-kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og solid grunnlag for presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsløsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvnbarhet i arbeidet.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende aktører innen eiendom.



Rapportansvarlig

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

 NITO



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løssøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten ble oppusset innvendig i 2022 iflg. eier. Utvendig trengs vanlig vedlikehold. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: H-pannen betongtakstein er av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Takrenner og beslag trenger vanlig vedlikehold. Vestlandskledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Inngangsdør er i bra stand, katteluke er montert i dørbildet. Vinduer og balkongdør i 2. etasje er fra 2025 og er i god stand, svillbeslag anbefales montert ved balkongdør for å hindre fuktinnslag. Terrasse ved 1. etasje har noe sig/retningsavvik, vedlikehold bør beregnes.

Innvendig: Bad ble oppusset i 2022. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Kontroll av konstruksjonen ble utført fra sidekott, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Kjøkkeninnredningen antas å være ca. 20 år gammel og har normal slitasje, Komfyr med keramisk-plateopp. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. El.bil-lader ble montert i 2024, dokumentasjon er fremlagt. Ingen spesiell dokumentasjon på el-anlegget, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøpplaget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet som står dårlig plassert bak v.v.-bereder. V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 112 liter. FUJITSU-varmepumpe er montert, alder er ukjent.

Enkel frittliggende bod er kun enkelt vurdert og målt opp.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

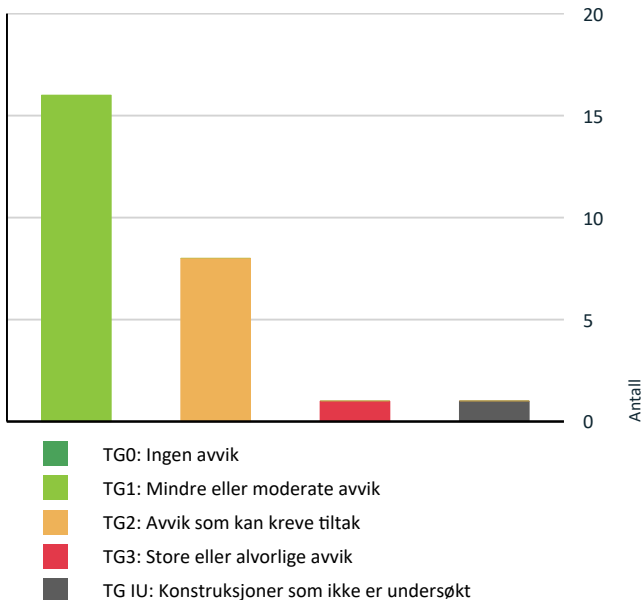
Kjøkkenet ved kvist er blitt endel av stue.

Det er etablert 2 soverom isteden for ett soverom.

Det fremkommer ikke bad på tegning, det er tatt delvis areal fra gang for å etablere bad.

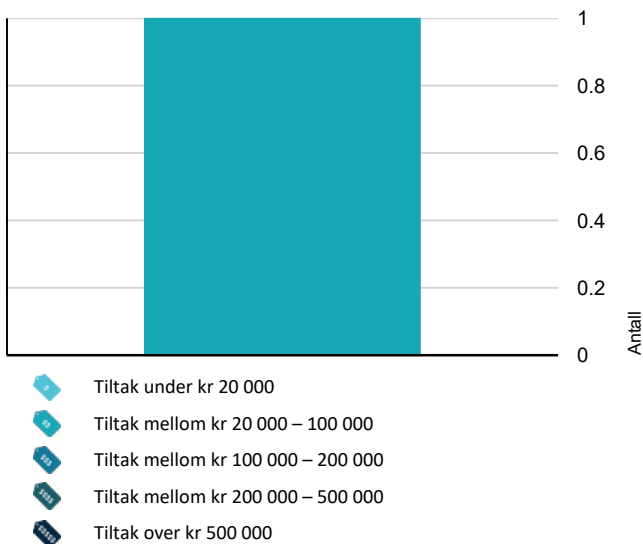
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vindu i gang m/trapp [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

H-pannen-betongtakstein antas å være 30-40 år gamle og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vestlandskledning er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Råte/slitasje i enkelte kledningsbord. Det bør etableres lufting ved nederste lekterad ved grunnmuren.

Utlekking bak kledning er en avgjørende del av fasadens oppbygging, da den sørger for lufting og drenering av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Mangelfull eller manglende utlekting anses som en byggt teknisk svakhet, og kan over tid føre til fukt- og råteskader på både kledning og underliggende vindsperre og stenderverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med plasslagde taksperrer i 3"x5" utførelse med takbord til undertak.

Konstruksjonen er provisorisk understøttet noen steder for å hindre sig.

Fuktsøkt i undertak flere steder, ingen nevneverdige utslag vist på fuktighetsindikatoren. Merkene bør holdes under kontroll.

Ingen luftespalte mellom isolasjon og takbord. Her bør det etableres luftespalte for å hindre kondensproblematikk.

Veggventiler anbefales montert i gavlvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra 2025 og er i god stand.

Vannbord over vinduer er ikke innfelt noen de burde ha vært, bør utbedres.

TG 2 Vindu i gang m/trapp

Beskrivelse

Vinduer er av eldre årgang og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er eldre enn 30 år og vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vinduer som har passert 30 år, har ofte vært utsatt for både vær, vind og daglig bruk over lang tid. Dette fører naturlig nok til slitasje, og eldre vinduer kan derfor være mer utsatt for skader, trekk, kondens eller svekket isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer.

