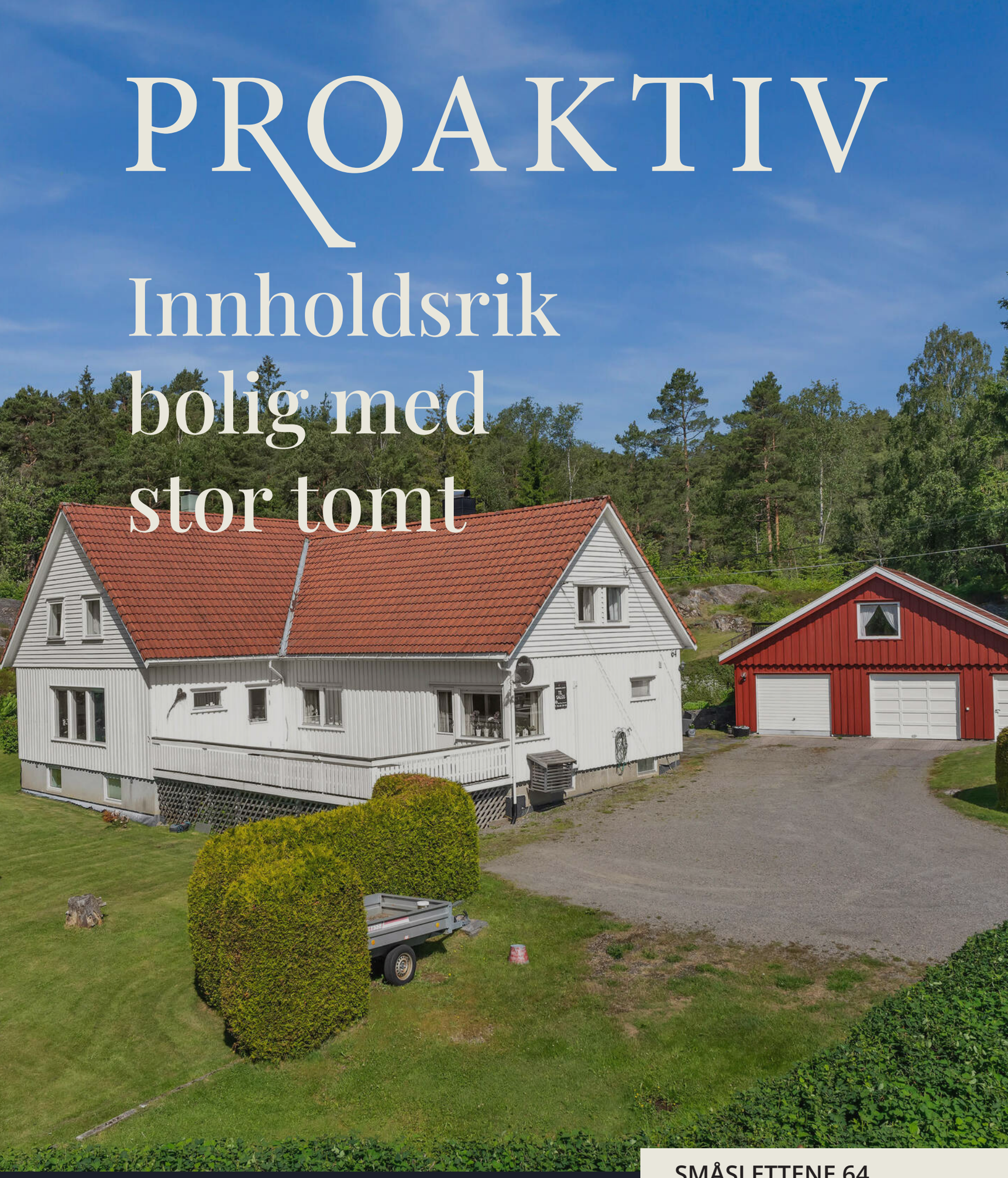
