



Brages vei 10,
4632 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 6 900 000,-



**Eiendomsmegler
Norge**



Nærhet til idrettsanlegg, parker og gangstier gir gode muligheter for et aktivt liv



Hel tomannsbolig med 2 stk 3-romsleiligheter. Flott og supersentral attraktiv beliggenhet på beste Lund!

Adresse

Brages vei 10, 4632
KRISTIANSAND S

Område

Lund

Prisantydning

kr 6 900 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 275 m²
BRA Total: 275 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 1954
Soverom: 4
Rom: 7

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 529.4 m²

Omkostninger: kr 191 590,-
Totalpris: kr 7 091 590,-
Formuesverdi: kr 1 075 317,-
Kommunale avgifter: kr 18 714,-
per år
Eiendomskatt: kr 10 400,- pr. år




Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler

Tlf.: 40 40 80 50
grolillian.hulloen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Østre Ringvei 22,

38 02 22 22



Brages vei 10, 4632 KRISTIANSAND S

Eiendomsmegler Norge v/ Gro Lillian Netland Hulløen presenterer Brages vei 10 på beste Lund.

Dette er en horisontaldelt tomannsbolig med god standard og med mulighet for gode leieinntekter.

Boligen har felles trappegang og følgende innhold:

1. etasje: Gang, stue m/ utgang veranda, kjøkken, 2 soverom, dusjbad/wc.
 2. etasje: Gang, vinkelstue m/ utgang veranda og trapp ned til hage, kjøkken, bad/wc.
 3. etasje: Loftstue m/ utgang veranda, dusjbad/wc, 2 soverom. Kott i knevegger.
- Kjeller: Gang m/ dør ut, vedbod, hobbyrom, vaskekjeller og diverse boder.

Bydelen har et godt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud, særlig etter den store utbyggingen på Marvikssletta er det blitt et rikholdig tilbud av f.eks matbutikker. Turterreng og sjøen rett i nærheten.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 81, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold

Boligen har felles trappegang og følgende innhold:

1. etasje: Gang, stue m/ utgang veranda, kjøkken, 2 soverom, dusjbad/wc.
2. etasje: Gang, vinkelstue m/ utgang veranda og trapp ned til hage, kjøkken, bad/wc.
3. etasje: Loftstue m/ utgang veranda, dusjbad/wc, 2 soverom. Kott i knevegger.

Kjeller: Gang m/ dør ut, vedbod, hobbyrom, vaskekjeller og diverse boder.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

2. etg. har ikke avgrenset gang slik at stue er åpen løsning. Soverom på tegning er del av stue.
 - 3.etg. /loftsetasje er i dag innredet med bod og kott som ikke fremkommer av godkjent tegning.
- Kjellerplan 2 boder merket "mat" er gjort om til 2 mindre boder og gangareal.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. 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.

Standard

Boligen holder en grei standard men modernisering må påregnes.

Gulv:

Leilighet nede: Tregulv i alle rom bortsett fra badet som er flislagt og kjøkkenet som har belegg.
Leilighet oppe: Parkett i stue og kjøkken, flislagte badegulv i begge etasjer og tregulv forøvrig.

Vegger:

Leilighet nede: Flislagte badevegger, forøvrig malte flater.
Leilighet oppe: Flislagte badevegger i begge etasjer, ellers malte vegger.

Himlinger: Takplater og malt panel.

Kjøkken nede: Eldre malt skapinnredning med fronter til tak.
Kjøkken oppe: Hvit skapinnredning med fliser over benk.

Bad 1. etasje: Servant m/ skap, toalett og dusjkabinett.

Bad 2. etasje: Servant m/ skap, badekar, nytt toalett.

Bad 3. etasje: Servant m/skapinnredning, toalett, dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin.

Godt med garderobeskap på soverommene.

Kjelleren har nytt gulv og ny panel m.v. etter oversvømmelsen på Lund for få år siden.

Stort sett nyere vinduer siste 3 år.

Isolert mellom leilighetene.

Markise.

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA totalt: 275 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² Bodarealer

1. etasje

BRA-i: 77 m² Felles trappeløp, stue, kjøkken, bad/ vaskerom, gang, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 77 m² Bad, stue/kjøkken, entré, felles trappeløp

3. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, soverom, soverom 2, loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

2. etasje

8 m²

3. etasje

5 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentarer: Mindre avvik dør plassering etc.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

Krav for rom til varig opphold

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

Vinduer loft soverom er litt for små til å tilfredsstille dagens krav. 204cm kjeller.

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/ Andreas Natvig den 25.11.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Hel tomannsbolig bygget 1953, vært i familiens eie siden nytt. Innholdsrik bolig med flere muligheter for bruk. Etablert sentralt område med kort avstand til mange kvaliteter som skole, butikker, offentlig transport mm. Boligen ble modernisert endel rundt 1995 når dagens eier overtok. De fleste vinduer i 1 og 2 etasje er nylig modernisert, ellers det meste eldre. Boligen fremstår i normal stand ut fra alder men det er påpekt merknader ut fra alder, endring i krav/forskrifter mm.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Ukjent undertak. Kvalitet på sammenføyninger og

overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført. Yttertekkning av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Nedløp og beslag, TG3

Stigtrinn feier montert. Takrenner og nedløp i stål.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre. Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert. Pipe/luftelyse beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Det er eldre fuktskjolder rundt luftelyse i bod på loft. Det ble utført fuktmåling og normalt befaringsdagen. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere ut fra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

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

- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon, TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning hovedsaklig eldre årgang som tilsier fremtidig modernisering. Når byttes så anbefales det etterisolering, vindtetting, lufting mm iht dagens standard. På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Tiltak- Tiltak:- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger iht behov.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen luke for kontrollmulighet av oppbygging konstruksjoner.
- Tiltak- Tiltak:- Anbefales en luke for ytterligere kontroll.

Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, men i kjeller er det trevinduer med enkle glass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende årgang. På loft vet det vinduer fra 1995. Disse tar i nedre karm og må løftes litt for å lukkes. I 1 og 2 etasje er det eldre vinduer i trappeløp, ellers nyere vinduer som er ca 2-4 år gamle ifølge eier. Edre vinduer med enkle glass i kjeller. Noe alder og værslitasje på eldre vinduer.
- Tiltak- Tiltak:- Videre modernisering eldre vinduer.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - skyvedør loft, tredør med isolerglass, fra 1995. - balkongdør stue 2 etasje, tredør med isolerglass, fra 1981. Funksjon OK. - inngangsdør 2 etasje, noe nyere dør med brann og lydhemmende kvalitet. Tar litt i karm, vurderer mindre justering. - samme gjelder 1 etasje. - inngangsdør, eldre tredør. Funksjon OK. - til kjeller er det eldre tredør med enkelt glass. Normal funksjon utfra alder. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vær og aldersslitasje på skyvedør loft, varierende. Glir delvis litt tungt. Det samme gjelder balkongdør 2 etasje. Eldre kjellerdør.
- Tiltak- Noe vedlikehold/modernisering påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong loft, med dekke av zinkbeslag. Rekkverk i tre. Belegningsstein ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Eldre zinkbeslag/dekke på balkong loft og 2 etasje. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Svalker/ujevnheter belegningsstein.
- Tiltak- Det er ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Normalt oppsyn og vedlikehold.

Innvendig

Overflater,TG2

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bruks og aldersslitasje, riper etc finnes etter tidens tann, men intet mer enn hva som må ansees normalt utfra alder mm.
- Tiltak- Tiltak:- Modernisering/vedlikehold må vurderes av kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk vil forekomme.
- Tiltak- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/> nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften. Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.
- Tiltak- Tiltak:- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Nyere vedovn i stue 2 etasje, ubrennbar flate foran ildåpning ansees

tilfredsstillende. Samme i 1 etasje. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

- Noe sprekk/riss i stein inni vedovn 2 etasje, bør holdes under oppsyn og vurderes byttet om utvikling.

Tiltak- Andre tiltak:- Oppsyn utfra alder.

Rom Under Terreng,TG2

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Det er utført fuktmåling i treverk mot grunnmur med noe utslag, men ikke kritisk/vesentlig. Nok til oppsyn.

Tiltak- Tiltak:- Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper,TG2

Spiral trapp fra loft til 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Kun en side spiraltrapp, ellers varierende nedover.

Dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Tiltak- Andre tiltak:- Håndløper anbefales på begge sider. Ansees ikke like hensiktsmessig på loftstrapp/spiraltrapp.

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill.

Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak- Tiltak:- Noe justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Tiltak- Tiltak:- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlig en membranløsning men det er usikkert om denne er avsluttet ned under klemring som gir optimal ønsket løsning ved evt lekkasje mm.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

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

1 etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mulig defekt vifte. Det mangler tilluft under dør.

Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak- Tiltak:- Bytte vifte om defekt, undersøke ytterligere.

2 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er sprekker i enkelte fliser.

Tiltak- Tiltak:- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Modernisnegr må vurderes av kjøper.

2 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen nyere membranløsning i sluk, bad er fra 1995.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.

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

2 etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning, wc og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nyere wc, ellers eldre. Pakning til blandedbatteri badekar er defekt så den gir vann både i hånddusj og blandedbatteri samtidig.

Tiltak- Tiltak: - Bytte blandedbatteri om ønskelig.

2 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Tiltak- Tiltak:- Vifte anbefales.

Loft > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Noe riss i silikonfug overgang gulv og vegg.
- Tiltak- Tiltak:- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ingen nyere membranløsning i sluk, bad er fra 1995.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.
- Tiltak- Tiltak:- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Loft > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Dusjkabinett, wc, opplegg vaskemaskin og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Noe bruks og aldersslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.
- Tiltak- Tiltak: - Fungerer med avviket, evt vurdere modernisering.

Loft > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak- Tiltak:- Fungerer med avviket.

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Belegg på gulv. Innredning av eldre årgang men de fleste frontene er noe nyere, samt nyere laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Tiltak- Tiltak:- Evt modernisering må vurderes av kjøper, men fungerer med avviket.

1 etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Tiltak- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

2 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mindre fuktsvelling gulv under vasken. Noe bruks og aldersslitasje fronter og benkeplate.
- Tiltak- Tiltak:- Modernisering må vurderes av kjøper, men innredningen har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Tiltak- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gir 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. Tiltak- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2022.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Tiltak- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer i trappeløp 2 etasje. Samme i 1 etasje.

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

Kommentar:Varierende alder.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

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, jamfør eget punkt under

varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16.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

Kommentar:.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold,TG2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe fall ved inngang mot boligen.

Tiltak- Tiltak:- Terrengforhold og overvann (fra regn/ snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og

kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak- Tiltak:- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Mindre avvik dør plassering etc.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

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

Ikke fremsatt dokumentasjon.

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

Vinduer loft soverom er litt for små til å tilfredsstille dagens krav. 204cm kjeller.

2. etg. baderom - Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Loft baderom - Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskriv feilen og omfanget

Oversvømmelse

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Nytt arbeid

Årstall 2010

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av rør

Hvilket firma utførte jobben?

Offentlig

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja

Navn på arbeid

Skifting av vinduer

Årstall 2022

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting vinduer

Hvilket firma utførte jobben?

Arild Ropstad

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Nytt arbeid

Årstall 2022

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kommunalt ansatt BØR SKRIVES HVA SOM BLE GJORT

Hvilket firma utførte jobben?

Kristiansand Kommune

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja

Kloakkskade

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

Ja

Nytt arbeid

Årstall 2010

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring

Hvilket firma utførte jobben?

Kommunalt ansatt

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja

Nytt arbeid

Årstall 1995

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpning til loftsetasje og to arker

Hvilket firma utførte jobben?

Arne Gundersen

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja

Er det utført radonmåling?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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. Hadeland taklampe 2.etg og taklampe 3.etg over trapp kan medfølge hvis ønskelig.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:
Oppvaskmaskin 1.etg medfølger.
Oppvaskmaskin , Micro og komfyr 2.etg medfølger.
Kjøl/frys medfølger etter nærmere avtale.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Lund er en av Kristiansands mest attraktive og sentrumsnære bydeler, kjent for sin kombinasjon av historisk sjarm, moderne fasiliteter og nærhet til både sentrum og natur og ikke minst sjøen, f.eks flotte bademuligheter i Bertes. Dette gjør området svært populært for både familier, studenter og yrkesaktive.

Lund ligger øst for Kvadraturen (Kristiansands sentrum), med kort gangavstand over Lundsbroa til bykjernen. Omtrent 13.000 mennesker bor i bydelen, som gjør den til den nest største i Kristiansand. Lund var tidligere en del av Oddernes kommune, og har røtter tilbake til middelalderen. Oddernes kirke fra ca. 1040 er et av Norges eldste kirkebygg og ligger i bydelen.

Lund er et populært boområde med variert bebyggelse – fra klassiske trehus og leiligheter til nyere boligprosjekter. Området er kjent for å være barnevennlig, med flere skoler, barnehager og fritidstilbud i området. Mange studenter velger Lund på grunn av nærheten til Universitetet i Agder, som ligger like øst for bydelen.

Over Lundsbroa er du på få minutter i Kvadraturen. Gode bussforbindelser knytter Lund til resten av Kristiansand. Enkel adkomst til E18 og E39 gjør området praktisk for både pendlere og fastboende.

Lund har flere grønne områder og turmuligheter, blant annet langs Otra-elva og ikke minst Jegersberg med lysløype, badevann og kilometervis med merkede turveier og turstier.

Nærhet til idrettsanlegg, parker og gangstier gir gode muligheter for et aktivt liv.

Oddernes kirke og Oddernessteinen er

kulturhistoriske landemerker som gir området en unik identitet.

Universitetet i Agder ligger rett ved Lund, noe som gir bydelen et levende studentmiljø.

Flere skoler og barnehager gjør området attraktivt for familier.

Bydelen har også et godt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud, særlig etter den store utbyggingen på Marvikssletta er det blitt et rikholdig tilbud av f.eks matbutikker.

Lund er en sentrumsnær, historisk og levende bydel som kombinerer kulturarv med moderne fasiliteter. Med kort vei til sentrum, gode transportmuligheter, grønne omgivelser og et aktivt studentmiljø er Lund et område som passer både for unge, familier og eldre.

Tomt

529.4 m², eiet

Tomten er pent opparbeidet og rikt beplantet med prydbusker, blomster og trær. Flott solrik og sydvendt beliggenhet med optimale solforhold.

Usjenert med beplantning og hekk rundt det meste av tomten.

Flott lekeplass og grøntareal foran eiendommen.

Adkomst

Se kartbeskrivelse på finn.no.

Parkering

Gateparkering iht områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i begge leiligheter.

Varmekabler på badene.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk pr år på ca kr 20.000 (Gjelder leiligheten i 2/3. etasje).

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen.

Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Selger har tegnet Norgespris og kjøper er bundet ut 2026 av dette.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 075 317 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 301 267 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 18 714 pr 2025

Info kommunale avgifter

Inkl vann/avløp.

Feiing utført 15.09.2023. Ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 7 693. Gebyret faktureres i forhold til antall tømninger.

Eiendomsskatt

Kr 10 400 pr 2025

Andre utgifter

Det er inngått strømvatle for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowatttime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

Tilbud lånefinansiering

Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.10.1953. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.1953.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har slamavskiller/septiktank. Det

foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold pr 02.12.2025. Området kan bli pålagt å koble seg til offentlig avløpsnett, skulle det bli gjort tilgjengelig i området. Befinner eiendommen seg i et område hvor det ikke gis nye tillatelser for utslipp, kan man få pålegg om å bytte til minirensesanlegg.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Plan nr 33 - Kongsgård Allè (Freyasdal). Stadfestet 30.01.1952. Det er friareal på andre side av gaten. Nabo på begge sider.

Grenser til Grønn - Grøntområder / park / friområde / natur

Mørkegrønn / lysegrønn - Landbruk (LNF), skog, naturområde

Se reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

Eiendommen er i planen regulert til: Bolig

Planer i nærheten/godkjente tiltak i nærområdet: Plan under arbeid: Marvikssletta BKH6. Saksbehandler Gisela Nilsen.

Hensynssoner/faresoner: Ikke opplyst.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/81:

19.05.2006 - Dokumentnr: 10247 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Kommentar - frikjøp av festetomt. Standard kommunale bestemmelser er tinglyst.

03.07.2025 - Dokumentnr: 772976 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254

Elektronisk innsendt

19.11.1953 - Dokumentnr: 1541 - Opprettelse av matrikkelenheten

Adgang til utleie

Bygningen er godkjent med 2 boenheter.

Radon

For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr.

Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 6 900 000

Totalpris

Kr 7 091 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

172 500,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
191 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 073 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 091 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

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 rettshjelpsforsikring 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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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 tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart

Meglervederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,25% av salgssum (minimum kr. 49 000,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 16 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 11 900,-
Markedsføringspakke: kr. 11 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-

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 et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 65

Selger

Kirsten Johanne Ropstad

Oppdragsansvarlig

Gro Lillian Netland Hulløen
Eiendomsmegler
grolillian.hulloen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 050

Ansvarlig megler

Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

grolillian.hulloen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 050

Eiendomsmegler Norge, Lund, Østre Ringvei 22

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

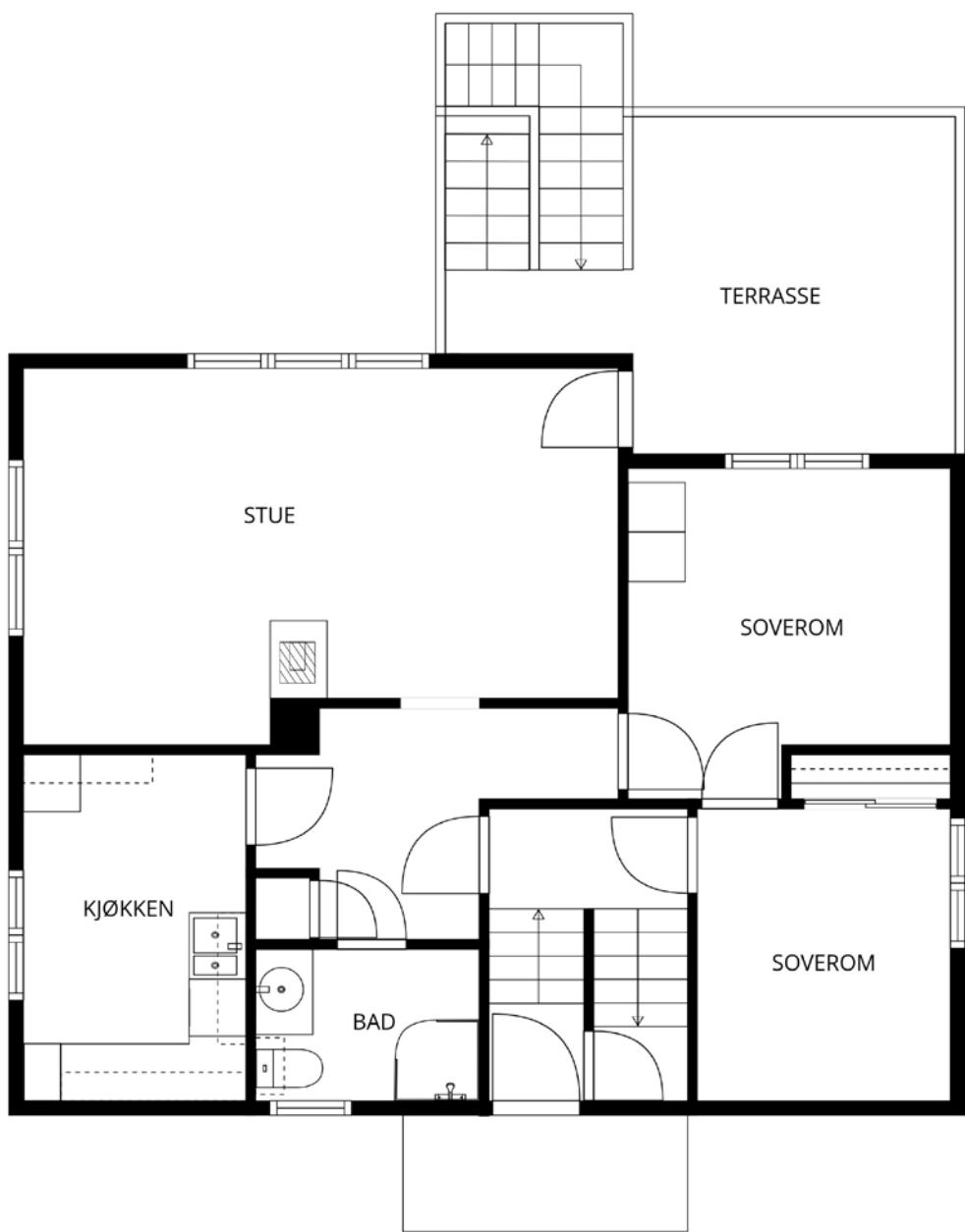
Oppdragsnummer

51250069

Salgsoppgavedato

17.12.2025

Plantegning 1. etg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Leilighet 1. etg. har tregulv i alle rom bortsett fra badet som er flislagt og kjøkkenet som har belegg



Leilighet 1. etg. har eldre malt skapinnredning med fronter til tak.



Soverom med garderobe



Soverom med garderobe

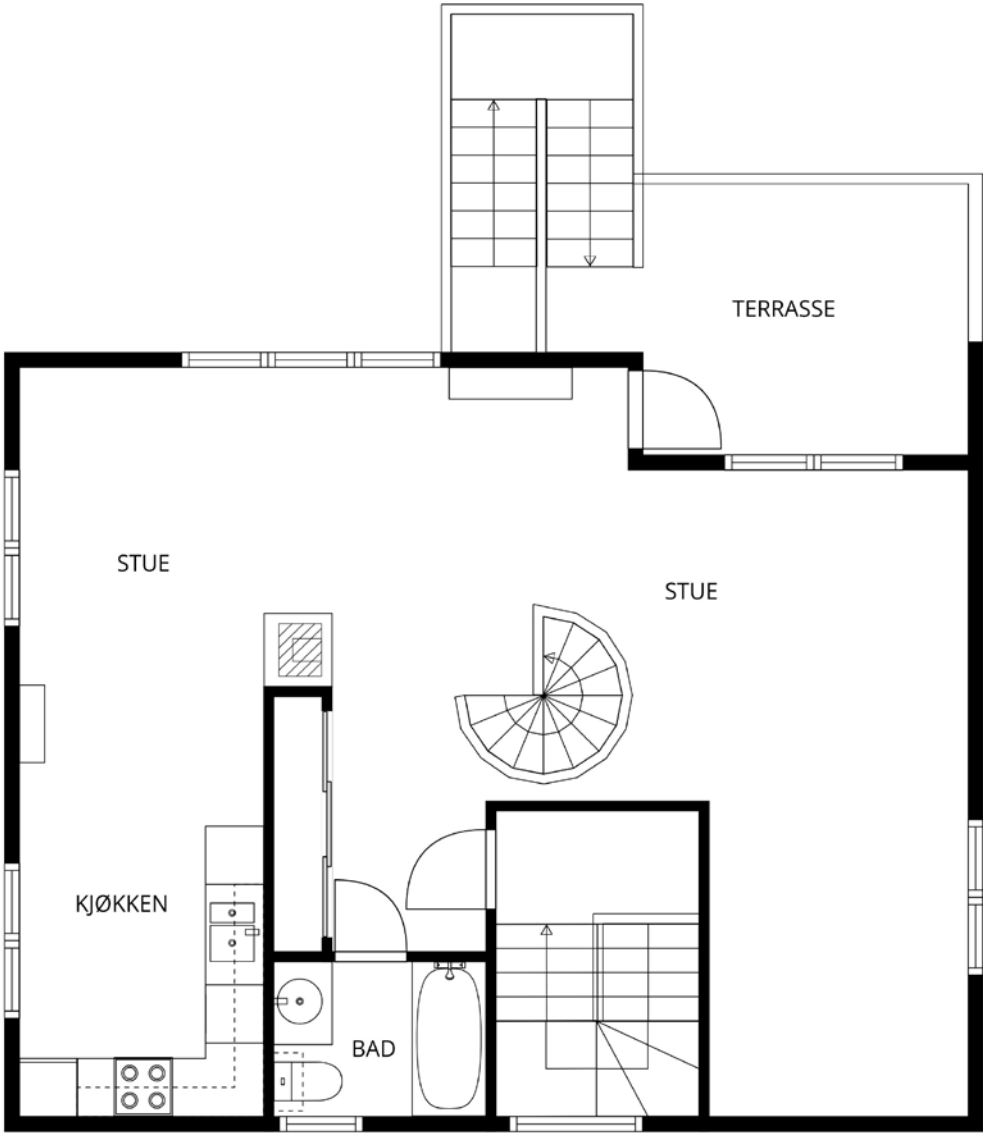


Baderom - servant m/ skap, toalett og dusjkabinett.



God uteplass til leiligheten i 1. etg.

Plantegning 2. etg.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Leiligheten i 2. etg. inneholder gang, vinkelstue m/ utgang veranda og trapp ned til hage, kjøkken, bad/wc



Særegen trappeløsning opp til loftsetasjen



Stort sett nyere vinduer siste 3 år



Del av stue



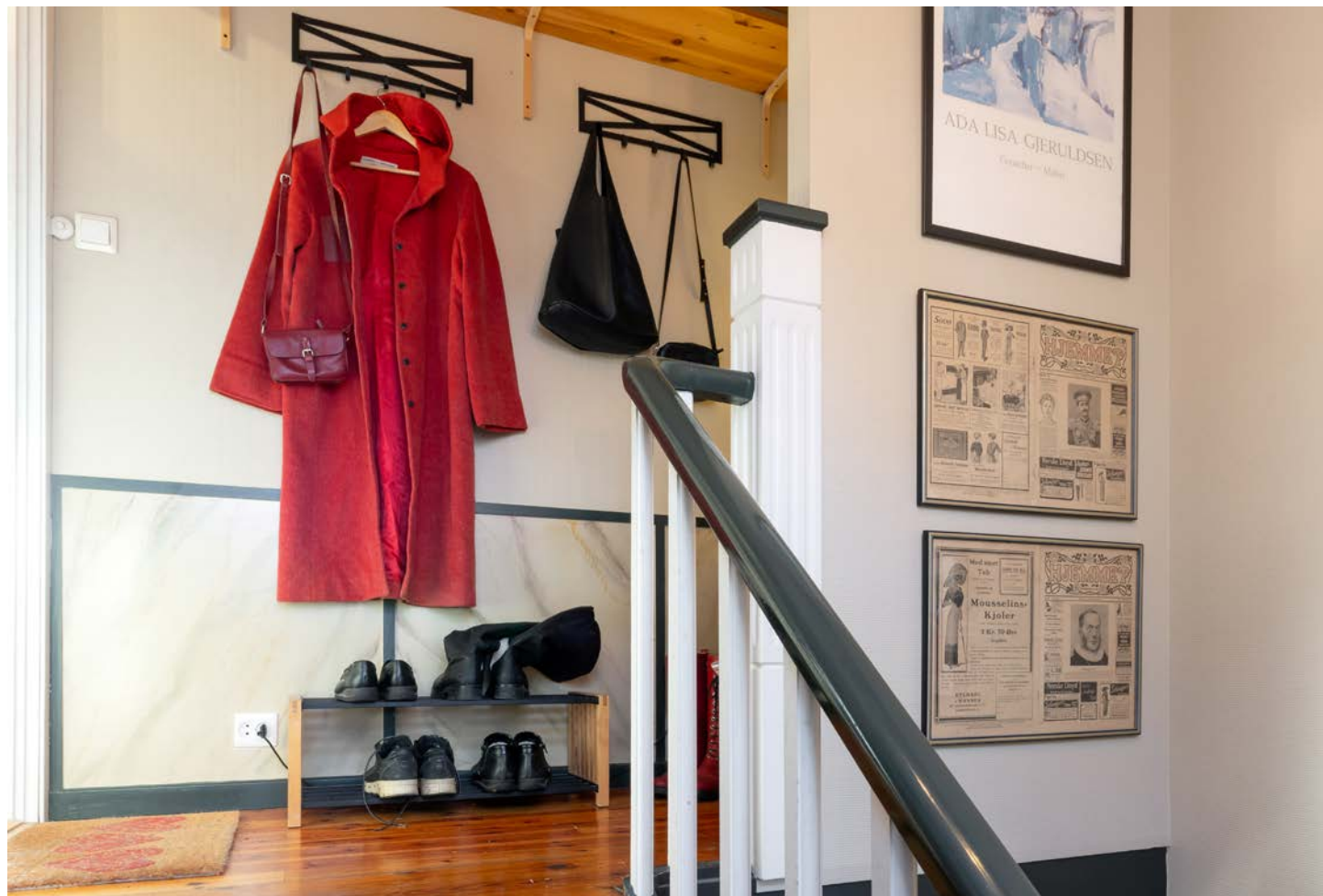
Hvit skapinnredning med fliser over benk. Oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr medfølger bare etter nærmere avtale



Romslig kjøkkeninnredning



Servant med skap, badekar, nytt toalett.

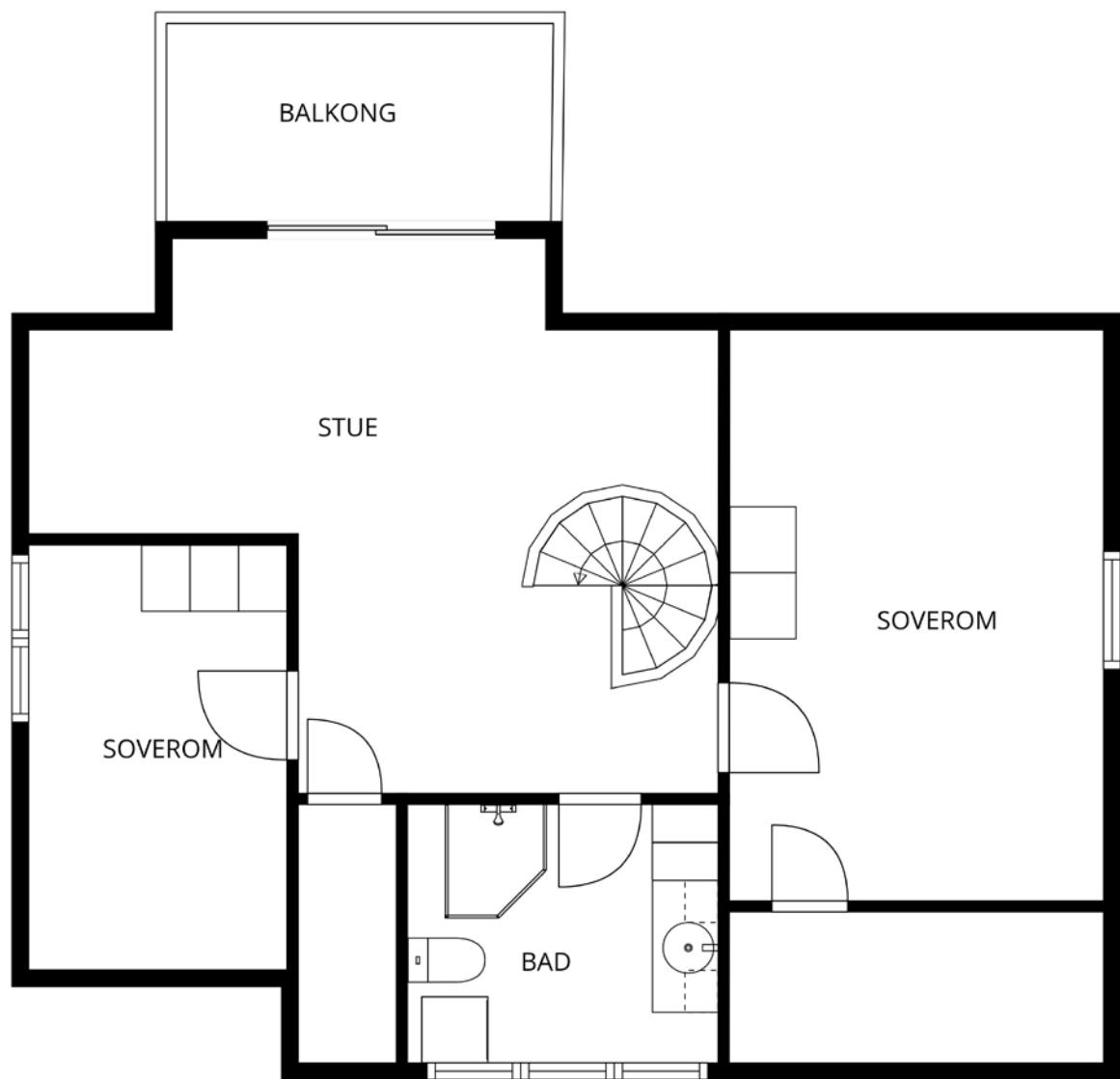


Trappegang opp til leiligheten i 2. etg.



Deilig balkong i 2. etg. hvor det er trapp ned til hagen

Plantegning 3. etg. / loftsetasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Skyvedør ut til balkong i 3. etg.