Når vinduer vurderes til Tilstandsgrad 2 (TG2) i en tilstandsrapport, betyr det at det foreligger avvik fra dagens forventede standard. Det er gjerne snakk om aldringstegn, redusert funksjonalitet eller tegn til slitasje som kan påvirke komfort og energieffektivitet. TG2 innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at vinduene er defekte eller utgjør en umiddelbar fare – men det kan være fornuftig å planlegge vedlikehold eller utskiftning på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør er i bra stand, katteluke er montert i dørbildet.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er fra 2025 og er i god stand, svillbeslag anbefales montert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser trenger vedlikehold/oppgradering.

Det er sig/retningsavvik på terrasse ved inngangsdør, utbedringer trengs.

Rekkverk er iht krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har retningsavvik/sig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør beregnes.

INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv:

2. etasje:

Laminatgulv i hele etasjen, utenom på bad hvor det er belegg.

1. etasje:

Gang m/trapp: Belegg.

Forbehold om feil må tas.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang m/trapp, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 6 mm.

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

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp med rekkverk som er iht. krav.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vindtetting mangler på knevegger i kott, bør monteres.

Takbord er litt rotete i ett sidekott men har ingen betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av vindfolie bør monteres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble oppusset i 2022, ingen dokumentasjon er fremlagt.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tak og baderomspanel på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

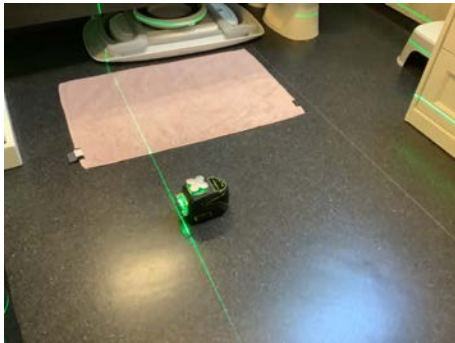
Beskrivelse

Belegg på gulv.

Det er etablert tilfredsstillende fall til gulvsluket.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er fra 2022.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Vindusventil.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av konstruksjon:

Konstruksjonen ble kontrollert via knevegg som ikke var kledd i sidekott. Det ble derfor ikke vurdert som nødvendig å foreta hulltaking.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, og ingen fuktighet over normale verdier ble påvist ved måling.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS 3 fuktmåler.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen antas å være ca 20 år gammel og er i bra stand.

Komfyr med keramisk-platetopp.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er kontrollert i forbindelse med befaringen og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige skader eller unormal slitasje.

Funksjonstest viser at anlegget er operativt og fungerer som forutsatt på kontrolltidspunktet.

Det anbefales at filter rengjøres eller skiftes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde god luftkvalitet, energieffektiv drift og for å forebygge unødig slitasje på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget ligger rør-i-rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet som står montert bak v.v.-berederen (dårlig plassering).

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på 112 liter.

TO IJ Andre installasjoner

Beskrivelse

Fujitsu varmepumpe er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Årstall på pumpa er ukjent.



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 bygnings sakkyndig 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.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

Elbil lader er montert ved carport, dokumentasjon er fremlagt.

Ingen spesiell dokumentasjon på el-anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

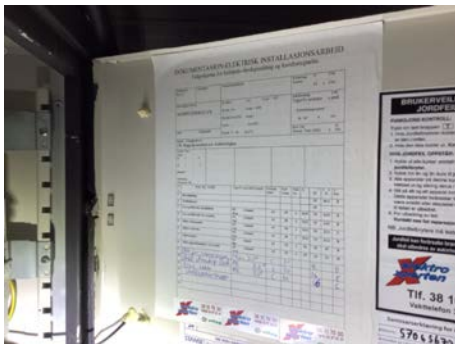
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.



Kursoversikt.



El.bil-lader ved carport.



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se evt. avkrysset punkter under:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende-bod



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Enkel frittliggende bod.

Takapp er montert på tak.

Maskinlaftet vegger.

Boden trenger vanlig vedlikehold.

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49			49	4
1. etasje	11			11	28
SUM	60				32
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
1. etasje	Gang m/trapp		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:

2. etasje:

Trapperom: 3 m²
Soverom: 7 m²
Soverom: 6,2 m²
Stue/kjøkken: 25 m²
Bad: 6 m²

1. etasje:

Gang/trapperom: 11 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong 2. etasje: 4 m²

Terrasse 1. etasje: 28 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet ved kvist er blitt endel av stue.

Det er etablert 2 soverom isteden for ett soverom.

Det fremkommer ikke bad på tegning, det er tatt delvis areal fra gang for å etablere bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæringen for utfyllende opplysninger.

Frittliggende-bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Joachim Danielsen og Monica Ragna Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	133		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Breimyrveien 12

Hjemmelshaver

Danielsen Joachim, Andresen Monica Ragna

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasje:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

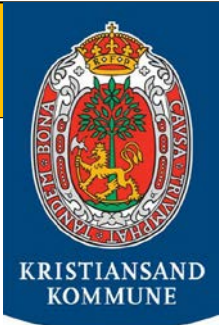
Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men den var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaringen.