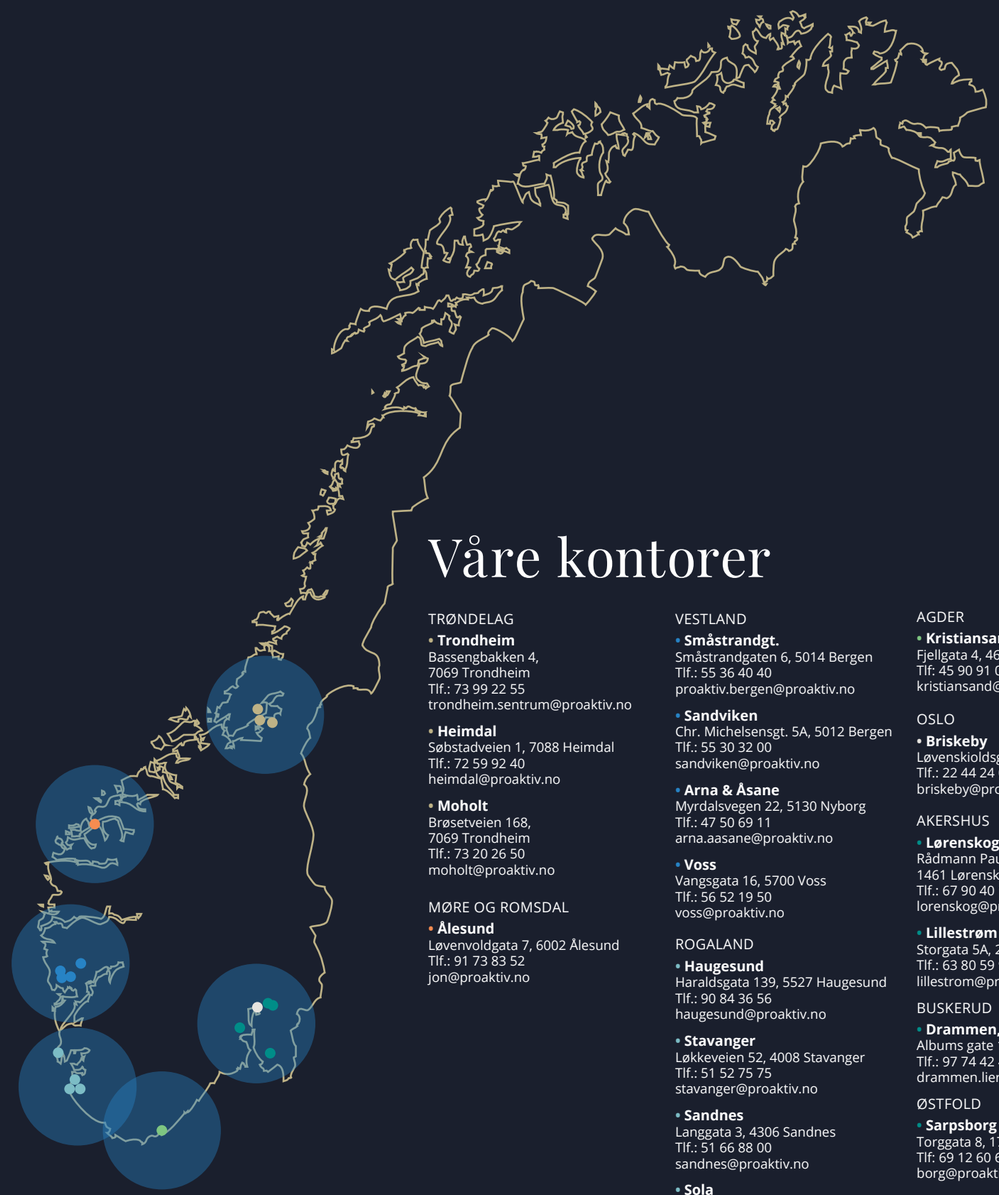
PROAKTIV