3. etasje: Loftstue m/ utgang veranda, dusjbad/wc, 2 soverom. Kott i knevegger



Soverom - Vinduer loft soverom er litt for små til å tilfredsstille dagens krav



Soverom med garderobe - Vinduer loft soverom er litt for små til å tilfredsstille dagens krav



Baderom 3. etg. - Servant m/skapiinnredning, toalett, dusjkabinett



Balkong 3. etg. med fin utsikt utover Lund mot Sparebanken Norge Arena



Grønne omgivelser med turterreng og sjøen rett i nærheten

Plantegning kjeller



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Horisontaldelt tomannsbolig med god standard og med mulighet for gode leieinntekter



Det er en frodig hage med mye sol





Velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Brages vei 10 - Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Østre ringvei/Kongsgård allé Linje 15	2 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min 1.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 2.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	12 min 10.6 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	22 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

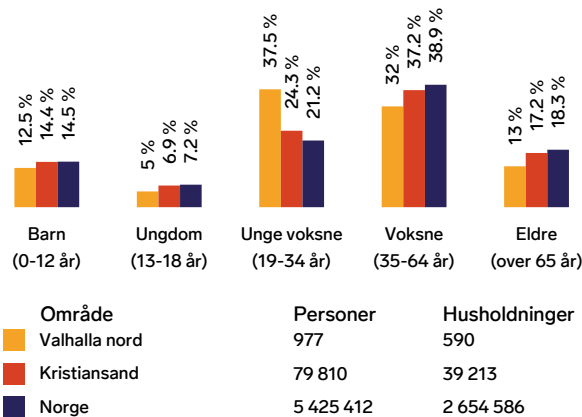
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Lund PostNord	6 min 0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

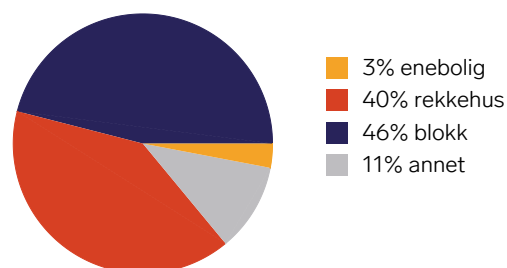
 **Gateparkering**
Lett 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Gamle lærerskolens Aktivitetshall 6 min  0.5 km
-  Donn-husets balløkke Ballspill 6 min  0.5 km
-  Fresh Fitness Lund 8 min 
-  CrossFit Kristiansand 10 min 

Boligmasse



«Dette er en grønn oase som passer for barnefamilier, det er alt av servicetilbud i område. Nærhet til byen og sjøen»

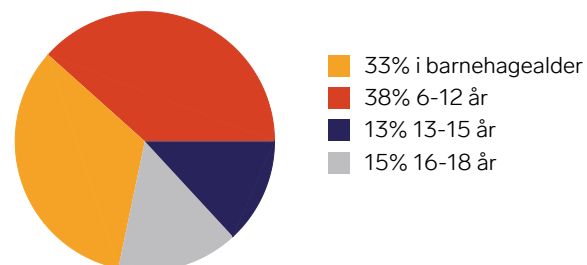
Sitat fra en lokalkjent



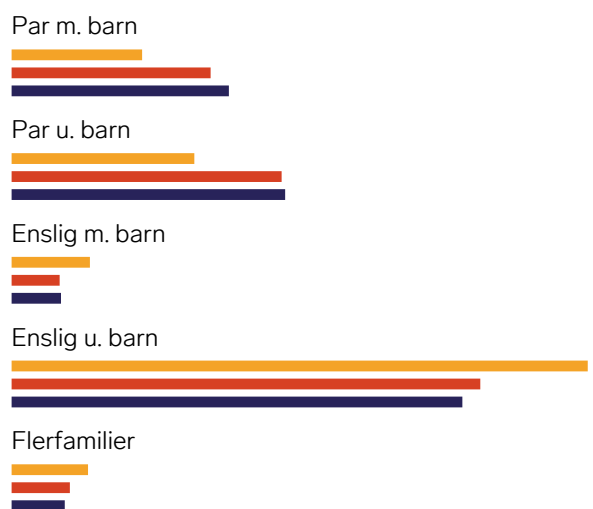
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 6 min 
-  Apotek 1 Lund 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

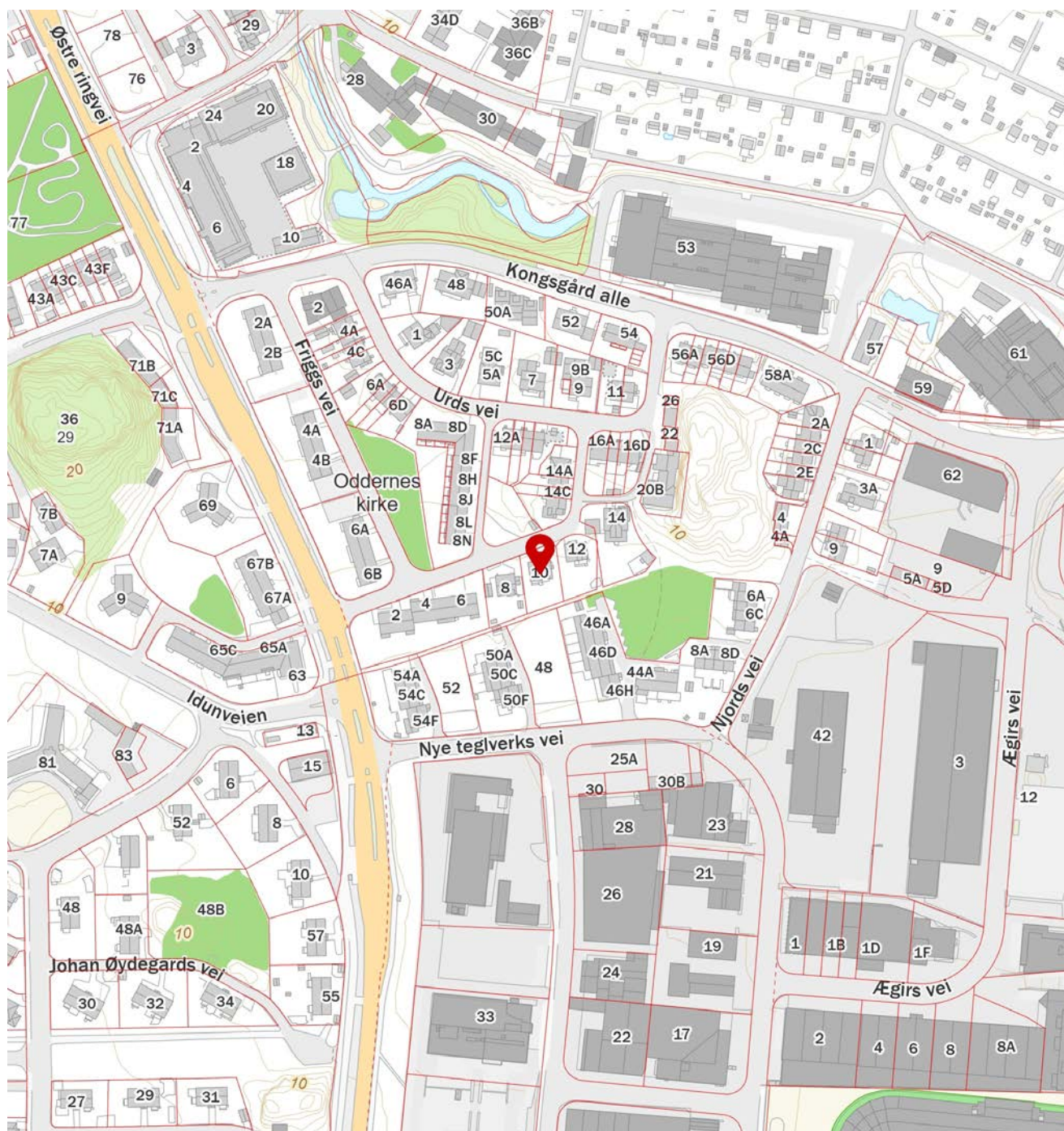
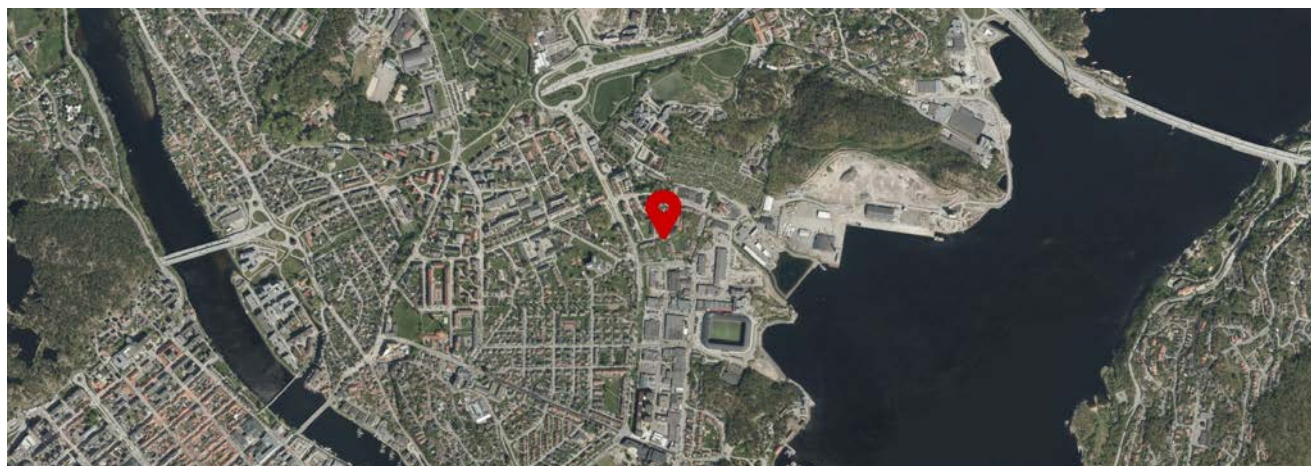


0% 55%

- Valhalla nord
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

📍 Brages vei 10, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 13333-4920

Referansenummer: DI4029

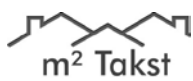
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

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.



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig bygget 1953, vært i familiens eie siden nytt. Innholdsrik bolig med flere muligheter for bruk. Etablert sentralt område med kort avstand til mange kvaliteter som skole, butikker, offentlig transport mm.

Boligen ble modernisert endel rundt 1995 når dagens eier overtok. De fleste vinduer i 1 og 2 etasje er nylig modernisert, ellers det meste eldre. Boligen fremstår i normal stand utfra alder men det er påpekt merknader utfra alder, endring i krav/forskrifter mm.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

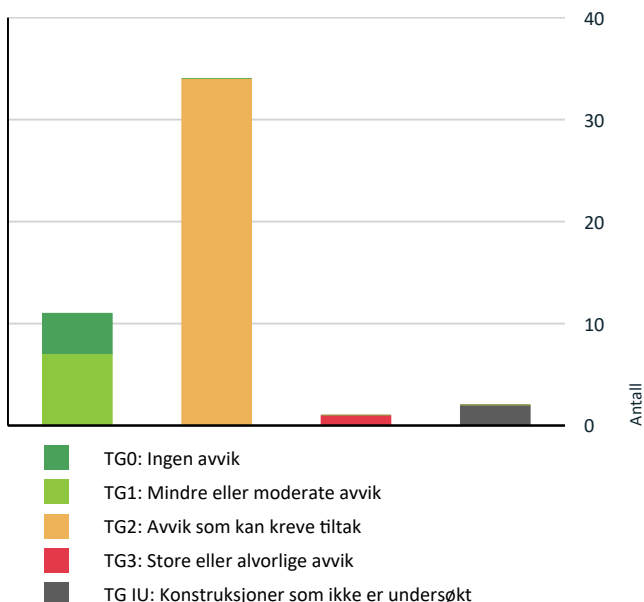
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mindre avvik dør plassering etc.

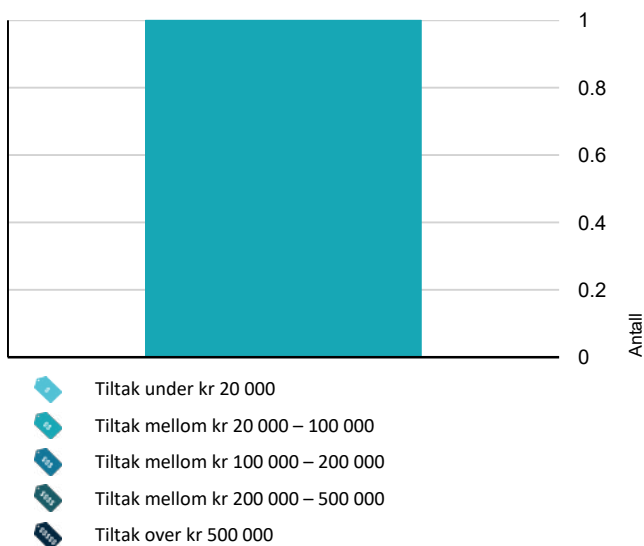
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmekabler

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Løft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent undertak. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

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 tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Stigtrinn feier montert.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Pipe/luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre fuktskjolder rundt luftelyre i bod på loft. Det ble utført fuktmåling og normalt befaringsdagen.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning hovedsaklig eldre årgang som tilsier fremtidig modernisering. Når byttes så anbefales det etterisolering, vindtetting, lufting mm ihht dagens standard.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen luke for kontrollmulighet av oppbygging konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales en luke for ytterligere kontroll.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass hovedsaklig, men i kjeller er det trevinduer med enkle glass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang.

På loft vet det vinduer fra 1995. Disse tar i nedre karm og må løftes litt for å lukkes.

I 1 og 2 etasje er det eldre vinduer i trappeløp, ellers nyere vinduer som er ca 2-4 år gamle ifølge eier.

Eldre vinduer med enkle glass i kjeller.

No alder og værslitasje på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering eldre vinduer.



Eldre vinduer i kjeller.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- skyvedør loft, tredør med isolerglass, fra 1995.

- balkongdør stue 2 etasje, tredør med isolerglass, fra 1981. Funksjon OK.

- inngangsdør 2 etasje, noe nyere dør med brann og lydhemmende kvalitet. Tar litt i karm, vurderer mindre justering.

- samme gjelder 1 etasje.

- inngangsdør, eldre tredør. Funksjon OK.

- til kjeller er det eldre tredør med enkelt glass. Normal funksjon utfra alder.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

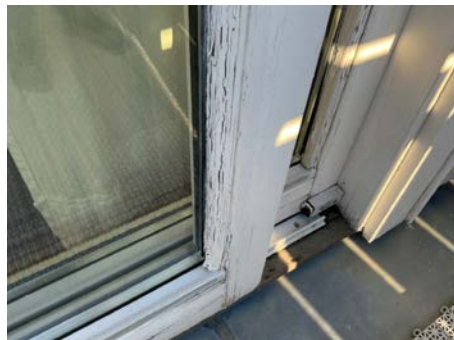
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vær og aldersslitasje på skyvedør loft, varierende. Glir delvis litt tungt. Det samme gjelder balkongdør 2 etasje. Eldre kjellerdør.

Noe vedlikehold/modernisering påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong loft, med dekke av zinkbeslag. Rekkverk i tre. Belegningsstein ved inngang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Eldre zinkbeslag/dekke på balkong loft og 2 etasje. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Svalker/ujevnheter beleggningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

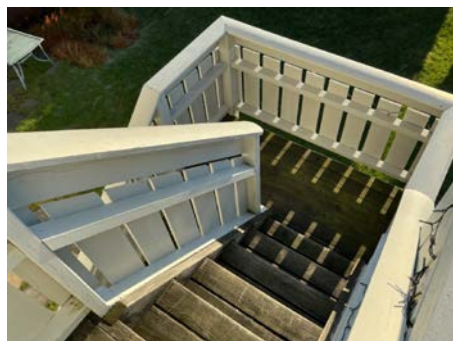
Normalt oppsyn og vedlikehold.



TG 1

Utvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider. Eldre treverk. Normalt vedlikehold.



INNENDIG

TG 2

Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

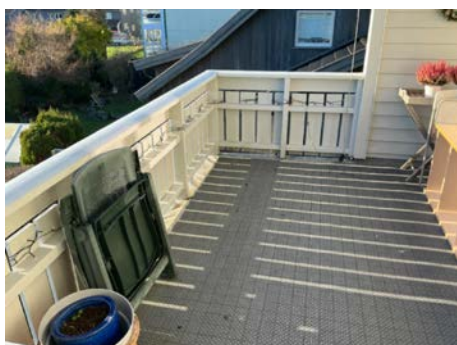
- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje, riper etc finnes etter tidens tann, men intet mer enn hva som må ansees normalt utfra alder mm.

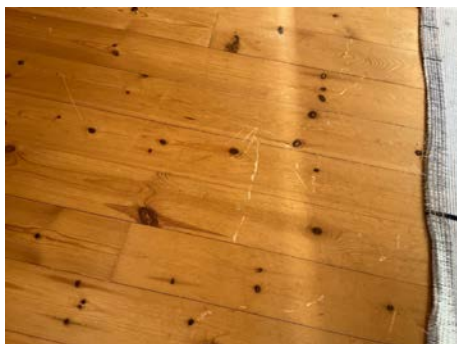
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold må vurderes av kjøper.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk vil forekomme.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Nyere vedovn i stue 2 etasje, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Samme i 1 etasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Noe sprek/riss i stein inni vedovn 2 etasje, bør holdes under oppsyn og vurderes byttet om utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

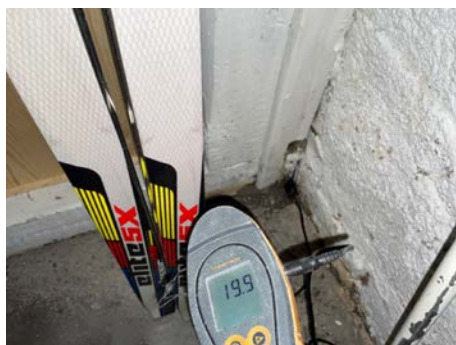
I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Det er utført fuktmåling i treverk mot grunnmur med noe utslag, men ikke kritisk/vesentlig. Nok til oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Innvendige trapper

Spiral trapp fra loft til 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side spiraltrapp, ellers varierende nedover. Dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider. Ansees ikke like hensiktsmessig på loftstrapp/spiraltrapp.