PERSONVERN



EIENDOMSKART



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 14 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:
Adresse: Breimyrveien 12
Areal i m²: 1501,8
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 17.02.2026

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

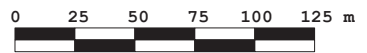
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Breimyrveien 12

Målestokk: 1:3000

Dato: 17.02.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1384

Reguleringsbestemmelser for

E39 Rigeekrysset-Breimyrekrysset. Detaljregulering

Dato: 19.12.2014

Planen er vist på plankart med tegningsnummer R001 i målestokk 1:1000.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Terrengbehandling (PBL § 12-7 nr. 2)

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt i forhold til omgivelsene. Veganlegget skal ha en estetisk tiltalende utforming.

1.2 Landskapsplan

Det skal i samarbeid med kommunen utarbeides samlet landskapsplan for arealer avsatt til grønnstruktur, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, samt bensinstasjon/vegserviceanlegg.

Landskapsplan skal blant annet vise terrengbearbeiding med jorddybder og overganger mot tilstøtende områder, forstøtningsmurer og andre innretninger for bygging og drift av veganlegget, samt beplantning langs skjæringsfot ved fjellskjæringer.

1.3 Støy (PBL § 12-7 nr. 2)

Støyskjermer med maksimum høyde 4,0 meter plasseres som vist på plankartet. Støytiltak skal vurderes, og det skal gis tilbud om skjermingstiltak til alle som har krav på dette i henhold til retningslinje T-1442/2012.

1.4 Luftforurensning (PBL § 12-7 nr. 2)

Tiltak mot luftforurensning skal vurderes, og det skal gis tilbud om tiltak til alle som har krav på dette i henhold til retningslinje T-1520.

1.5 Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 2)

Alle nye tiltak innenfor planområdet, inklusive gang- og sykkelveger og holdeplasser for kollektivtrafikk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.6 Sikring (PBL § 12-7 nr. 2)

Nødvendig sikring mot ras- og fall kan utføres innenfor planområdet.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse (1110) (B)

Arealene skal ikke bebygges. Alle avkjørsler skal ha frisikt i samsvar med gjeldende statlige og kommunale vegnormaler.

2.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (1360) (BV)

Grad av utnyttelse:

Maks BYA= 30 % BYA

Høyde:

Bebyggelsen skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 10m. Toppunkt på logo skal ha maks høyde 15m.

Det skal etableres klatreplanter ved skjæringsfot.

§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, nr. 2)

3.1 Kjøreveg (2011) (SKV)

Vegene skal utføres i samsvar med gjeldende statlige og kommunale vegnormaler.

- 3.2 Kollektivholdeplass (2073) (SKH)**
Ventekur tillates oppført.
- 3.3 Annen veggrunn - teknisk (2018)**
Det skal avsettes plass for sykkelparkering og plass for av- og påstigning personbil innenfor området SVT1.
Ventekur tillates oppført innenfor område SVT.
- § 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, NR. 3)**
- 4.1 Vegetasjonsskjerm (3060) (GV)**
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved innplanting av ny vegetasjon, skal det benyttes stedegne arter.
- § 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr.6)**
- 5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (6610)(VNV_1)**
Det skal etableres dam for salamandere innenfor området.
- 5.2 Naturområde i sjø og vassdrag (6610)(VNV_2)**
Det skal etableres fordrøyningsbasseng for overvann innenfor området.
- § 6 HENSYNSSONER (PBL §12-6)**
- 6.1 Faresoner (H370)**
Tiltak i restriksjonssone for høyspentlinje skal godkjennes av linjeeier i forkant.
- § 7 BESTEMMELSE SOMRÅDER (PBL §12-7)**
- 7.1 Midlertidig anlegg- og riggområde**
Området kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften og bygging av veganlegget. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.
- 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, nr. 10)**
- 8.1 Beplantning**
Før anleggsarbeidene kan startes opp skal det foreligge landskapsplan for arealer avsatt til grønnstruktur, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og bensinstasjon/vegserviceanlegg.
For bensinstasjon/vegserviceanlegg skal landskapsplan foreligge før rammetillatelse for bensinstasjon kan gis.
Beplantning innenfor annen veggrunn – grøntareal (2019) skal være ferdig seinest våren etter ferdigstilling.
- 8.2 Sikring**
Sikring mot ras og fall skal ferdigstilles før veganlegget åpnes for trafikk.
- 8.3 Støy**
Støyskjermingstiltak innenfor planens begrensning skal være gjennomført/etablert før ferdigstilling av veganlegget.
- 8.4 Luftforurensning**
Skjermingstiltak mot luftforurensning innenfor planens begrensning skal være gjennomført/etablert før ferdigstilling av veganlegget.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2015 som sak nr. 28.

Plan- og bygningssjefen.

fullmakt

RETURNERES TIL:

 **NOTAR EIENDOM AS**
 Østernv. 6
 4631 Kristiansand

TINGLYST

3-0 OKT. 2006

KRISTIANSAND TINGRETT
 DAGBOKNR. *23018*

Begjæring om:

Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Doknr. 200608948

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
<i>1001</i>	<i>KRISTIANSAND</i>	<i>14</i>	<i>133</i>		

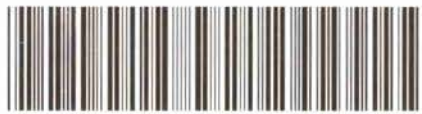
2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
<i>957890320</i>	<i>JB BYGG OG EIENDOM AS</i>	<i>1/1</i>

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	<i>B</i>	<i>140</i>	<i>B</i>	13				25				37				49			
2	<i>B</i>	<i>62</i>		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											
Sum tellere:				<i>202</i>				=nevner:				<i>202</i>							



Doknr: 23814 Tinglyst: 30.10.2006 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettslftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tanken er felles areal.