Innholdsrik bolig med stor tomt



SMÅSLETTENE 64



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TVEIT

Innholdsrik bolig med stor tomt | 7 soverom - 4 bad - 2 stuer - 2 kjøkken | Dobbel garasje | Flotte uteplasser

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Småslettene 64, 4658 TVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 112, bnr. 63, i Kristiansand kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Totalpris: 5.628.340,-

Kommunale avgifter: 29.970,-

Boligtype: Enebolig

Rom/soverom: 9/7

BRA: 385 m²

BRA-i: 385 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Dobbel garasje og godt med biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 1800 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

Omkostninger: 138.340,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Informasjon om boligen	36 Boligen i bilder
70 Plantegninger	72 Kjerneinformasjon	77 Vedlegg	208 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN PÅ VISNING

Velkommen til Småslettene 64

Romslig og pen bolig med mange flotte uteplasser, dobbel garasje.

Innhold
1.etg.: Gang, vindfang, 2 bad/ vaskerom, 2 stuer, 2 kjøkken og soverom.
2.etg.: 2 ganger, bad, 6 soverom og diverse praktiske boder og kott i knevegger.
Kjeller: 2 ganger, bad, 3 rom innredet som soverom/stue (Ikke godkjent for varig opphold) og 5 boder.

Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet med god boltreplass for både små og store i nærheten av Ryenkrysset på Tveit. Umiddelbar nærhet til buss og barnehage, samt kort vei til butikk, skole, idrettsplass og Kjevik Flyplass. Flotte turområder og Hamresanden med fantastiske strender er også i nærheten. Ca. 14 min. med bil til Kristiansand Sentrum og ca. 11 min. med bil til Vennesla Sentrum.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL SMÅSLETTENE 64

Parkering
Dobbel garasje og godt med biloppstillingsplasser på tomten.
Tomtestørrelse
1 800 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen består av 2 parseller, der hovedparsellen er på ca 1386 kvm, og tilleggstomten er på ca 414 kvm. Arealene er hentet fra Matrikkelkart og -rapport. Dette er ikke en sikker kilde, og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter kan påvises.
Eiet tomt, pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomster og naturtomt. Gruset innkjørsel.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eiendommen er pr i dag seksjonert i 2 eierseksjoner (se informasjon under pkt Diverse i salgsoppgaven knyttet til dette), og det er utarbeidet en tilstandsrapport pr seksjon. Eiendommen/seksjonene selges samlet, og det er viktig at interessenter gjennomgår begge tilstandsrapportene for å få en helhetlig oversikt over eiendommens tilstand.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2 eller TG3:

Tilstandsrapport 1:

Utvendig
Taktekking,TG2
Tekking av undertak er ukjent. Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av teglstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

ROMSLIG OG PEN BOLIG

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

Nedløp og beslag,TG3
Pipe/luftelyre med beslag. 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.Eldre fuktmerker rundt luftelyre i knekott. 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. Stigtrinn feier montert. Vannbord og vindski av tre.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- 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.
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 : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Hovedsaklig eldre kledning. Mindre råte i enkelt bord observert. Alder og værslitasje, stedvis oppsprekking og litt malingflass mm.
Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser, og vedlikehold vil forekomme. I første omgang må man bytte enkelte bord, deretter større utskiftninger. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjon, saltak. Utført kontroll fra loftsluke/trapp.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ned mot gesims så er det mellomrom mellom undertak og isolasjon på den ene siden. På den andre siden er isolasjon lagt opp mot undertak noe som kan redusere lufting. Det er

lufteventiler i gavlvegg. Det er endel synlige kondensmerker på kryssfinérplater som tilsier noe periodevis kondensfukt. Ikke adskilt loft mot den andre delen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- 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.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskille i tre. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. 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. Ikke unormalt. Stedvis knirk.
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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2
Elementpipe med pusset og teglstein overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Oppsyn utfra alder på pipe.
Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Oppsyn alder.

Rom Under Terreng,TG2
Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påførede 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 påforer 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. Hulltaking utført i bod, 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.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påførede 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 påforer 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.
Tiltak:
- Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper,TG2

FLOTT UTEOMRÅDE



Tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kun en side på den ned til kjeller, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Noe liten frihøyde i den øvre trappen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

Våtrom
Kjeller > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromsplater vegger og panelbord i tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ufagmessig utførsel våtromsplater. Synlig på avslutning mellom alu list under og platebunn bla.
Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

Kjeller > Bad
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard. Det er lokalisert lokalt bom/hul lyd, men flisene virker å sitte godt. Strakstiltak ikke nødvendig, men kan utvikle seg
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.

Kjeller > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning under klemring. Over klemring er det murfug. 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:
- 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.

Kjeller > 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:
- Tilluft anbefales men det fungerer med avviket.

1 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe lokalt fall stedvis men ikke ihht dagens krav. Målt ca 10mm høydeforskjell fra flis ved dør til flis ved kant av kabinett. Fungerer fint ved bruk av dusjkabinett, men ved evt vannsøl så kan noe vann ligge igjen.
Tiltak:
- Oppsyn ved bruk.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Parkettgulv. Innredning fra ca 2011/12 ifølge eier. Hvite høyglans fronter hovedsaklig, enkelte med glass/aluminium. Laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikroovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.
Tiltak:
- Anbefales montert.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i begge baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varmepumpe ,TG2
Varmepumpe i stue. Fra 2009. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service utført.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og er eldre årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Bereder står i nabodel og bør flyttes ved neste bytte
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er synlig grunnmursplast. 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:
- 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.

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. Fall i terreng mot boligen.



Også snø i front/hage, ikke vurdert.
Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying 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 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:
- 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.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av forholdet. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold slik innredet.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Må ikke forventes brannskille lik dagens standard mellom enhetene.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Tilstandsrapport 2:
Utvendig
Taktekking,TG2

Tekking av undertak er ukjent. Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av teglstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
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.