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt strie vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig en membranløsning men det er usikkert om denne er avsluttet ned under klemring som gir optimal ønsket løsning ved evt lekkasje mm. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, kabinett og wc. Noe eldre men funksjon OK.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulig defekt vifte. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte vifte om defekt, undersøke ytterligere.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført observasjon og fuktmåling ved sluk fra kjeller, normalt.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt strie vegger. Malt trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er sprekker i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Modernisnegr må vurderes av kjøper.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen nyere membranløsning i sluk, bad er fra 1995. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, wc og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere wc, ellers eldre. Pakning til blandebeholder badekar er defekt så den gir vann både i hånddusj og blandebeholder samtidig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte blandebeholder om ønskelig.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte anbefales.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser og malt strie vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Noe riss i silikonefug overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

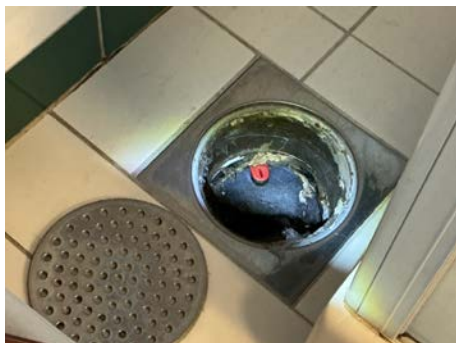
Ingen nyere membranløsning i sluk, bad er fra 1995. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc, opplegg vaskemaskin og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje, men gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, evt vurdere modernisering.



LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Belegg på gulv. Innredning av eldre årgang men de fleste frontene er noe nyere, samt nyere laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper, men fungerer med avviket.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

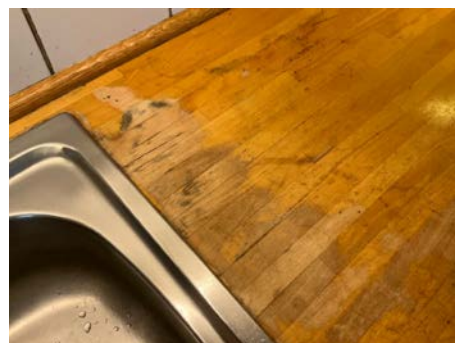
- Det er avvik:

Mindre fuktsvelling gulv under vasken. Noe bruks og aldersslitasje fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper, men innredningen har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK. Vær obs på alder.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- 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.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- 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.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG IJ Varmekabler

Bad loft.

Bad 2 etasje.

Bad 1 etasje.

Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2022. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer i trappeløp 2 etasje. Samme i 1 etasje.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende alder.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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 .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Vedlikehold/modernisering påregnes på sikt.

Veldig enkel/ufagmessig kursoversikt 1 etasje.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder, kan med fordel tas på en service.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tegn til fukt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur. Mindre riss, men ingen større åpenbare sprekker som ansees unormalt utfra alder. Normalt oppsyn og vedlikehold.



TG 2 Terrenghold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrenghold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Noe fall ved inngang mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuelt observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår/eldre årgang mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG IU Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

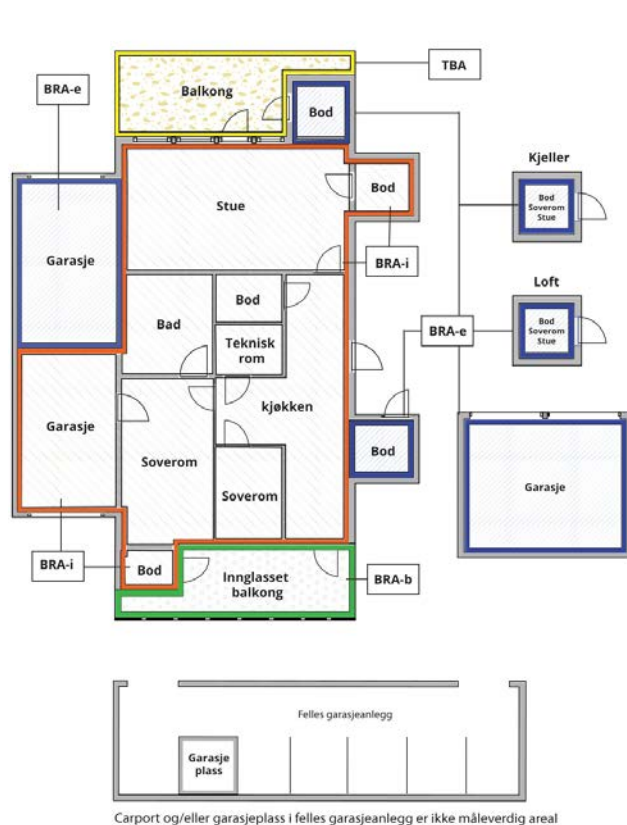
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	70			70	
1 etasje	77			77	10
2 etasje	77			77	8
Loft	51			51	5
SUM	275				23
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bodarealer		
1 etasje	Felles trappeløp, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2		
2 etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, felles trappeløp		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik dør plassering etc.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke fremsatt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer loft soverom er litt for små til å tilfredsstille dagens krav. 204cm kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	189	86

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kirsten Johanne Ropstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	81		0	529.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brages vei 10

Hjemmelshaver

Ropstad Kirsten Johanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.11.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ikke gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	03.12.2025	
---	------------	--

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 dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 opmålingen 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Egenerklæring

Brages vei 10, 4632 KRISTIANSAND S

24 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Brages vei 10

Postadresse

Brages vei 10

Enhetsnummer

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?

1994

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.

1994-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Ropstad, Kirsten Johanne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oversvømmelse

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av rør

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Offentlig

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skifting av vinduer

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting vinduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arild Ropstad



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2022

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kommunalt ansatt

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristiansand Kommune

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

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
Kloakkskade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2010

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kommunalt ansatt

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

1995

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpning til loftsetasje og to arker

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arne Gundersen

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

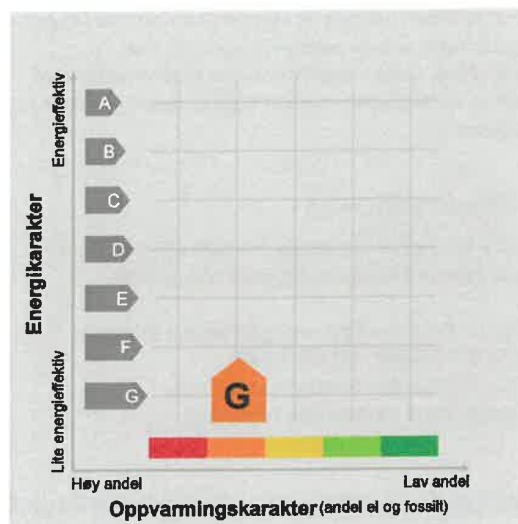
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95632692

ENERGIATTEST

Adresse	Brages vei 10
Postnummer	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningennummer	168234066
Bruksenhetnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-194845
Dato	03.12.2025



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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Isolere varmtvannsrør
- Slå el.apparater helt av

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	263
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 tilsvarende 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 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 dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 81, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

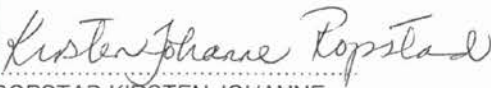
Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

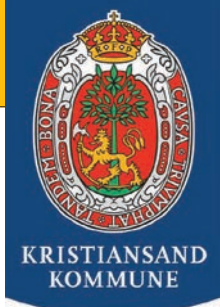
For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.


ROPSTAD KIRSTEN JOHANNE

lett kopi
HODNE EIENDOM
– byens egen boligmegler



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Område: Brages vei 10

Dato: 02.12.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for regulerings- og bebyggelsesplan for et område ved Kongsgård Allé - Oddernes Ringgate.

Stadfestet 30. januar 1952

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensene (rød strøk). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Bebyggelse av brannfast materiale (på planen fargelagt rødt).
- B. Trebebyggelse (på planen fargelagt gult).
- C. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

A. Bebyggelse av brannfast materiale.

§ 4.

Til beboelse skal de bygningene innredes, som er på planen merket A I, II, V, VI, XI. Bygningen merket A skal utformes som trearmet stjernepunktus i 10 etasjer. Bygningene merket I og V skal utformes som trearmet stjerne-hus i 4 etasjer. De øvrige bygningene skal oppføres i 2 og 3 etasjer, som vanlige boligblokker.

§ 5.

Til forretningsbygg skal den bygningen innredes som er merket III, i 1 og 2 etasjer med adgang til beboelse og/eller kontorer i 2. etasje. Til fellesvaskeri, felles fryseboksanlegg og eventuelt mindre verksted skal den bygningen innredes som er merket IV, i 2 etasjer, med adgang til innredning til hushjelphybleri 2. etasje. På tomter merket a og b kan oppføres fellesgarasjer. På tomt merket c kan oppføres en bensin og servicestasjon i 1 etasje.

§ 6.

Boligbyggene nevnt under § 4 skal i alt vesentlig oppføres med de grunnarealer, atkomstveier etc., som vist på planen. De 2-etasjes bygningene skal ha en gesimshøyde som ikke overskrider 7 m. De 3-etasjes bygninger ikke over 10 m og de 4-etasjes bygninger ikke over 13 m

gesimshøyden. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Gesimshøyder og takform for bygningene III, VI, a, b, og c må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle før bygningene anmeldes. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av reguleringsrådet innenfor bynigslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstands-forholdene.

B. Trebebyggelse

§ 7.

Rekkehus skal oppføres i 2 fulle etasjer på tomtene merket I-4 og 2O- 26. Hvor rekkehusblokkenes grunnareal overskrider 150 m² må branngavl anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale. Med reguleringsrådets samtykke kan det på tomtene 1, 2 og 3 oppføres 4-mannsboliger i stedet for rekkehus.

§ 8.

Villamesig bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etasje på tomtene 5-10 og i 2 fulle etasjer på tomtene 11-18. Grunnflaten for hvert hus må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal. Reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antal leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 9.

På tomt merket 19 skal oppføres bygning i 2 etasjer med 1 etasjes fløy. Bygningen kan i 1. etasje innredes til fellesvaskeri og eventuelt forretning, i 2. etasje til beboelse. De på planen inntegnede barnehager kan oppføres i 1 etasje i tre.

§ 10.

For bygningene nevnt i paragrafene 7, 8 og 9 skal gesims- og mønehøyde være som følger :

For 1 etasjes hus, gesimshøyden inntil 4 m.
" 1 1/2 " ", " " 5 m, mønehøyden inntil 9 m.
" 2 " ", " " 7 m, " " 9 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel for de 2 etasjes hus mellom 27 1/2 og 35 grader og for de 1 og 1 1/2 etasjes hus mellom 30 og 45 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt. Uthus, garasjer o. l. kan være inntil 25 m² i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet. Unntak fra bestemmelsene i paragrafene 7, 8, 9 og 10 kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

C. Frittliggende småhusbebyggelse

§ 11. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 (Pbl 12-5).

11.1 Bebyggelsestype (pbl 12-7)

BFS1 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter.

11.2 Utnyttelse (Pbl § 12-7)
Bebyggd areal (BYA) = 275 m² BYA

11.3 Utforming av bebyggelse (Pbl § 12-7)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

Takopplett tillates på inntil 20% av takflaten og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gavlen.

Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene. Gesims og møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg og mindre uthus.

Frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.

En eller flere frittliggende boder på tilsammen inntil 25 m² BRA kan plasseres utenfor byggegrense. Boder kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei og min. 1,0 meter fra nabogrense. Boder skal ha maks høyde = 3 meter.

Bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

11.4 Avkjørsel (Pbl § 12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei's nivå.

11.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7)
Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS1 skal et flerbrukselement for klatring være etablert og godkjent i Friggs vei 1 (152/206).

11.6 Overvannshåndtering
Det skal etableres fordryningsløsninger for overvann. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utforming på alle sider. Farger på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan reguleringsrådet forby gjerder innenfor det arealet, som hører til vedkommende rekkehus.
3. Den regulerte blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med reguleringsrådets samtykke.

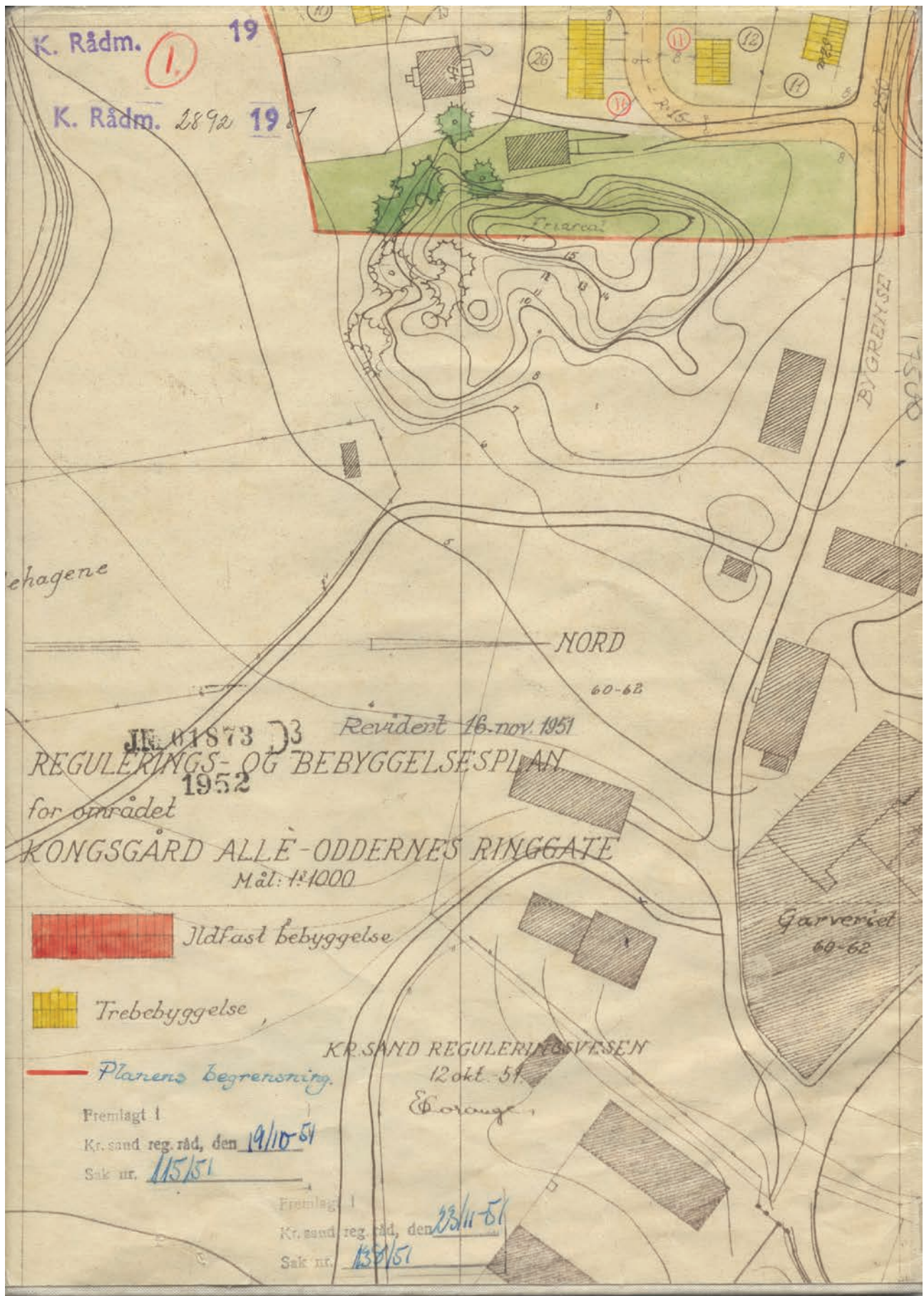
§ 13.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