DATO <i>3/10-06</i>	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Johann M. West</i>	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
------------------------	---	---

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).


b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato <i>KR. STAD 03.10.06</i>	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) <i>Johy M. Wesse</i>	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres) <i>JOHANNY M. WESSE</i>
Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument  NOTAR RENDUM AS		

DATO <i>3/10-06</i>	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>JOHANNY M. WESSE</i> <i>Johy M. Wesse</i>	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
------------------------	---	--

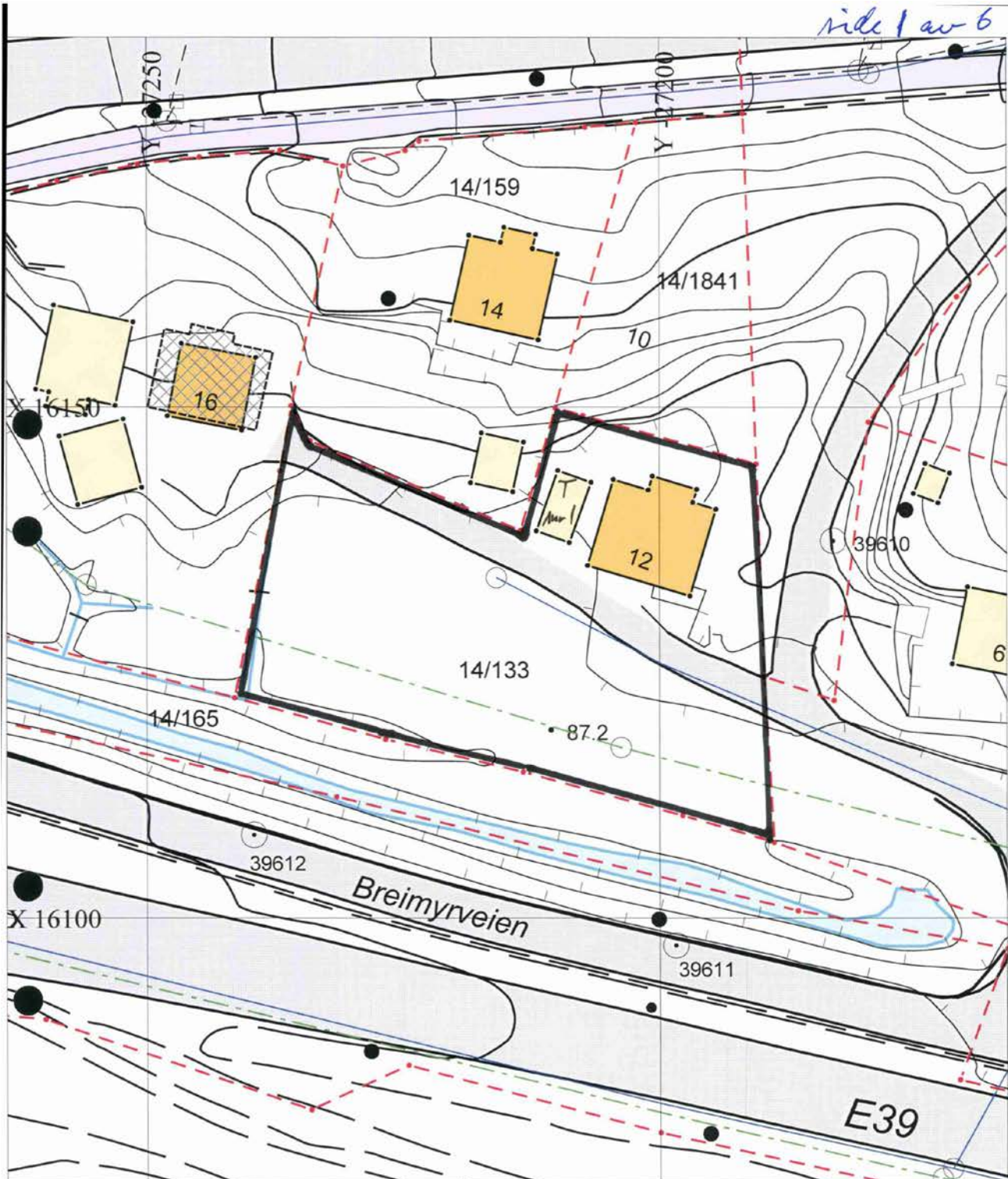
8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <u>20.10.2006</u> <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
14	133		
		Kristiansand kommune	
Dato	Stempel og underskrift		
23.10.2006	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESSEN [Signature]		