Nedløp og beslag,TG3
Pipe/luftelyre med beslag. 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.Eldre fuktmerker rundt luftelyre i knekott. 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. Stigtrinn feier montert. Vannbord og vindski av tre.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- 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.
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 : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Hovedsaklig eldre kledning. Mulig noe råte over baderomsvindu. Alder og værslitasje, stedvis oppsprekking og litt malingflass mm.
Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser, og vedlikehold vil forekomme. I første omgang må man bytte enkelte bord, deretter større utskiftninger. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er lufteventiler i gavlvegger. Ned mot gesims er det stedvis noe redusert lufting, spesielt på delen over nabo så er det endel kondensmekrer. Lufteventil bad avsluttes på loft slik at det er noe kondensmekrer i tak over lufterør, anbefales ledes ut. Ikke adskilt loft mot andre delen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vinduer,TG2
Trevinduer med isolerglass. 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:
- I 2 etasje er det vinduerfra 1983/86. I 1 etasje er det vinduer fra 1983 på kjøkken, mens stuevinduer er noe ukjent årgang da isolerglass trolig er byttet. I kjeller er det et nyere vindu i 2 av bodene, men også et eldre i dårlig forfatning i den siste.
Tiltak:
- Modernisering påregnes på sikt.

Takvindu ,TG2
Trevindu med isolerglass. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Punktert isolerglass. Dårlig funksjon.
Tiltak:
- Modernisering påregnes.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør 2 etasje, tredør med isolerglass, fra 1980 ca. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør, trolig fra 80 tallet. Funksjon OK. - balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2019 men montert 23 eller 24 ifølge eier. Funksjon OK. - inngangsdør kjeller, tredør. 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:
- Med unntak av stuedør så er det eldre dører. Den til kjeller har defekt lås, lyst med hengelås.
Tiltak:
- Modernisering påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Stein 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. Litt malingsøl på terrassebord 2 etasje. Steinflater ved inngang, noe ujevnheter er normalt. Ikke alt kontrollert pga snø.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Normalt oppsyn og vedlikehold.

Utvendige trapper,TG3
Betongtrapper.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ingen håndløpere som gir tg3 ihht NorskStandard.
Tiltak:
- Håndløpere anbefales.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig
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. Ikke unormal. Stedvis knirk.
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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2
Trolig teglsteinspipe fra opprinnelig. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. 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.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Oppsyn alder.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. På kjellertrapp mangler det rekkverk på venstre side som gir noe fallfare. Mellomrom mellom trinn er større enn dagens krav på maks 10cm mellomrom.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

Våtrom
1 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe lokalt fall mot sluk, men ikke ihht dagens krav og standard.
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
Ventilasjon,TG2
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:
- Fungerer med avviket.

2 etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromstapet vegger og ess plater tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre overflater, litt krøll i tapet i overgang vegg/tak. Noe eldre fuktskjolde rundt lufteventil i tak, kan skyldes mindre tidligere lekkasje rundt luftelyre eller kondensfukt.
Tiltak:
- Modernisering må vurderes av kjøper.

2 etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe stedvis lokalt fall mot sluk, men også stedvis ikke fall ihht dagens krav.
Tiltak:
- Etablere riktig fall ved renovering av rommet.

2 etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er belegg på gulv, men dette er ikke avsluttet under klemring i sluken. Ved evt tett sluk så vil vann kunne fylles og medføre vann under belegg og videre lekkasje. Trolig tidligere utett belegg ved wc siden det er fuget med silikon liknende i overgang vegg og ved dørsvill.
Tiltak:
- Anbefales utbedret.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2 etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning, bidé, wc og badekar.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre, noe bruksslitasje.
Tiltak:
- Vurdere modernisering.

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:
- Fungerer med avviket, men vifte anbefales.

Kjøkken
1 etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Parkettgulv. Innredning trolig fra 80 tallet, med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integrert stekeovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre innredning men normal bruks og aldersslitasje, har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.
Tiltak:
- Modernisering må vurderes av kjøper evt.

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.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 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.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpe ,TG2
Varmepumpe i stue. Montert 2017 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.
Vurdering av avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Vurdere større service med sjekk av gass mm.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2005. 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
- Andre tiltak:
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg,TG2
Eldre skrusikringer og nyere automatsikringer.
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 årgang.
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
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar: Om man kjører vaskemaskin og tørketrommel samtidig så kan sikring gå.
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
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
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
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
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
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

Brannteknisk forhold,TG3
17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar:Tg3 alder.
19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
Kommentar:Anbefales røykvarsler i kjeller.
20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er synlig en mindre del av grunnmursplast. 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.
- 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. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv. Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.
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.



- Med dagens bruk som grovkjeller så ansees det ikke økonomisk rasjonelt å utbedre drenering.