Vedtak om mindre endring, Plan- og bygningssjefen Kristiansand, 08.10.20





Eiendomsgrenser

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/152/81/0/0

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— — Omtvistet grense

— — — Vannkant

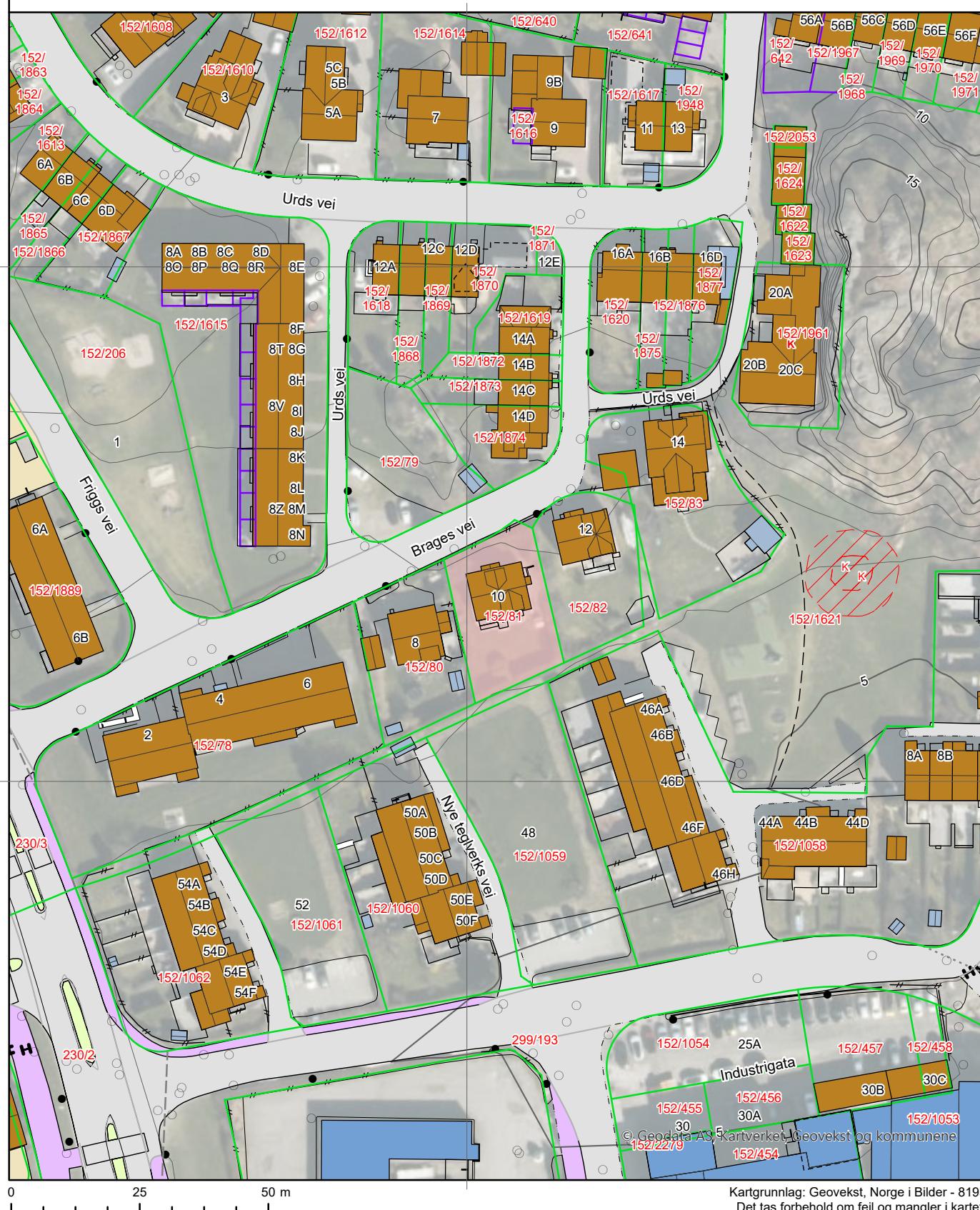
— — — Veggkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste

Dato: 1.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/81/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 1.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

herr Sverre Torkildsen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 10

Brages vei

tomannsbolig

er lovmedholdig utført.

når tomten blir ferdig opparbeidet og
innhegnet.

Kristiansand den 13. oktober 1953


bygningssjef.

Kristiansands Helseråd

Attest.

Herved bevitnes at det for

..... herr Sverre Torkildsen

anmeldte sanitærarbeide på matr.-nr. 10

Brages vei. ~~gate~~

.....
.....
.....
er lovmedholdig utført.

Kristiansand, den 13. oktober 19 53.


Stadsfysikus.

MOTTATT
- 3 JUL 1952
KRISTIANSSAND
BYGNINGSRÅD

Lnr. 2-52/53

50

B. 766/52

Jnr. 166/52

Bygge-anmeldelse.

1. **Anmeldelsen** som omfatter alle anmeldelsespliktige arbeider skal utferdiges i 2 eksemplarer og skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av nødvendige bilag (bygningslovens § 132).
2. **Tegningene** som også skal være i 2 eksemplarer skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet. Hvis dispensasjonsandragende til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, skal anmeldelse med bilag innleveres i 4 eksemplarer. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være påført tegningene og angitt i teksten.

I planene må det anvendte materiale for vegger være angitt på kjennelig måte for eksempel særskilt for murverk, tre, jernbetong o.s.v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.

Anmeldelsen tillike med det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

Tomt nr. 9 vei 53 ved n. Kongsgård.

til gate aktes utført følgende arbeider:

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tomteplan 1:200	
Planer og snitt mål 1:50	2 bl.
fasader	" 1:50 2 "
2. Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. — Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:
.....
3. Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider:
.....

For våningshus oppgis: antall leiligheter i alt: 2

hvorav: 2 på 3 vær., på vær., på vær.

Antall enkeltværelser: 1

antall butikker:

antall garasjer:

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII.

Fast leirgrunn. Bæreevne 2 kg/cm²

1) Stryk under det som passer.

- 5 a. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.
- Betongfundamenter støpes etter forutgående beregning i 1,80 m dybde.
- b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.²
- Ca 1,5 - 2 kg/cm²
- 6 Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.
- to rader 3" drenerør rundt fundamenter med avløp til dreenskum. grunnmur under terreng sårflakkes og smøres med asfaltin. To lag asfaltpapp på topp gr.mur.
- 7 a. Anvendte byggematerialer. Veggens konstruksjon, dimensjoner og isolasjon. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.
- Yttervegger 4" ammerik. bindverk med to lag impr. forh.papp og 1" uhövl. vestlandsklædning utvendig, 4" steinullmatter mellom stenderne, asfaltpapp D-kv. og 20 mm. nøstexplater innvendig. Delevegger settes opp av bindverk med tosidig 20mm. nøstex, mot trapp, entre, bad og kjøkken brukes 3/4" panel, i trapp og bærevegg med en 12 mm porøs pl. under.
- b. Bjelkebærende vegger forskriftenes § 38.
- c. Trapperomsveggers konstruksjon.
- 8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljberegninger § 132.
- Bjelkelagene legges opp av 2"x8" med himlinger av 20mm. nøstex med spikerslag for strie i tak, Flytende golv mellom etasjene.
- b. For betong og jernbetongkonstruksjoner gjelder bestemmelsene i Norsk Standard nr. 427 og 428.
9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene §§ 10 og 14.
- Etter kommunenes bestemmelser.
10. Uoverdekket gårdsrom med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.
11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggers høyde over jordsmonet §§ 114, 115.
- Vedlagt. Tomtens størrelse 570 m² minste avstand til nabo 4,00 m. Vegg. 6,20 m. gavl. 9,00 m.
12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.
- Bebygget flate 80 m² i to etasjer.
13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høyde og takform §§ 71 og 72 samt 132 e.
- Etter vedtektene for området.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75 og 76.
15. a. Innvendige trapper §§ 89, 92 og 93. **Tretrapp, bredde 1,00 m. optrinn 18,2 cm inntrinn 24 cm. Kjeller og loftstrapp 85 cm br.**
 b. Trappenes stigningsforhold:
16. Utvendige fritrapper.
17. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjeller-nedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.
18. a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vann-tilførsel §§ 60, 61. **Nedfallsrør føres sammen med drennering til dreng-kum. septiktank med avlop til hovedkloakk i gate. 1" vanninntak i kopper fra hove ledning i gate.**
 Angi høydeforskjellen mellom tilliggende regu-lert gate eller vei og kjel-lergolv. **Høydeforskjell ca. 1,60 m.**
 b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren. **Innsendes av utførende firma.**
19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74. **ett loftsrom ønskes innreget.**
20. Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105. **Kjeller 2,10 m. 1. og 2. etasje 2,50 m. loft 2,20 (2,35) m. Alle rom over 6m², lysflate over 1/10 undt. loftsrom med 1/12 av golvfl.**
21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser. **Vegger, tak og skråtak isoleres som yttervegg.**
22. a. Kjellerinnredning til va-rig opphold for menne-sker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom § 105.
 b. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel § 108. **Vaskerom, samt boder for mat og brennsel i kjeller, boder for klær, samt tørkeplass på loft.**
23. Takform og fasadebe-handling §§ 72 og 124 og 4. **Sadeltak 33° med flate cementtakstein. Fasader oljemalt vestlandspanel.**
24. Taktekning dept. for-skrifter kap. XI. **2"x62 sperretak med 1" takbord, asfaltpapp D-kv. dobbeltlekting og flate cementtakstein.**
25. Brannvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brannvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjørsel, høyde og bredde. **Hoveddør 1,00 x 2,10 m.**

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og ². **Balkong og baldakin over inng. klæs med sink.**
29. Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte deler av fasaden § 66.
30. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning og gate §§ 119, 120 og 121.
31. Priveter og vannklosett-anlegg § 109. **2. klosetter bygget inn på bad. 4" avløp til septikktank, lufting og eget avtrekk over tak.**
32. Fast overdekke i gårdsrom § 77.
33. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149. **Flettverksgjerde på jernstolper mot naboer. Lavt flettverk på natursteindmur mot gate.**
- 34 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter kap. XII og XIII. **en skorstein i tegl, med 9"x9" røkløp og luftkanal. Tre ildsteder med røkrør direkte til pipe. Vinsopvarming suppleres med elektriske panelovner.**
- b. Hvorledes avdekkes pipen? **Avdekkes med betongkrave.**
- c. Takluker, snøfangere, takstiger § 22. **Takluke på tørkeloft.**
- 35 a. Oppvarmingsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter kap. XIV.
- b. Er kjelene anbrakt i ildsikkert rom? Avtrekk for ildsikkert rom?
36. Fyll i vegger og stubbeloft. **Veggfyll 4" steinullmatter. gulvfyll to lag 3,5 cm steinullfilt.**
- 37 a. Hviler der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke? **nei**
- b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygging? Er det noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke? **nei**
38. Fasadebehandling — farver, § 124 med tilhørende vedtekt. **Oljemalt uhøvlet treverk. Farver i samråd med bygningskontrollen.**

39. Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 "anmeldt til følgende naboer:

Attest om varsel vedlegges.

40. Byggverk skal forsynes med husnummerskilt og rottesikres i samsvar med gjeldende bestemmelser. **Skilt settes opp. Kjellervinduer forsynes med nettingrammer. Kjellerdør beslås i 30 cm høyde.**

Ytterligere opplysninger:

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høyder er utstukket fra bygningskontoret, jfr. § 134, samt før byggetillatelseskort er utstedt. Bestemmelsene i byggetillatelseskortet må nøye etterkommes. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningssjefen. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøyaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne.

Er anmeldelsen unøyaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovlighet og stabilitet, vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S., den 2/7 1952

Søren Torkildsen

Byggherre

Olav Sandnes

Anmelder

Adresse:

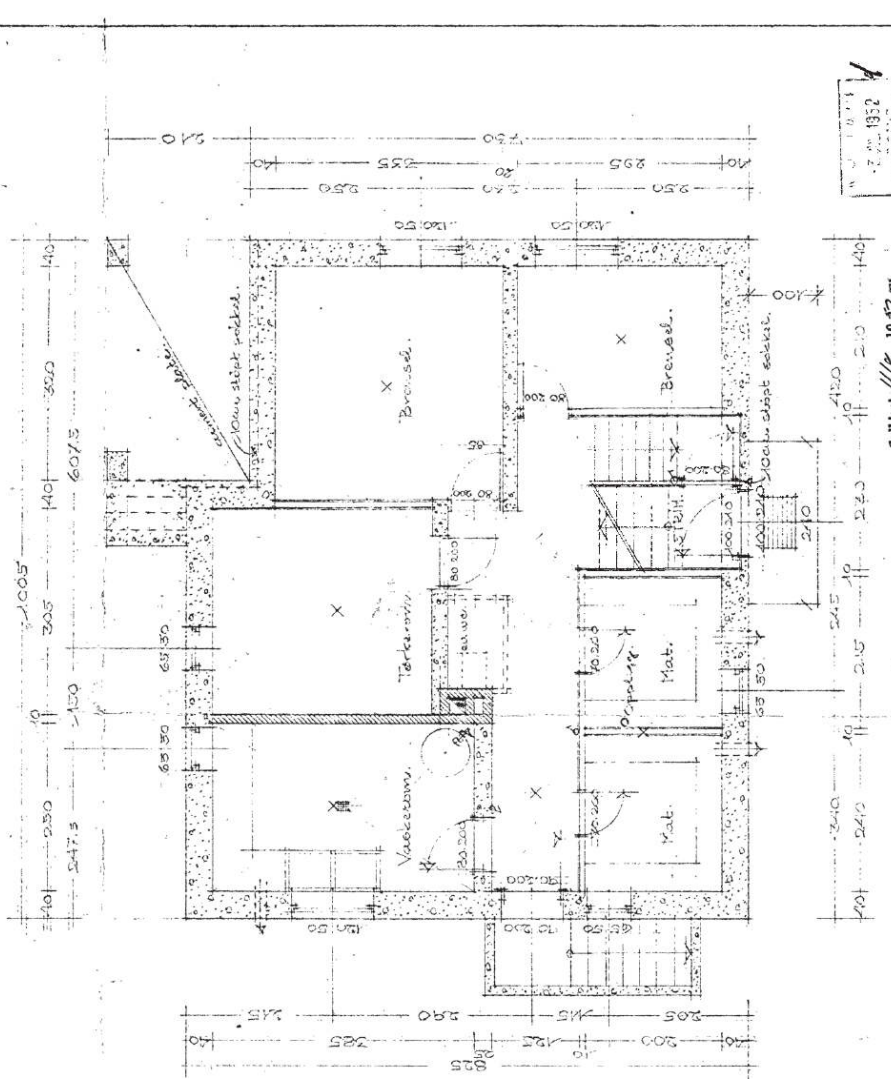
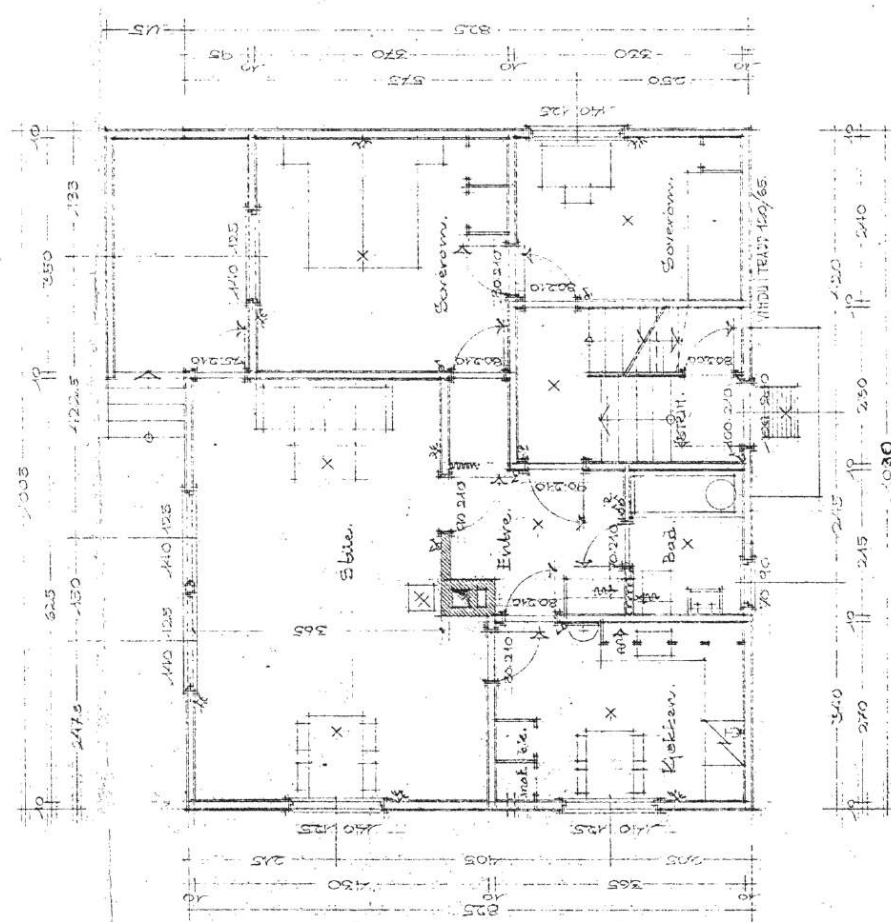
Fryasdalveien 3 a

Adresse:

Eidun Haukane

Ansvarshavende

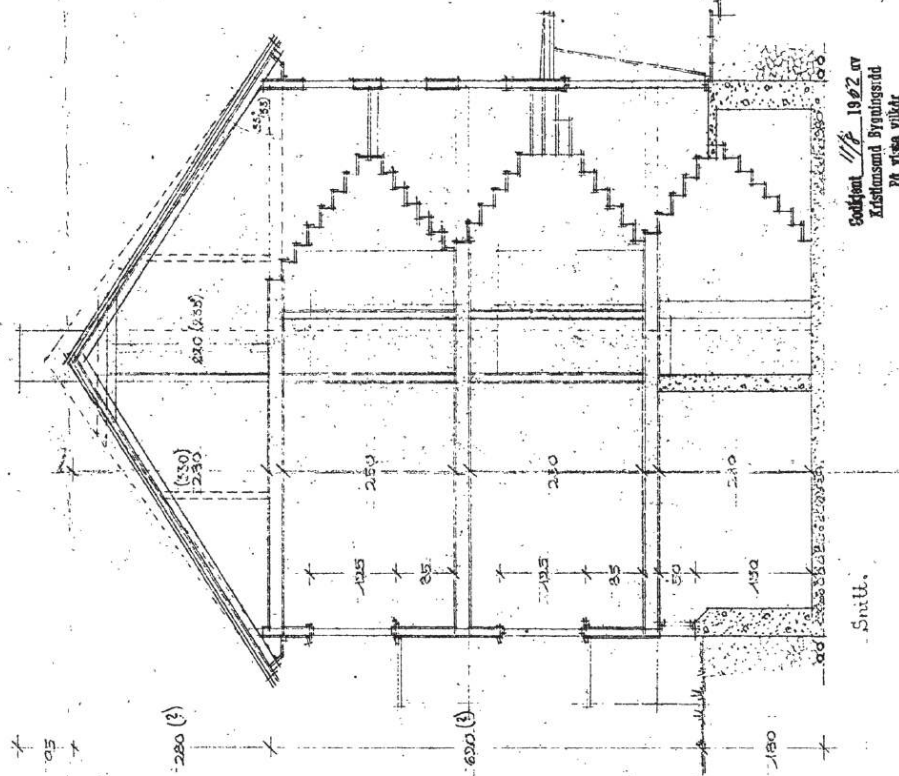
Adresse:



7 JUL 1952
B. F. H. 12

Godkänd 11/8 1952 av
Kristiansund Byggnads
På vägas välfärd

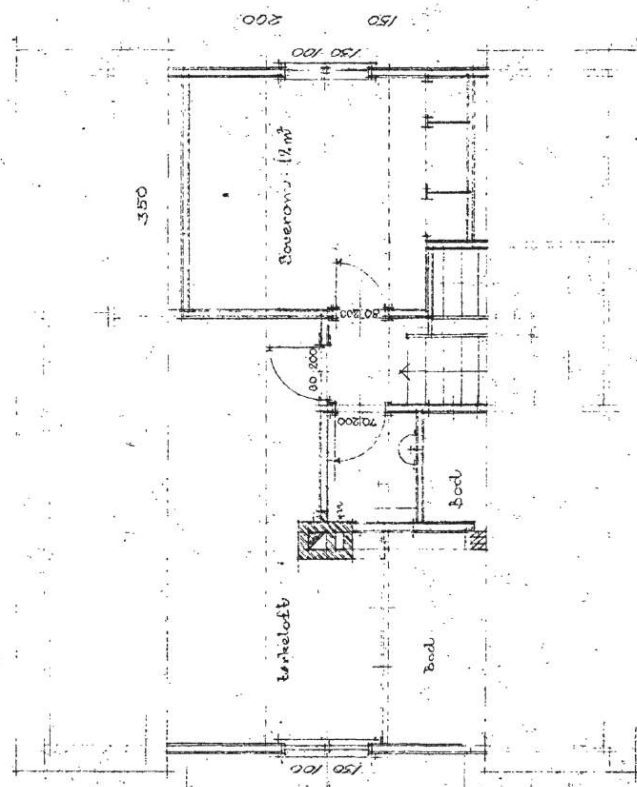
OLYMPIA ROLLO	Bojars 320
PLANER	Bojars 2
	Mål 1:50
	Träsk 20% - 50
Tonarmvårdig Vel 55, Vml 4 for Svenska-förklädder.	



TEGN. NR. 324
Tegning nr. 5.
Mål 1:50
Tegn. 1/2-52 68.

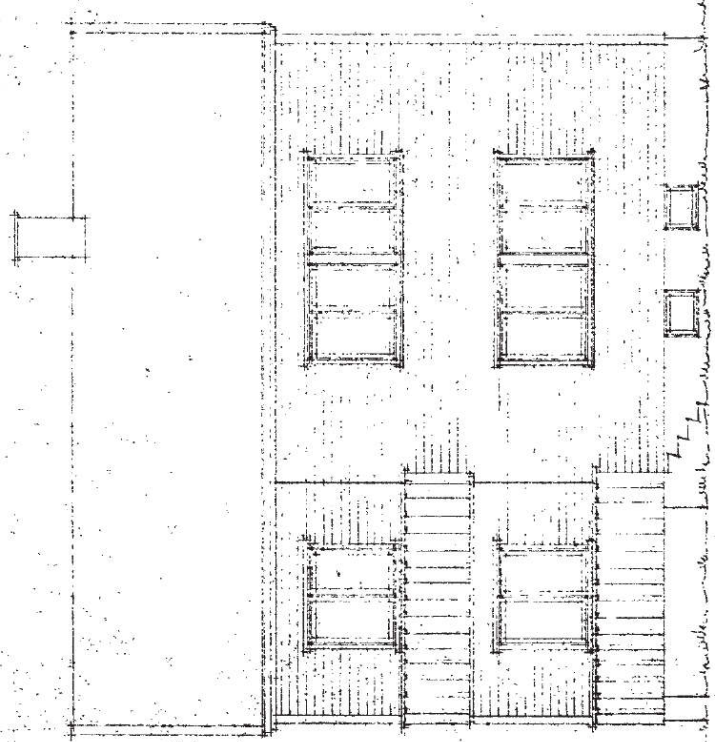
Boekst. 1/2 1952 av
Kristiansand Bygningsskole
På visse vilkår

OLAV SØNDERØL
ark. mal.
plan og snitt
tomannstetning
nr. 53, tom. 9
for. Sørre Tvedestov

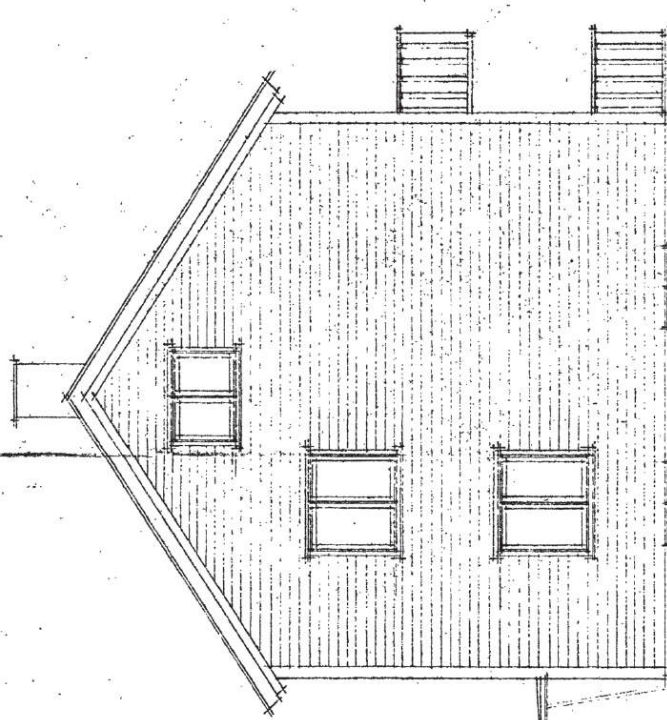


Loftplan

0 50 100
100. Pictet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Sydfasade.



Vestfasade.

Gedebent 11/1 1982 av
Kristiansand Byggeselskab
På vegne av
B. 766/2

BYGNET
Z. 1532
1/1

OLAV SØNDRO	324
geometriske	Blad 4
Fasader	Mål 1:50
kommandobog nr 53, kom 9 for Sverre Torkildsen	
Tacet 29/6 85. H.	

0

50

100

Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Salling AS



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

00520000 934 kopi

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Siv.ark. Thomas Jager
Brandbakken 12
4700 VENNESLA

Deres ref.

Vår ref.
94/11590/942242

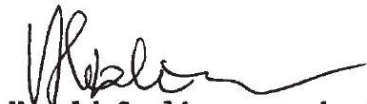
Dato: 28.12.1994

BRAGES VEI 10 - NYTT INNGANGSPARTI OG KVIST FOR K. ROPSTAD

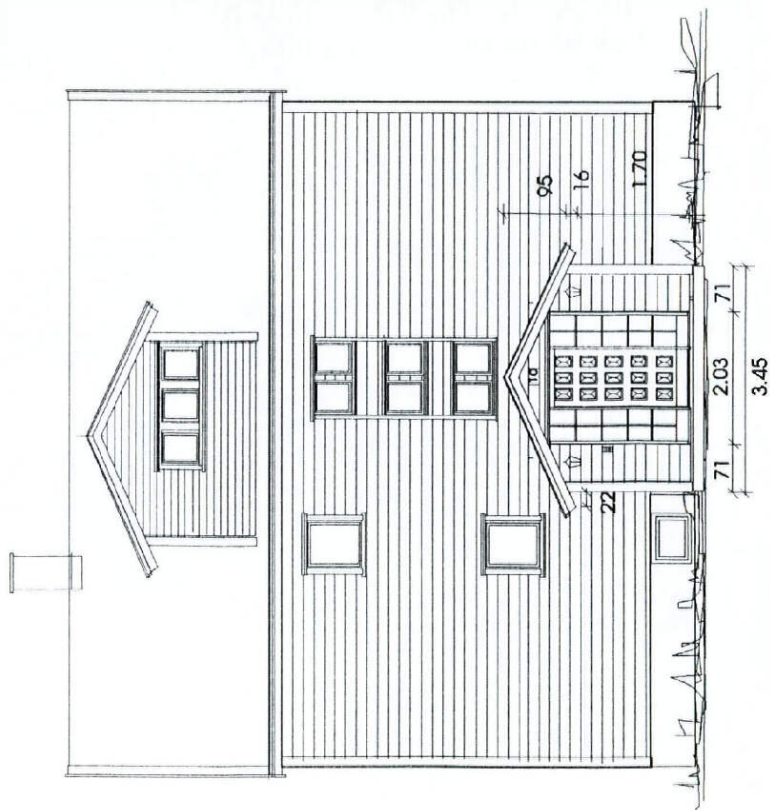
Plan- og bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 25.11.1994 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Da loftet får utvidet sitt oppholdsareal og antall oppholdsrom, så må det monteres fast stige fra balkong til 2 meter over bakken.
3. Hanebjelken på sperrene synes å ville bli fjernet. Dette anbefales ikke med mindre dimensjonene på eksisterende sperrer er tilstrekkelig.
4. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
5. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
6. Gebyr kr. 350,- må innbetales. Faktura ettersendes til Tordis Torkildsen.

Med hilsen


Harald Sørlien, overingeniør
etter fullmakt

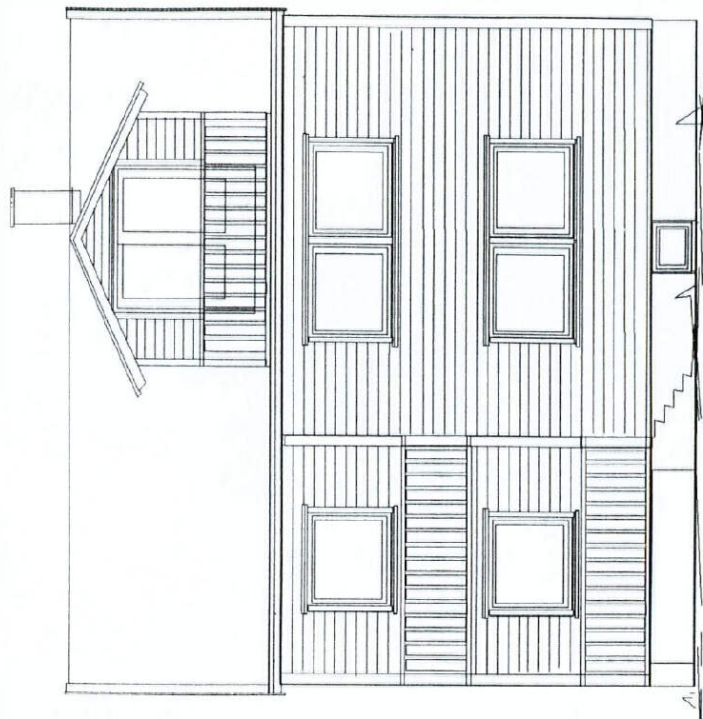
kopi:
Tordis Torkildsen, Bragesvei 10, 4632 Kristiansand S



FASADE MOT NORD

KRISTIANSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSENHETEN

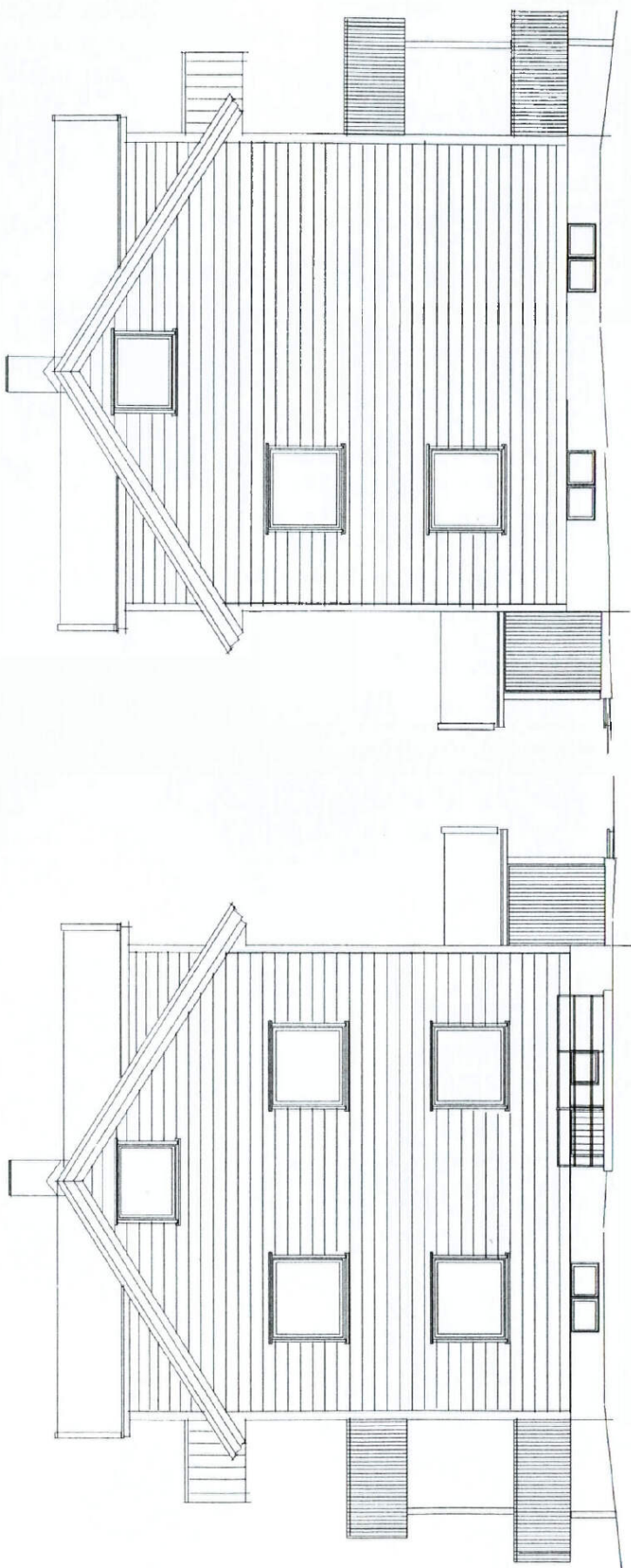
Mottatt 29.11.04
J.M.
A.K.
Mappé. Sakshet.



FASADE MOT SYD

Bragesvei 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN
Fasade Nord og Syd.
M=1:100

Thomas Jøger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla. 6.



FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

KRISTIANSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETEN

Mottatt 29.11.17

J.nr.

Ack.nr.