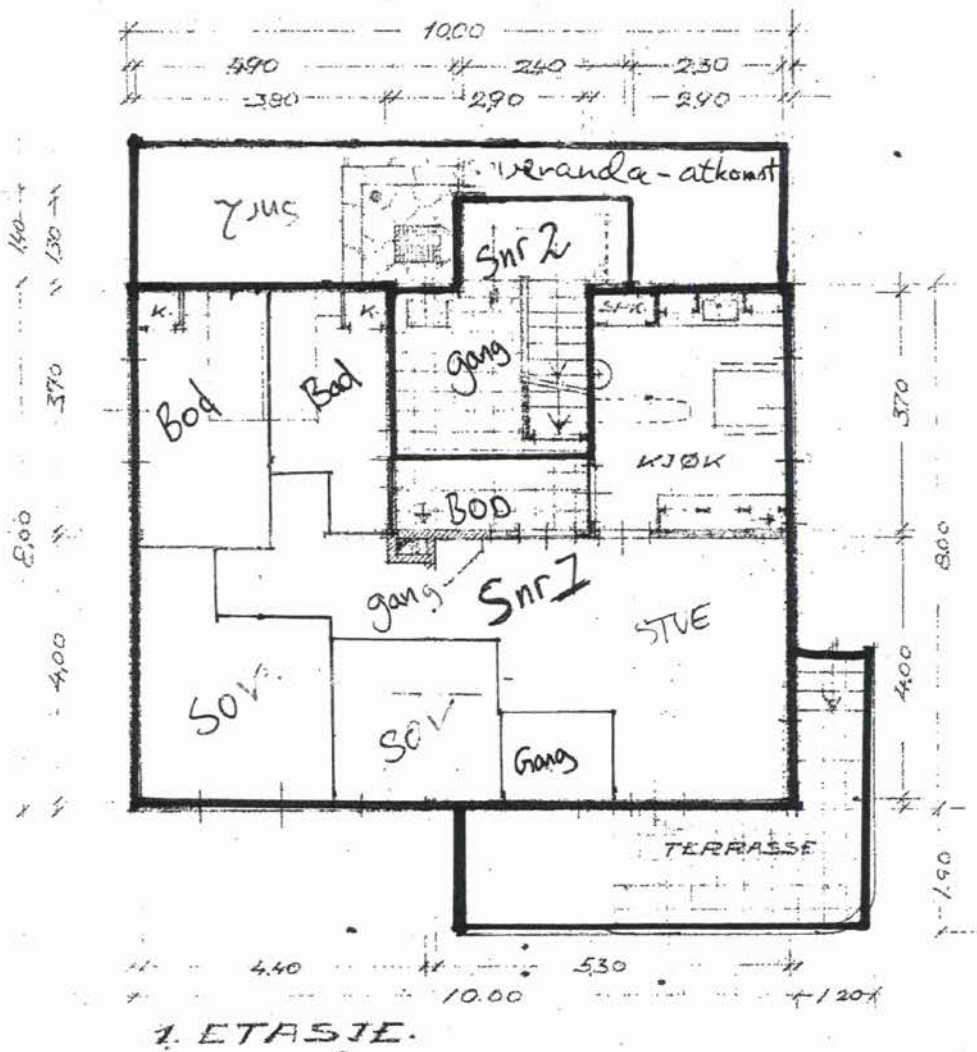
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
3/10-06	JOHANN M. WESKJE [Signature]	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



	KRISTIANSAND KOMMUNE SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30		FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 14	Bnr.: 133	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Breimyrveien 12			Sokkelhøyde:	
	Datagrunnlag: Digitalt Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2 Målestokk: 1:500		Kvalitet eiendomsgrenser: - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt - - - - - Usikre eiendomsgrenser	
	Dato: 04/10/06 Sign.: Ragnhild Brevik <i>RB</i>		Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.	
	PDF - fil			