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. Ikke alt kontrollert oppga snø, ytterligere vurdering. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.
Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying 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 av 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:
- 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.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av

forholdet.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Tilstandsrapportene er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen og omfanget. Kommentar: Lekkasje i bad i andre etasje vår/sommer 2025. Lekkasje fra toalett. Toalett utbedret av rørlegger.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
2.1.2. Årstall. Kommentar: 2016
2.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Bad i første etasje ble totalrenovert. gulv meislet opp, nye kabler og påstøp, nytt røropplegg, ny smøremembran og fliser samt innredninger og toalett.
2.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Byggmester Lindekleiv KS-elektro Brick murerfirma og Uppstad vvs
2.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
2.2.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
2.2.2. Årstall. Kommentar: 2006
2.2.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.2.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Bad i kjeller ble etablert ca 2006. Arbeidet ble utført av fagfolk men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
2.2.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Ukjent
2.2.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
2.3.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
2.3.2. Årstall. Kommentar: 2009
2.3.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.3.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Bad i første etasje pusset opp, ny membran, fliser dusj m.m
2.3.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Tom Tvedt, Stokkeland elektro
2.3.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
8.1.2. Årstall. Kommentar: 2018
8.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Drenert rundt deler av boligen i 2018
8.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Husker ikke
8.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
10.1.2. Årstall. Kommentar: 2025
10.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Kontroll av det elektriske anlegget i 2025 i marianne sin del.
10.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: KS-Elektro
10.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja
Beskriv feilen eller endringen. Kommentar: Byttet vedovn i stue i første etasje i 2023 i Marianne sin del. Arbeidet ble utført av fagfolk: Kvanvig rep og vedlikehold og det foreligger dokumentasjon i form av kvittering.

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

25.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid
25.1.2. Årstall. Kommentar: 2006
25.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
25.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Bad ble etablert i kjeller.
25.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: ukjent
25.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
25.1.8. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.



















VELKOMMEN INN!

Innhold
1.etg.: Gang, vindfang, 2 bad/ vaskerom, 2 stuer, 2 kjøkken og soverom.
2.etg.: 2 ganger, bad, 6 soverom, kott i knevegger.
Kjeller: 2 ganger, bad, 6 boder og 2 innredede rom. Disse rommene er i dag i bruk som soverom og stue, men det gjøres ettertrykkelig oppmerksom på at disse ikke er godkjent til dette formålet (Ikke godkjent for varig opphold)

Viktige opplysninger av særlig interesse for interessenter/kjøper:
Det foreligger byggmeldte og godkjente tegninger av boligen i kommunens byggesaksarkiv, men det er flere avvik på disse. Det er gjort endringer på planløsningen i kjeller, 1.etg og 2.etg som ikke er i samsvar med de godkjente byggesakstegningene, der det bl.a er utført følgende; I kjeller er det på godkjente bygningesakstegninger kun boder. Deler av arealet i kjeller er innredet (innredet som rom for varlig opphold), men de rommene er ikke godkjent for varig opphold. Kjelleretasjen er kun godkjent som boder. Det ene badet i 1. etasje er utvidet noe ut mot gang, samt gjort noe smalere for å få større kjøkken. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Trapp er satt inn i annen retning enn vist på opprinnelige tegninger. Det er åpnet opp mellom spisestue og kjøkken. WC-rom, bad og deler av gang er slått sammen til et rom. Satt inn trapp som ikke er vist på tegninger.

Godkjente byggetegninger av tilbygg fra 1986 viser til at boligen er godkjent som "bolig", og det er derfor uvisst hvilken boligtype eiendommen opprinnelig er godkjent som. Eiendommen/bygningen er i dag seksjonert i 2 boligseksjoner (snr 1 og snr 2) Seksjoneringen ble gjennomført og tinglyst i 1997, men uten at det den gang ble søkt om å opprette 2 boenheter på eiendommen. I dag vil kommunen stille krav om søknad og godkjenning for oppdeling av eiendommen i 2 separate boenheter før man får tillatelse til å seksjonere en eiendom. Seksjoneringen som ble gjennomført og tinglyst i 1997 ble således gjort uten at eiendommen samtidig var oppdelt/godkjent som 2 boenheter, og dagens løsning med seksjonert bolig til 2 seksjoner/boenheter tilsier derfor at det foreligger en ulovlig boenhet. For å få godkjennelse til å opprette ekstra boenhet i boligen ved søknad i dag må man tilfredsstille lovkrav og forskriftsmessige brann- og lydkrav mellom boenhetene. Det forventes at slike krav er kostbare og vanskelig å gjennomføre, og det er ikke gitt at kommunen ved søknad om å dele opp til 2 boenheter heller vil godkjenne dette.
Hele eiendommen selges samlet. Ved salg er det lagt til grunn at tinglyst seksjonering av eiendommen i 2 seksjoner slettes, slik at eiendommen selges som en samlet eiendom bestående av 2 bruksnummer (hovedtomt + tilleggstomt), men ikke seksjonert i 2 boligseksjoner.
I følge kommunen er boligen i registeret Matrikkelen i dag registrert som "Bygningstypekode 112 - enebolig med hybel/sokkelleilighet" Benevnelsen 112 inneholder "hybel/sokkelleilighet", men det innebærer likevel ikke at man skal anse eiendommen for å være godkjent som 2 boenheter selv om slik benevnelse framgår av Matrikkelen, uavhengig av seksjoneringen i 2 boligseksjoner. Det kan foreligge feil i kommunens matrikkel.
Kjøper overtar eiendommen slik den foreligger, og overtar enhver risiko knyttet til hva eiendommen er godkjent utnyttet til og enhver risiko knytet til ulovlige bygningsarbeider i boligen. Kjøper ansees å være godt kjent med og uttrykkelig