Mappe

Bragesvei 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN
Fasade Nord og Syd.
M=1:100

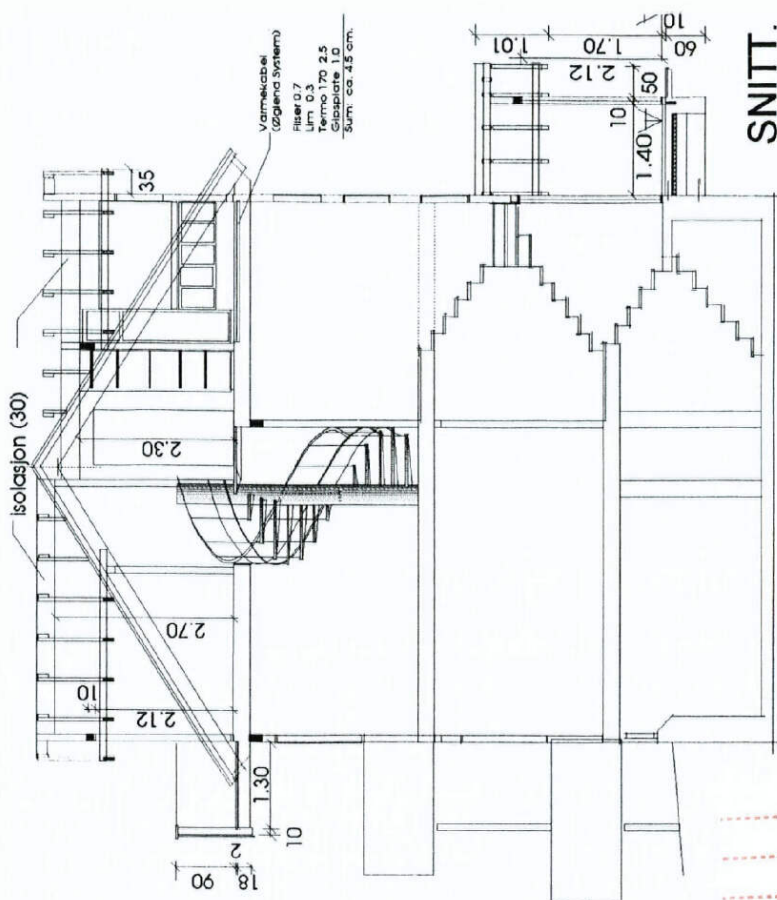
Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

0

50

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

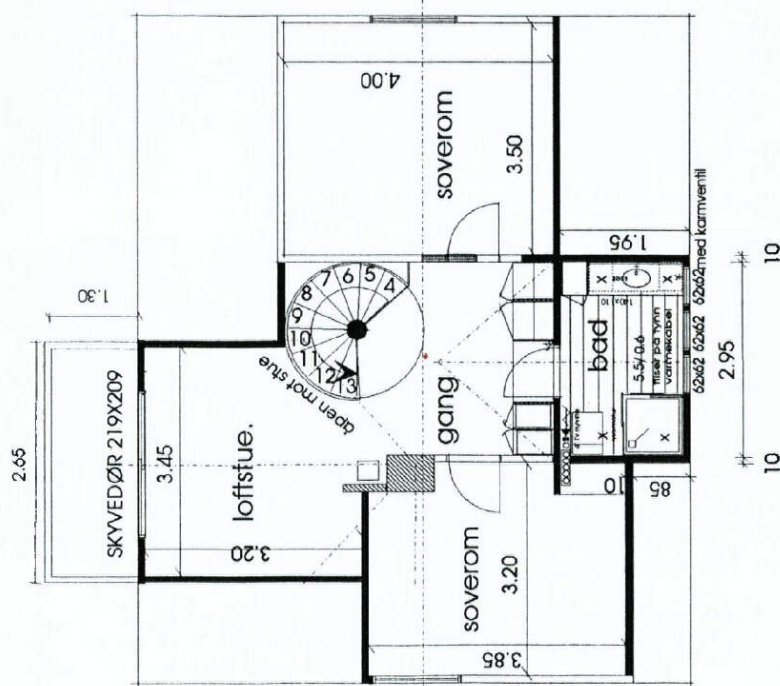
Dansk Scanning A/S



KRISTIANSTADEN
PLAN- OG TEGNINGSBUREAU

Mottatt 29.11.1994

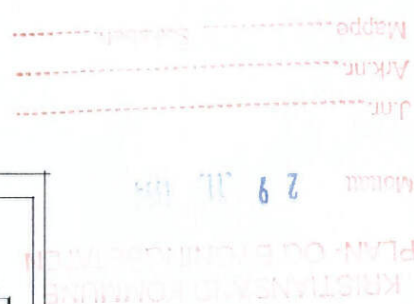
J.nr.
Ark.nr.
Saksbeh.
Mappe



LOFTSETASJE
M = 1:100

Bragesvei 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN
Plan, Snitt og Fasade Syd..
M=1:100

Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

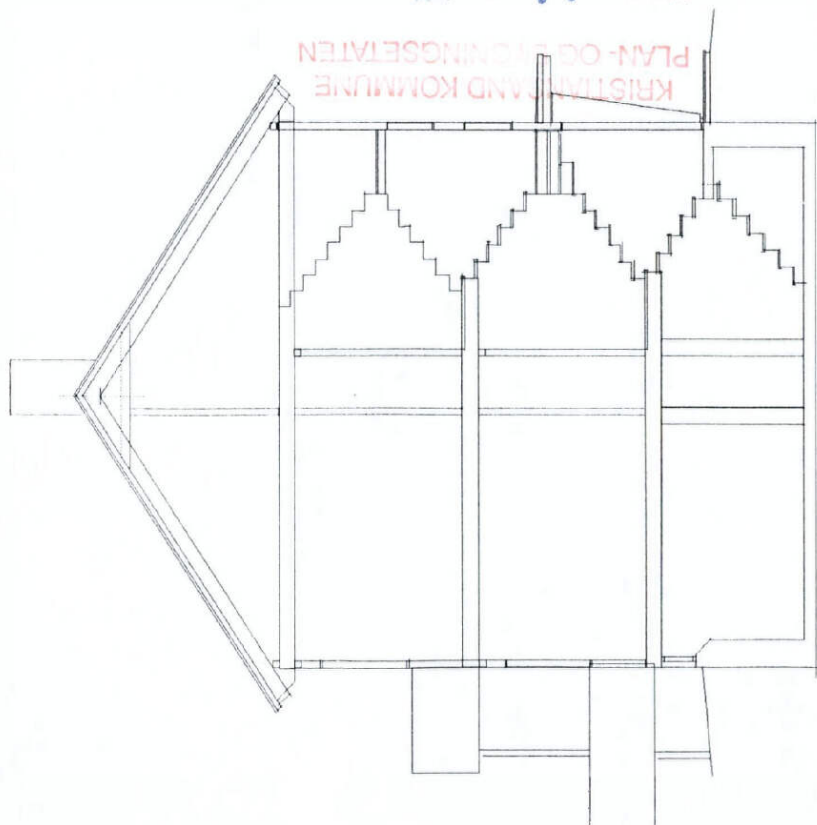


1 et. PLAN.
M=1:100.



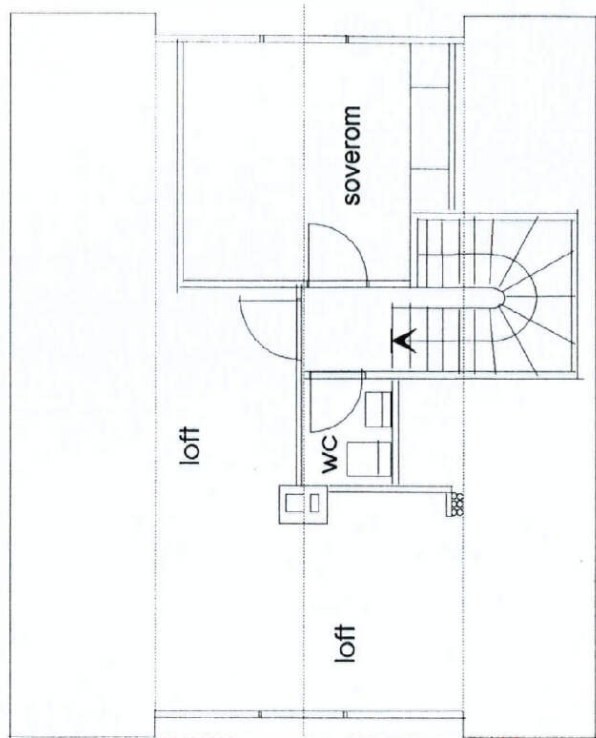
Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

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



SNITT
M=1:100

EKSISTERENDE PLAN.



LOFTSPLAN
M= 1:100

**Bragesvei 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN**
Plan, Snitt
M=1:100

Thomas Jøger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

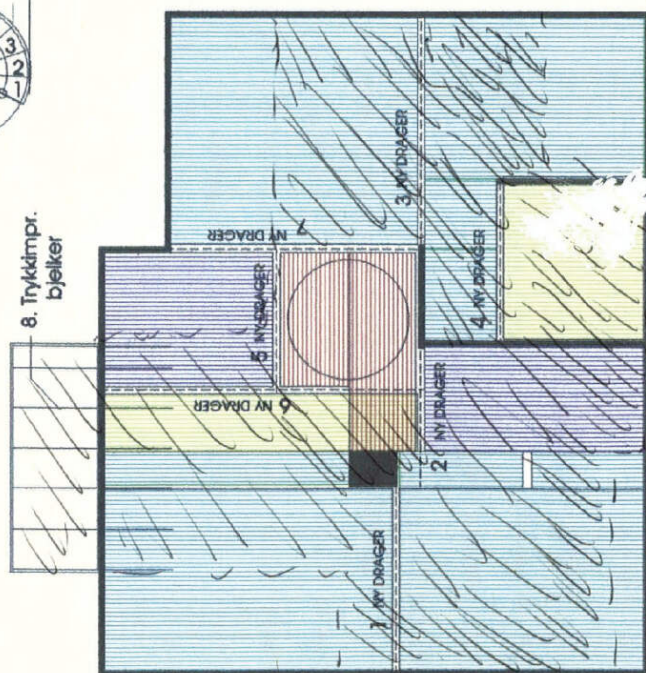
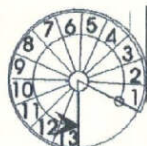
0

50

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

Dansk Scanning A/S

Lite ny felakt, o.a.



BJELKELAG SOM FØR
BJELKELAG SOM AVKORTES
BJELKELAG SOM DEMONTERES
NY BJELKELAG
NYE DRAGERE

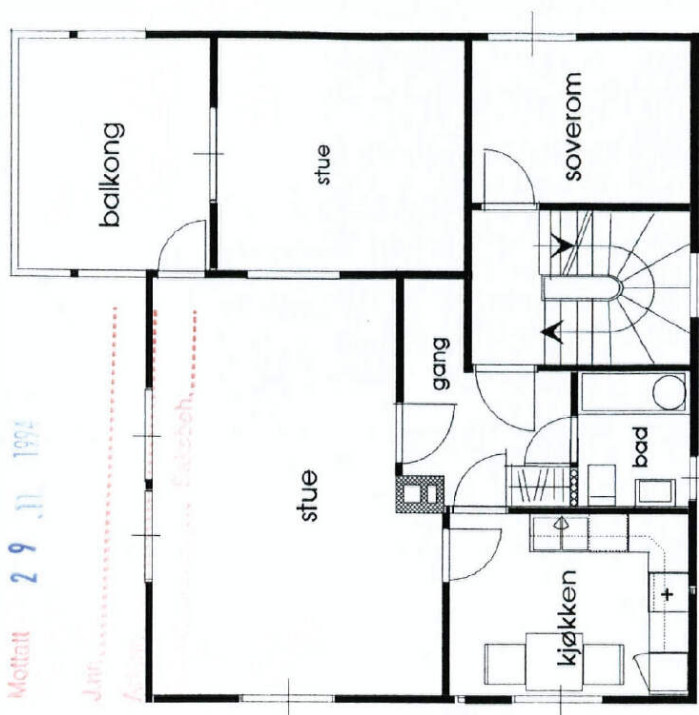
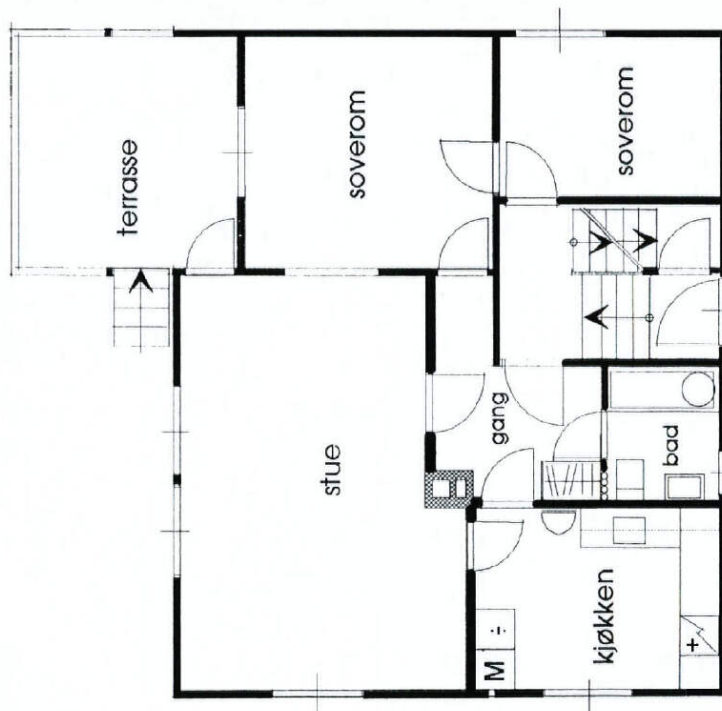
OMBYGGINGSPLAN FOR BJELKELAGET MELLOM 2 et. og LOFT M= 1:100.

- Drager 1. NP-16
- Drager 2. DIP-12 (alt. NP-18)
- Drager 3. DIP-12 (alt. NP-18)
- Drager 4. Trebjelke 48x198
- Drager 5. Trebjelke 48x148 (alt. 48x198)
- Drager 6. Trebjelke 48x198
- Drager 7. Trebjelke 48x198

Balkongbjelker 8. Trykkmpr. trebjelker 48x148

Bragesvel 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN
BJELKELAG.
M=1:100

Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

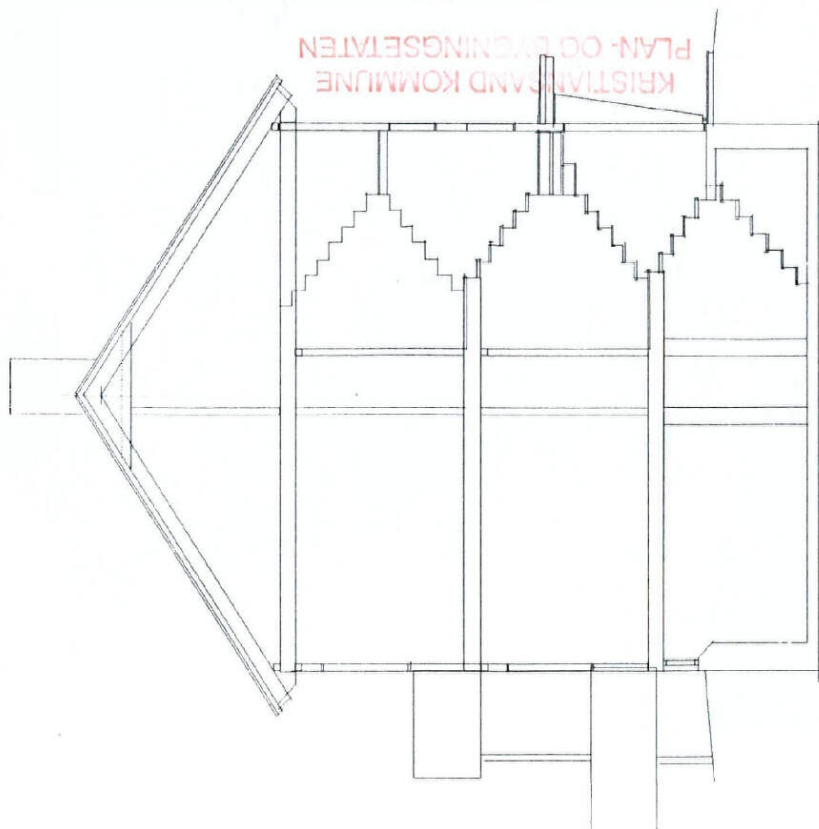


EKSISTERENDE PLANLØSNING

Bragesvei 10. Ombygging for TORDIS TORKILDSEN..

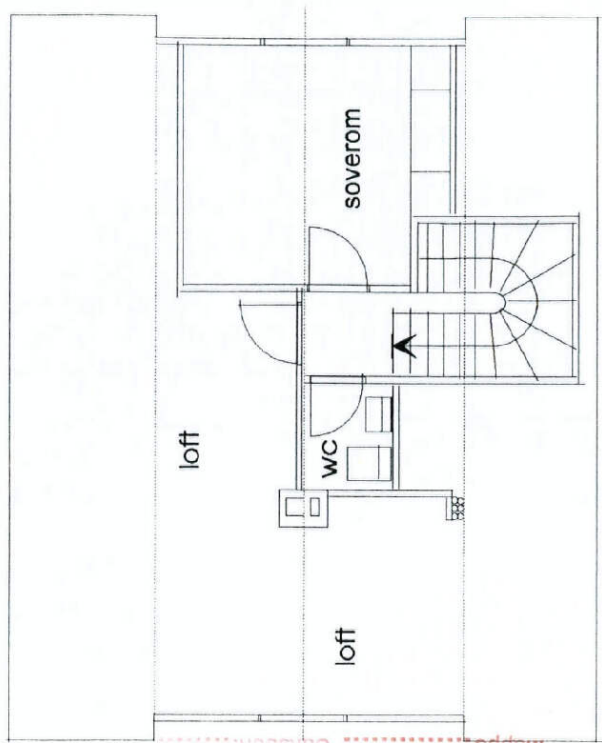
Plan.
M=1:100

Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.



SNITT
M=1:100

EKSISTERENDE PLAN.