Side 3 av 6

Gnr 14 bnr 133
Breimyrveien 12
Første etasje

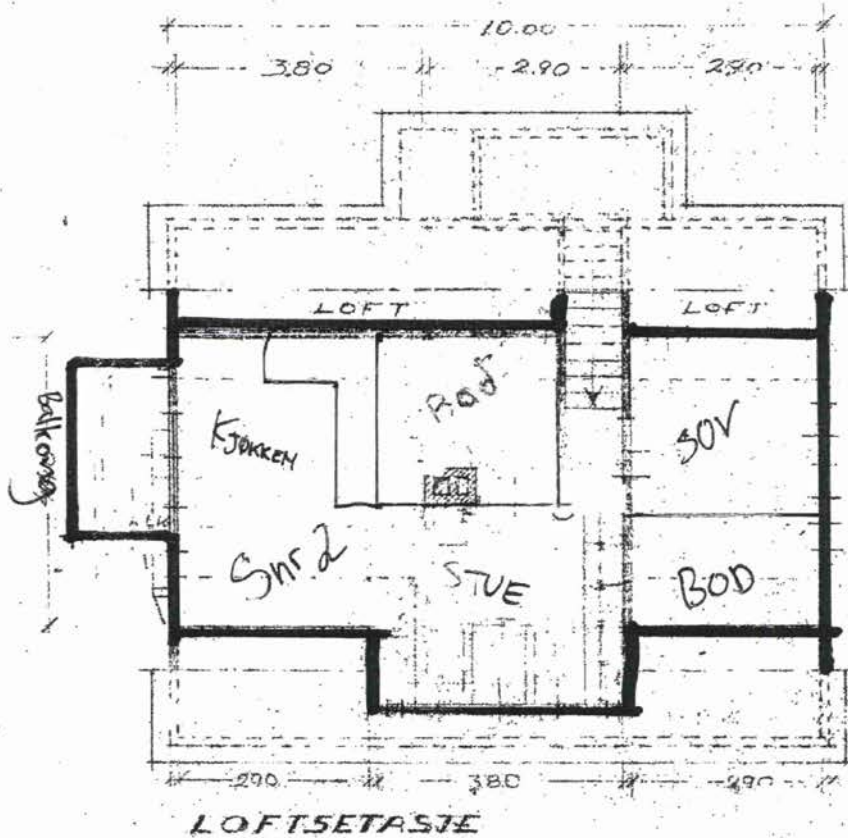


Side 4 av 6

Gnr 14 bnr 133
Breimyrveien 12
Andre etasje

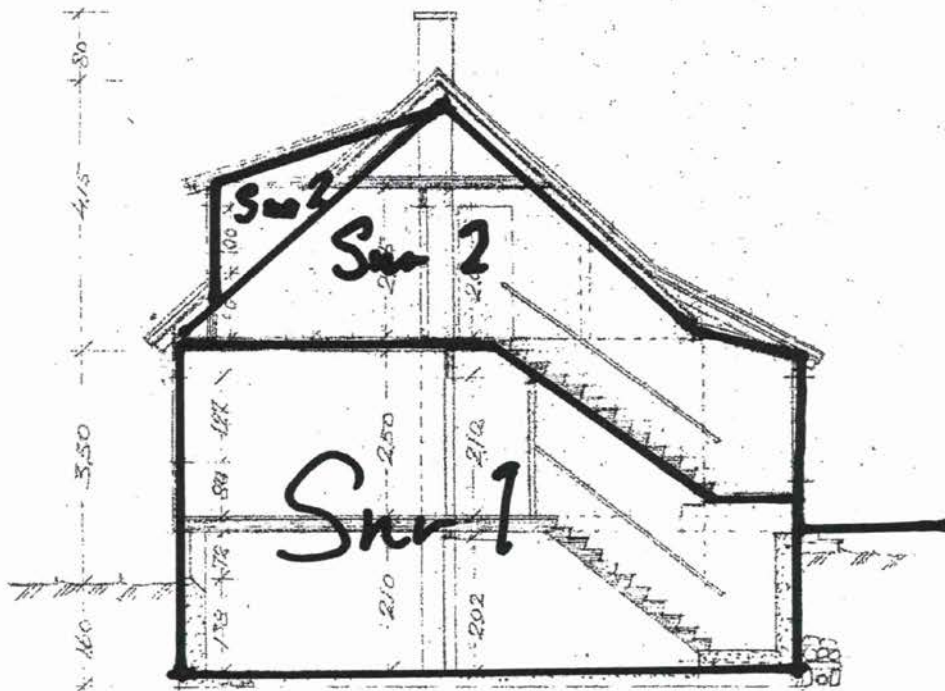
Oddernes

3



Side 5 av 6

Gnr 14 bnr 133
Breimyrveien 12
Snitt



SNITT.

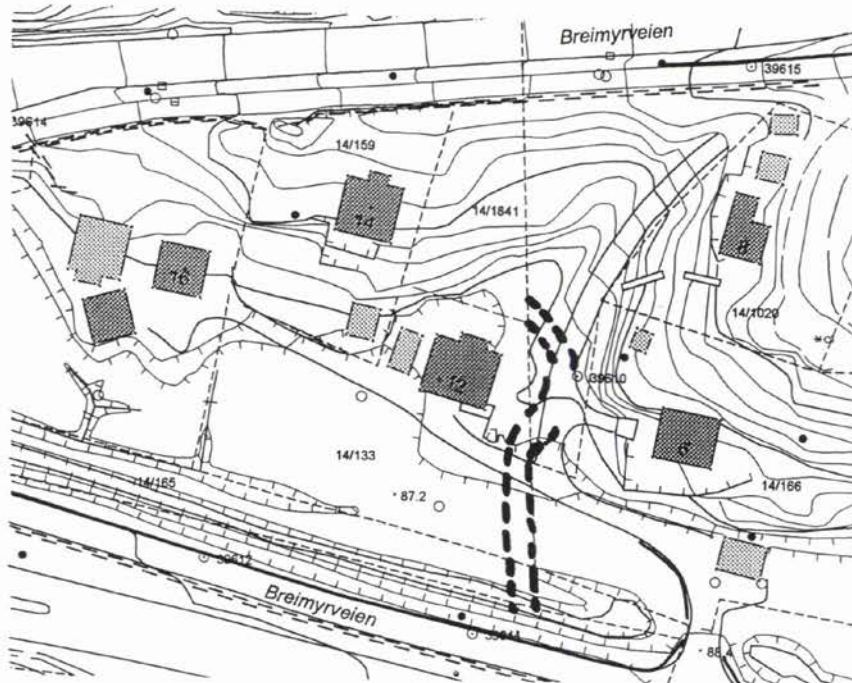
ERKLÆRING OM VEIRETT

3 0 JUNI 2000
 Kristiansand byrett
 DAGBOK NR. 10756

Undertegnede eiere av gnr 14 bnr 133, 8 og 165 i Kristiansand gir herved for seg og etterfølgende eiere veirett for gnr 14 bnr 1841 fra Breimyrveien og frem til eiendommen, slik det fremgår av kartskissen nedenfor.

Gnr 14 bnr 1841 skal også ha rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger og evt. andre kabler og ledninger, og ha rett til å foreta nødvendig vedlikehold og reparasjon av samme.

Erklæringen tinglyses som hefte på eiendommene gnr 14 bnr 133, 8 og 165 i Kristiansand kommune og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand kommune.