opplyst om at eiendommen slik den er innredet i dag ikke er i samsvar med godkjenningene hos kommunen.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og utførte bygningsmessige arbeider som ikke er i samsvar med lov og forskrift og de byggemeldte tegninger og godkjenninger som er for eiendommen. Deler av boligen er ulovlig innredet da boligen ikke samsvarer med godkjente byggetegninger. Kjøper overtar risikoen og konsekvensene av dette. Konsekvensene kan bl.a være at kommunen kan kreve riving/tilbakeføring til originale tegninger, ilegge boforbud, trekke tilbake midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, kreve søknad e.l. Eventuelle kostnader forbundet med dette bæres av kjøper.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 138 kvm
Total BRA: 138 kvm

1. etasje
BRA-i: 154 kvm
Total BRA: 154 kvm

2. etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 41 kvm

2. etasje: 7 kvm

Takhøyde kjeller 212-226 cm. Kun ca. areal terrasse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Planløsning/ tegning 1.etasje samsvarer. Kjeller og 2.etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer og søke bruksendring/ endring av forholdet. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold slik innredet.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



Ikke målbare arealer
Det er 2 kvm i 2.etg som ikke er måleverdig areal.

Standard
Dette er en virkelig innholdsrik bolig. 1.etg.: Gang og vindfang med garderobeplass. I 1.etg er det 2 bad. På det ene er det dusjkabinett, baderomsinnredning, wc og opplegg for vaskemaskin. Det andre badet har dusjkabinett, baderomsinnredning, vegghengt wc og vaskeromsdel med skyvedører og opplegg vaskemaskin. I 1.etg er det også 2 stuer. Den ene har spiseplass, vedovn, varmepumpe og utgang stor terrasse, og i den andre stuen er det utgang terrasse, peisovn, varmepumpe og spiseplass. Det er også 2 kjøkken i etasjen, der det ene har spiseplass og pen innredning med mye skap og benkplass. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det andre kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stue, men tilbaketrukket kjøkken med lekker innredning og kjøkkenøy med integrert spiseplass. Integrert komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/ frys. I denne etasjen er det ett soverom med skyvedørsgarderobe.
2.etg. av boligen har hele 6 soverom, 2 ganger, bad med badekar, wc, bidé og baderomsinnredning. I etasjen er det også diverse praktiske boder og kott i kneveggene. Utgang balkong fra et av soverommene.
I kjeller er det i dag 6 boder, 2 ganger, bad med dobbel vask, wc og dusjkabinett og i tillegg 2 innredede rom (Ikke godkjent for varig opphold)

Dobbel garasje med hems. Flotte uteplasser med gressplen, plattinger og terrasse.

Oppvarming
Ved og elektrisk. Vedovn og varmepumpe i begge stuene i 1.etg.

Info strømforbruk
Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet Norgespris på strømabonnement. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen. Kjøkken 1: Komfyr/ stekeovn/ koketopp og oppvaskmaskin.
Kjøkken 2: Kjøleskap, komfyr/ stekeovn/ koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Energimerke
Oransje G















