LOFTSPLAN
M= 1:100

**Bragesvei 10. Ombygging
for TORDIS TORKILDSEN**
Plan, Snitt
M=1:100

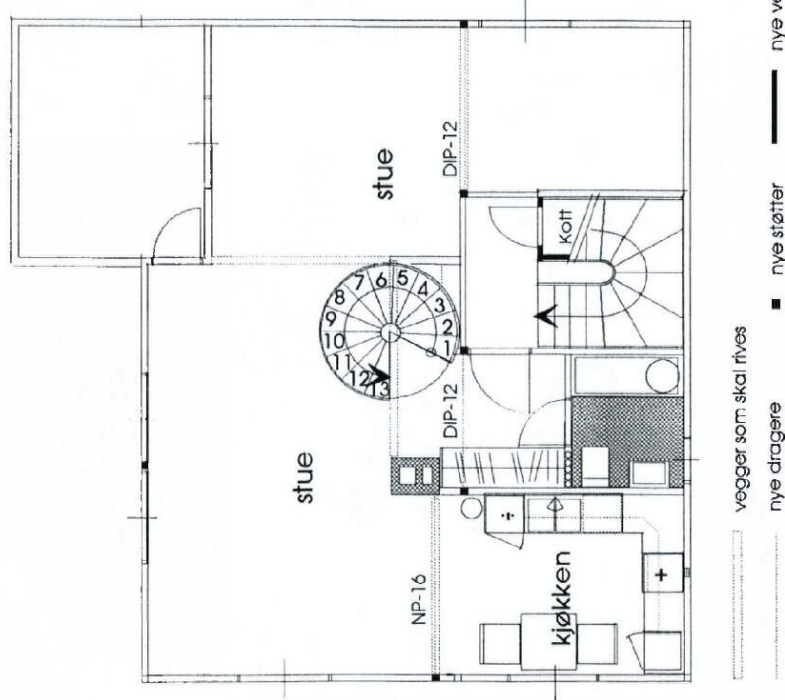
Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.

0

50

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

Dansk Scanning A/S



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mottatt 29.11.1994

l.nr.
Ark.nr.
Mappe

Saksbeh.

Bragesvei 10. Ombygging for TORDIS TORKILDSEN Plan M=1:100

Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Siv.ark.mnal Thomas Jager
P.B. 111
4701 VENNESLA

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

1JOK/98/7999/000942242

15.07.1998

BRAGES VEI 10 - UTVENDIG RØNNINGSTRAPP

Vi viser til melding om mindre byggearbeid på boligeiendom mottatt 25.05.98, til protest fra nabo av 11.06. oversendt ved vårt brev av 18.06., og til tiltakshavers kommentar mottatt 24.06.

Plan- og bygningssjefen finner å kunne godkjenne omsøkte rønningstrapp. Den har en rimelig dimensjon i forhold til veggen og husets høyde/volum, og en kan ikke se at den kan sjenere naboen på noen måte.

Gebyr kr.450,- må innbetales. Faktura ettersendes Kirsten Ropstad.

Plan- og bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen


J.O.Håreide
overarkitekt
etter fullm.

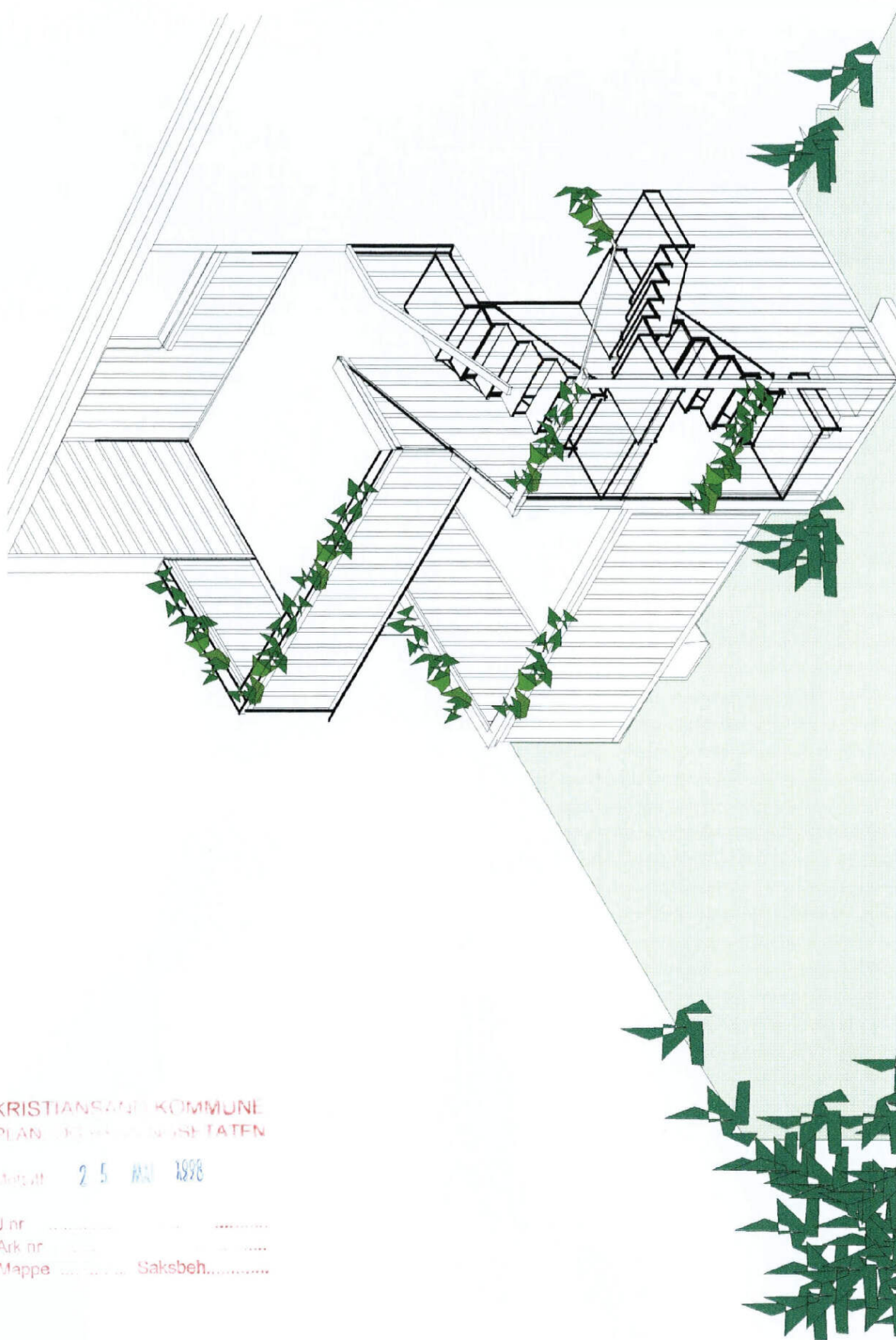
Gjenpart:
Kirsten Ropstad
Brages vei 10
4632 KRISTIANSAND

Terje og Liv Marion Øina
Brages vei 8
4632 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN 103 KRISTIANSANDSTADEN

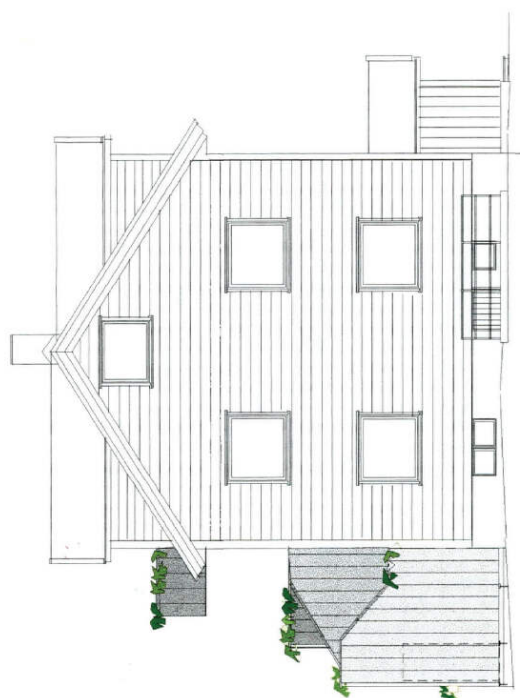
Målest. 2 5 100 1998

J nr
Ark nr
Mappe Saksbeh.....



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

Dansk Scanning A/S

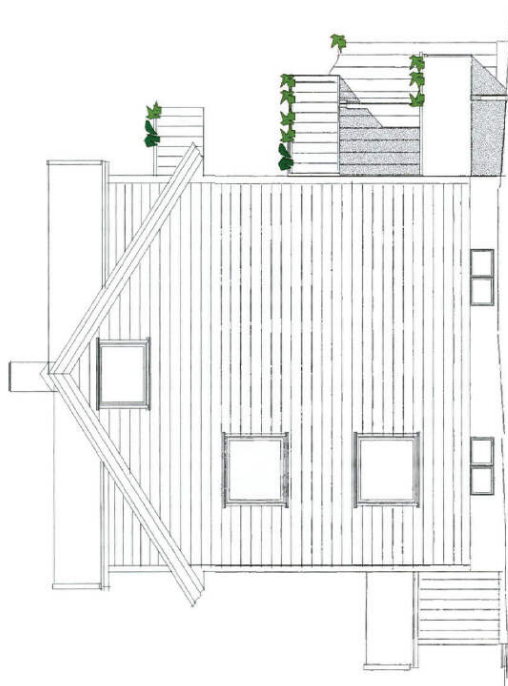


FASADE MOT ØST

RØMNINGSTRAPP
FASADER.
M=1:100

Bragesvei 10. Ombygging
for Kirsten Ropstad
Fasade Nord og Syd.
M=1:100

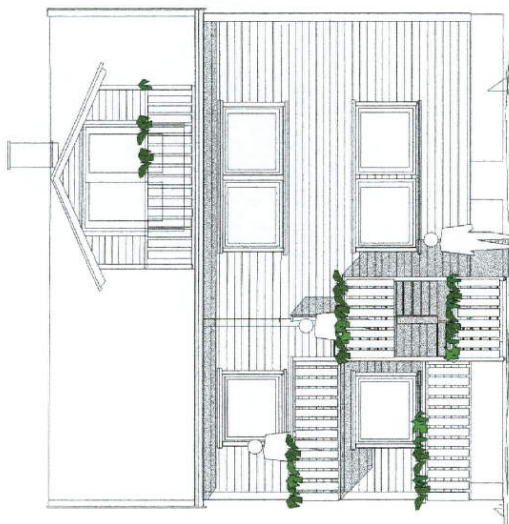
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
28. JUNI 1998
Mottatt
J.nr.
Ark.nr. Saksbeh.
Mappe



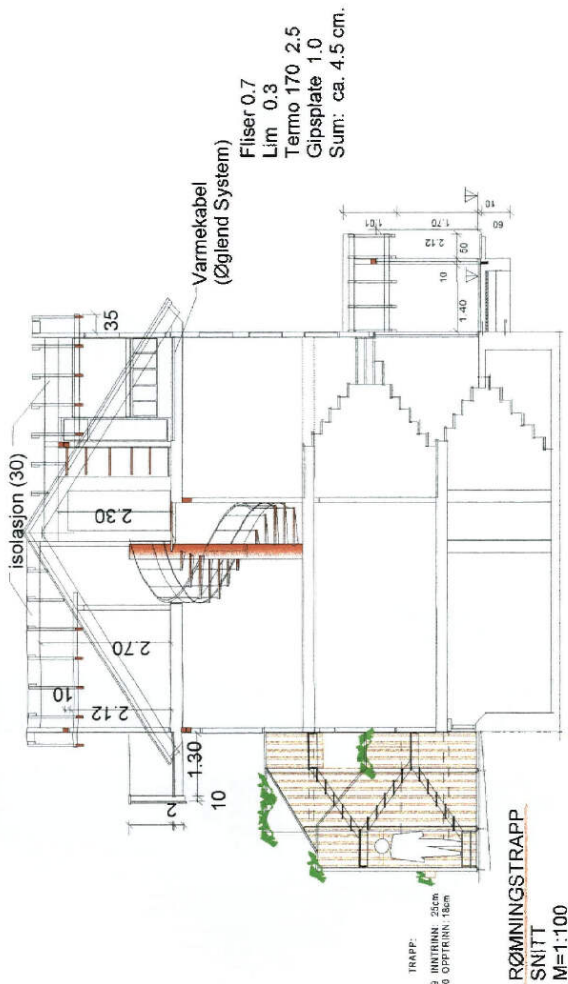
FASADE MOT VEST

RØMNINGSTRAPP
FASADER.
M=1:100

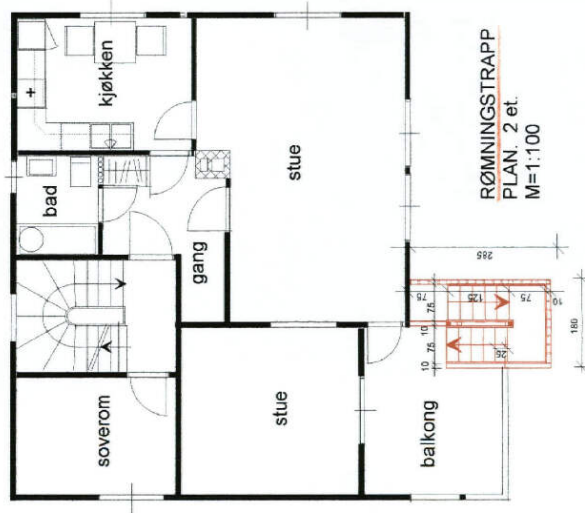
Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Vennesla.



FASADE MOT SYD



SNITT.



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGS TÅTEN

Mottatt 25.04.2006

J.nr.

Akt.nr.

Mappe Sakshen.

2 et. PLAN.
M=1:100.

Bragesvei 10. Ombygging
for KIRSTEN ROPSTAD

M=1:100

Thomas Jäger
sivilarkitekt MNAL
Pb 111, 4701 Vennesla.
Tel/Fax.: 38 15 50 27

6.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

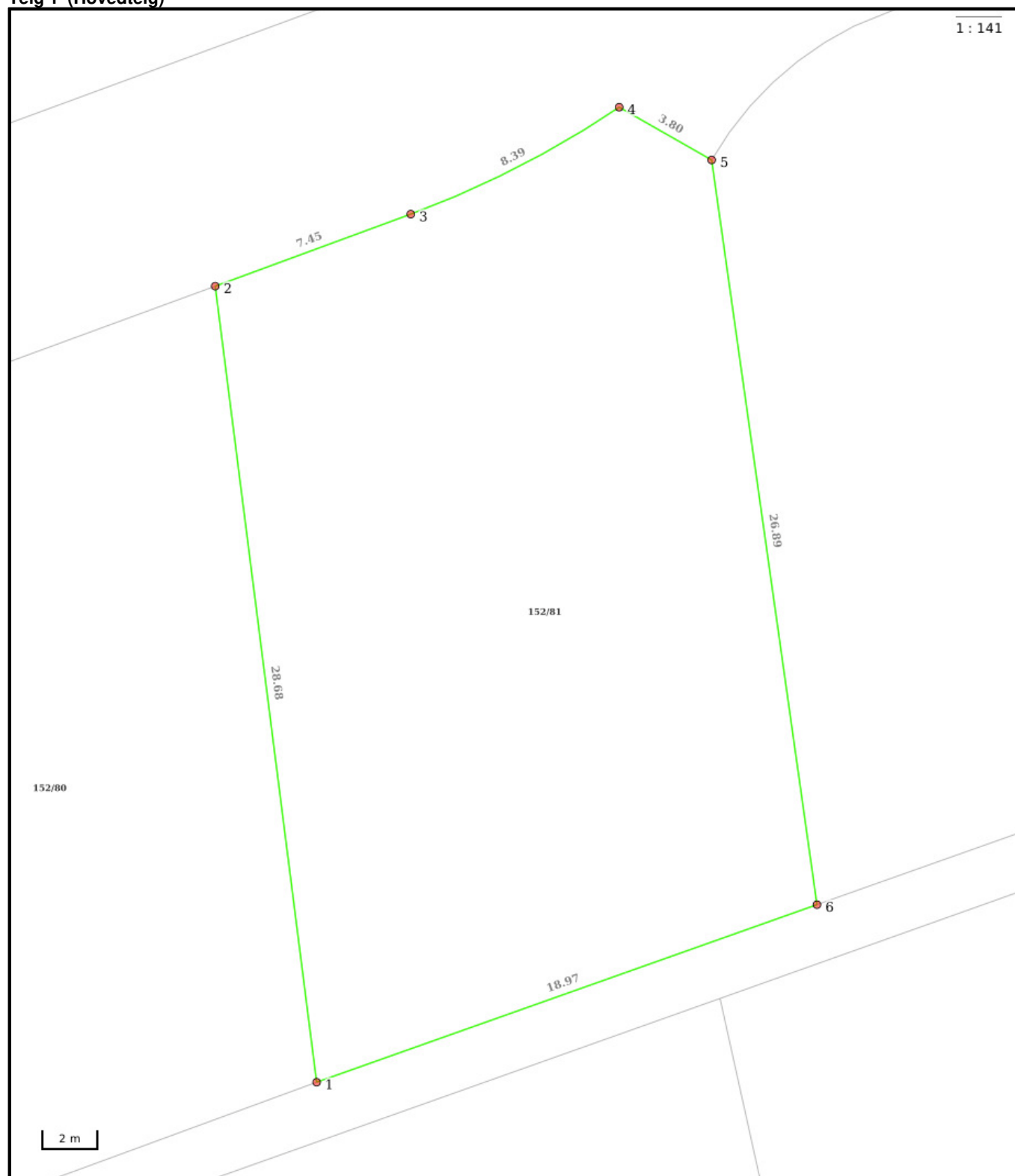
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |



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 sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-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, persiennor** 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800Kr
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600Kr
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000Kr
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

**Eiendom:**

Brages vei 10, 4632 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 81 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.