Kristiansand 29. juni 2000

Abdulahim Alkadi
 Abdulrahim Alkadi f.nr. 220158
 eier av gnr 14 bnr 133

For Kristiansand kommune
 eier av gnr 14 bnr 8 og 165

Olle Kjetil Myrstad



Doknr: 10756 Tinglyst: 30.06.2000 Emb. 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Uwe Gundersen

Saksnr. 2000/02049



Ida Løwø Antonsen
Breimyrveien 12
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200811568-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato:12092008

BREIMYRVEIEN 12 - BOD - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	BREIMYRVEIEN 12	Eiendom:	14/133
Tiltakshaver:	Ida Løwø Antonsen	Adresse:	Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Ida Løwø Antonsen	Adresse:	Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Bod	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 01.09.2008.

Meldingen omfatter oppføring av bod. BRA for nybygg oppgis til 7m2.

Det foreligger ikke protester til meldingen. 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.1.450,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 1.800,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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



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



Gnr.: 14 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:
Adresse: Breimyrveien 12
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

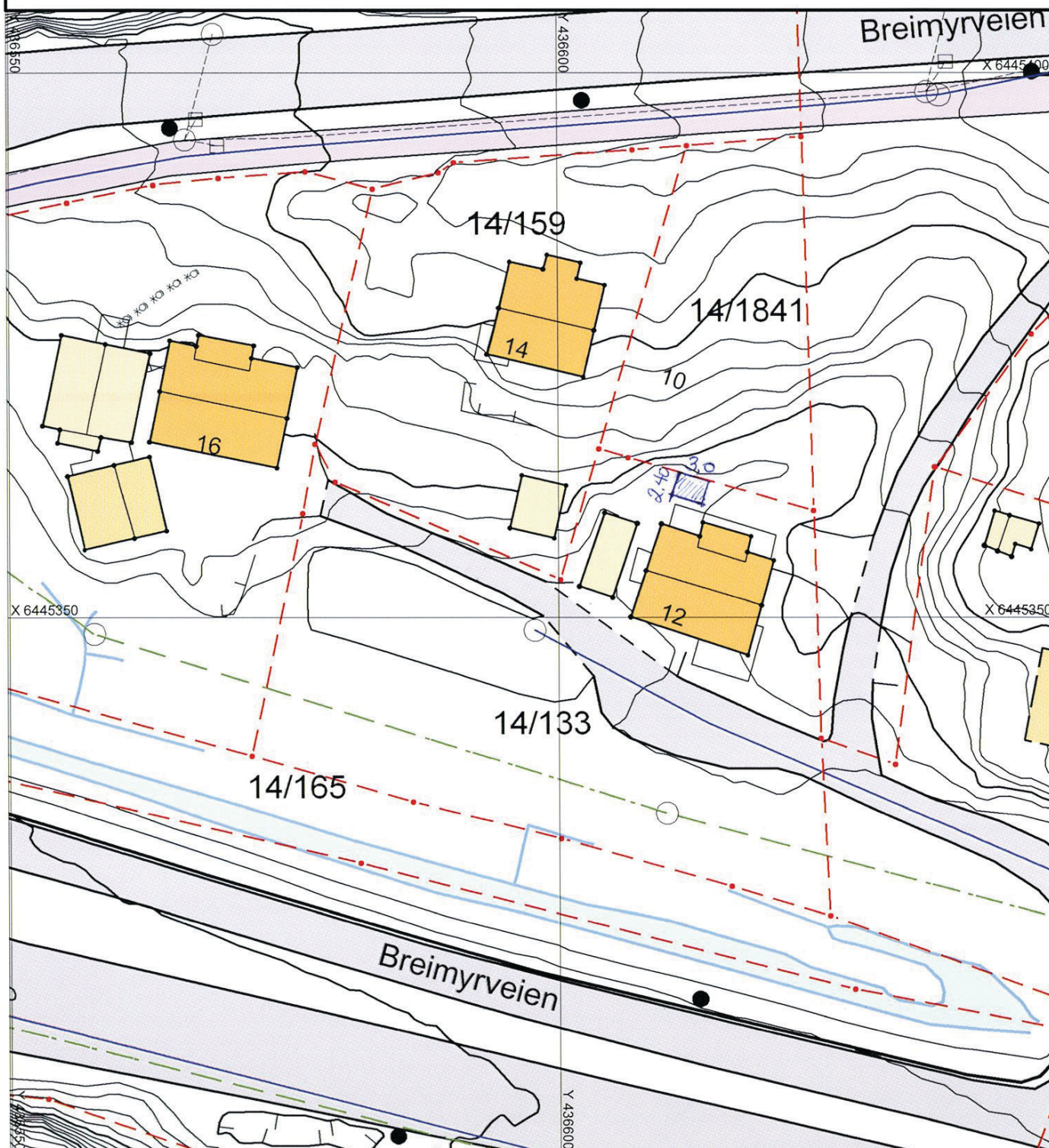
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

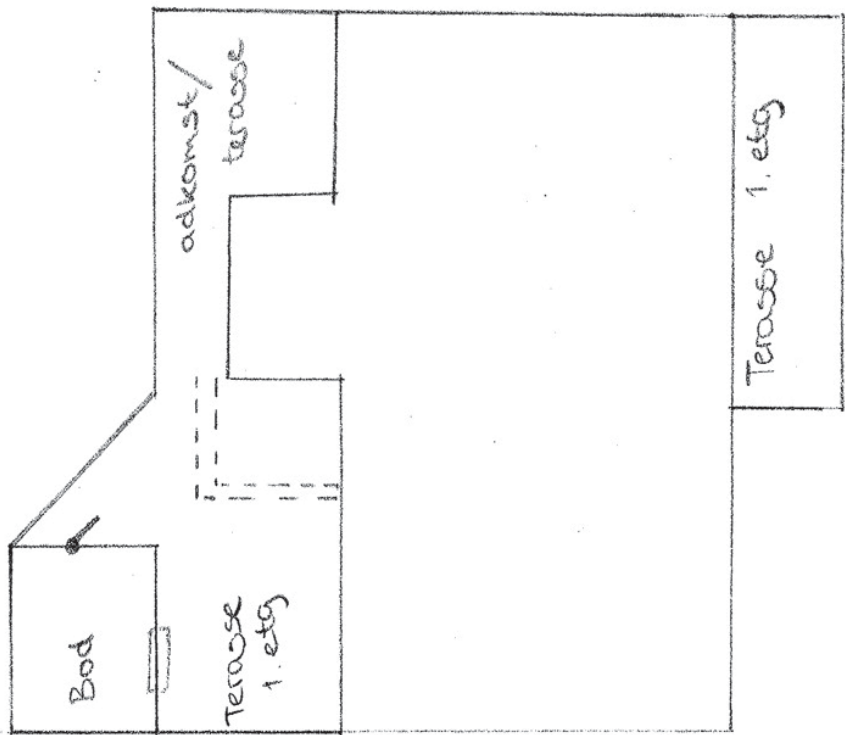
Målestokk: 1:500



Dato: 29.08.2008

Sign.: SM





Redskapsbod

Produisert i ubehandlet trevirke, med gult, glass og fundamentsramme.

7 ern

Art. nr.: 423721

: 21 mm

: 300x240 cm

: 276x216 cm

: 194 cm

: 222 cm

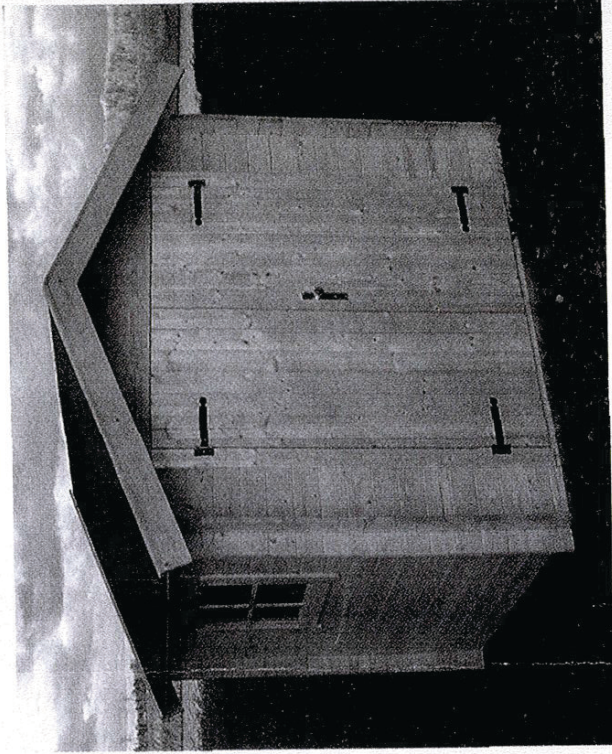
: Underlagspapp

: 70x70 cm

: 135x177 cm

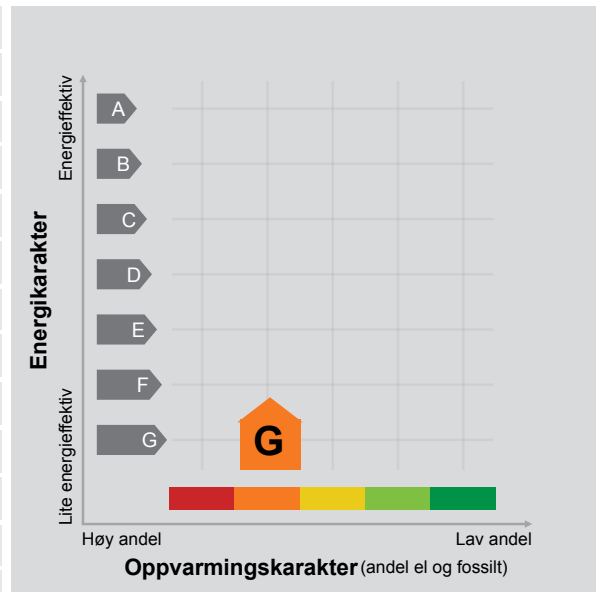
: 500 kg

Anb. veil. ut.: **9.890,-**



ENERGIATTEST

Adresse	Breimyrveien 12
Postnummer	4628
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168070861
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	87326225-cb39-4034-8cea-18a12f9fb266
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Breimyrveien 12
Postnummer: 4628
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0201
Dato: 23.04.2024 9:15:11
Energimerkenummer: 87326225-cb39-4034-8cea-18a12f9fb266

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 133
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 168070861

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Budskjema



Eiendom:

Breimyrveien 12, 4628 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 133, snr. 2 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