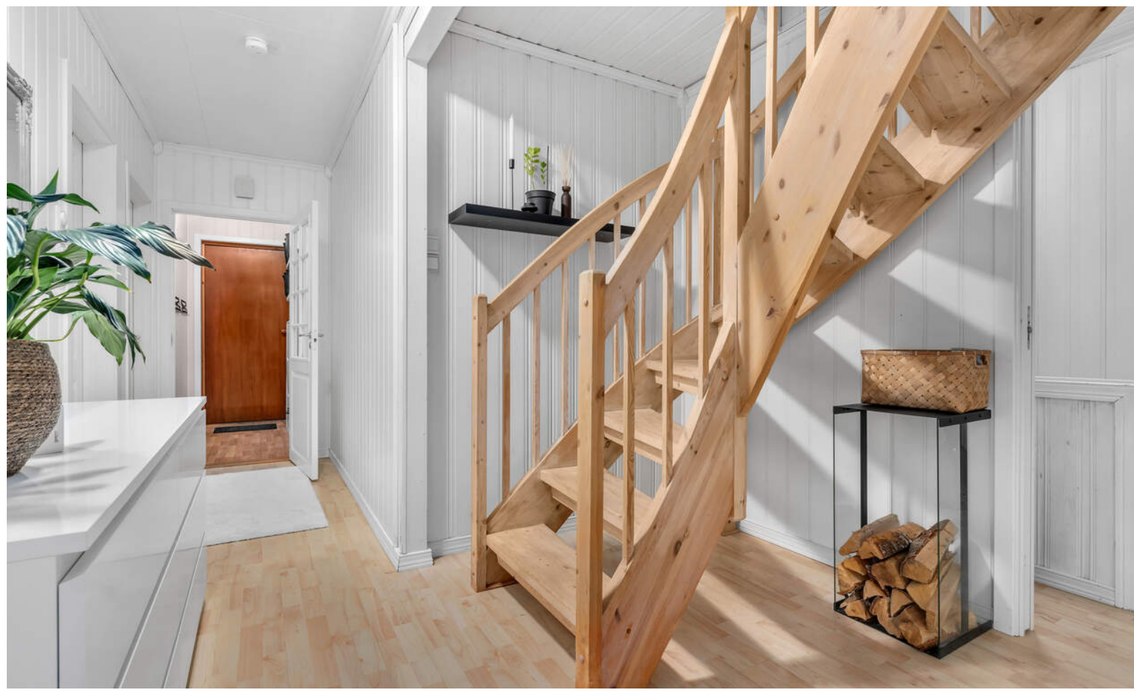




























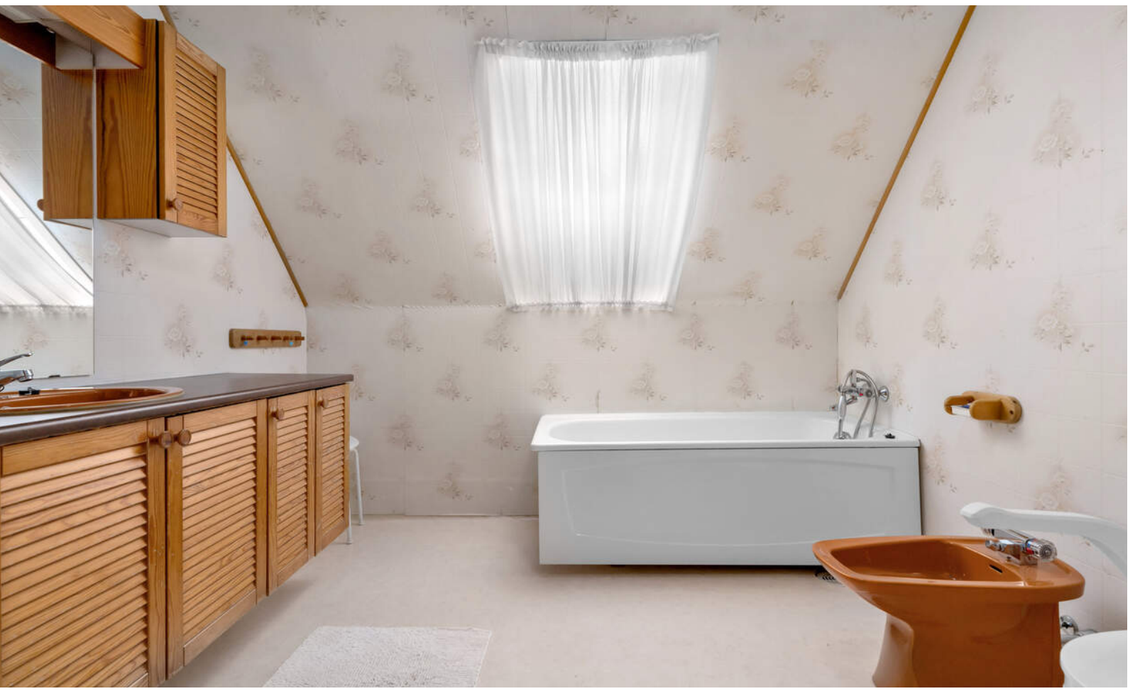








































PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.667.386,- for 2023

Formuesverdi sekundær
6.669.544,- for 2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4 013,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger

Kommunale avgifter
29.970,- for 2024

Eiendomsskatt
6.144,- for 2024

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet med god boltreplass for både små og store i nærheten av Ryenkrysset på Tveit. Umiddelbar nærhet til buss og barnehage, samt kort vei til butikk, skole, idrettsplass og Kjevik Flyplass. Flotte turområder og Hamresanden med fantastiske strender er også i nærheten. Ca. 14 min. med bil til Kristiansand Sentrum og ca. 11 min. med bil til Vennesla Sentrum.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hele eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 27.10.1988. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/ brukstillatelse på eiendommen.
Det foreligger godkjenning for garasje, datert 16.09.1977.
Det foreligger godkjenning for ominnredning, datert 20.12.1978.
Det foreligger melding om flytting av bad fra kjeller til 1. etasje, datert 04.12.1978.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 27.10.1988.
Det foreligger tillatelse for garasjetilbygg, datert 02.06.1998.
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiv, kun godkjente byggetegninger av tilbygg fra 1986. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Viktige opplysninger av særlig interesse for interessenter/kjøper:
Det foreligger byggmeldte og godkjente tegninger av boligen i kommunens byggesaksarkiv, men det er flere avvik på disse. Det er gjort endringer på planløsningen i kjeller, 1.etg og 2.etg som ikke er i samsvar med de godkjente byggesakstegningene, der det bl.a er utført følgende; I kjeller er det på godkjente bygningesakstegninger kun boder. Deler av arealet i kjeller er innredet (innredet som rom for varlig opphold), men de rommene er ikke godkjent for varig opphold. Kjelleretasjen er kun godkjent som boder. Det ene badet i 1. etasje er utvidet noe ut mot gang, samt gjort noe smalere for å få større kjøkken. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Trapp er satt inn i annen retning enn vist på opprinnelige tegninger. Det er åpnet opp mellom spisestue og kjøkken. WC-rom, bad og deler av gang er slått sammen til et rom. Satt inn trapp som ikke er vist på tegninger.

Godkjente byggetegninger av tilbygg fra 1986 viser til at boligen er godkjent som "bolig", og det er derfor uvisst hvilken boligtype eiendommen opprinnelig er godkjent som.

Eiendommen/bygningen er i dag seksjonert i 2 boligseksjoner (snr 1 og snr 2) Seksjoneringen ble gjennomført og tinglyst i 1997, men uten at det den gang ble søkt om å opprette 2 boenheter på eiendommen. I dag vil kommunen stille krav om søknad og godkjenning for oppdeling av eiendommen i 2 separate boenheter før man får tillatelse til å seksjonere en eiendom. Seksjoneringen som ble gjennomført og tinglyst i 1997 ble således gjort uten at eiendommen samtidig var oppdelt/godkjent som 2 boenheter, og dagens løsning med seksjonert bolig til 2 seksjoner/boenheter tilsier derfor at det foreligger en ulovlig boenhet. For å få godkjennelse til å opprette ekstra boenhet i boligen ved søknad i dag må man tilfredsstille lovkrav og forskriftsmessige brann- og lydkrav mellom boenhetene. Det forventes at slike krav er kostbare og vanskelig å gjennomføre, og det er ikke gitt at kommunen ved søknad om å dele opp til 2 boenheter heller vil godkjenne dette.
Hele eiendommen selges samlet. Ved salg er det lagt til grunn at tinglyst seksjonering av eiendommen i 2 seksjoner slettes, slik at eiendommen selges som en samlet eiendom bestående av 2 bruksnummer (hovedtomt + tilleggstomt), men ikke seksjonert i 2 boligseksjoner.
I følge kommunen er boligen i registeret Matrikkelen i dag registrert som "Bygningstypekode 112 - enebolig med hybel/sokkelleilighet" Benevnelsen 112 inneholder "hybel/sokkelleilighet", men det innebærer likevel ikke at man skal anse eiendommen for å være godkjent som 2 boenheter selv om slik benevnelse framgår av Matrikkelen, uavhengig av seksjoneringen i 2 boligseksjoner. Det kan foreligge feil i kommunens matrikkel.
Kjøper overtar eiendommen slik den foreligger, og overtar enhver risiko knyttet til hva eiendommen er godkjent utnyttet til og enhver risiko knytet til ulovlige bygningsarbeider i boligen. Kjøper ansees å være godt kjent med og uttrykkelig opplyst om at eiendommen slik den er innredet i dag ikke er i samsvar med godkjenningene hos kommunen.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og utførte bygningsmessige arbeider som ikke er i samsvar med lov og forskrift og de byggemeldte tegninger og godkjenninger som er for eiendommen. Deler av boligen er ulovlig innredet da boligen ikke samsvarer med godkjente byggetegninger.
Kjøper overtar risikoen og konsekvensene av dette.
Konsekvensene kan bl.a være at kommunen kan kreve riving/tilbakeføring til originale tegninger, ilegge boforbud, trekke tilbake midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, kreve søknad e.l. Eventuelle kostnader forbundet med dette bæres av kjøper.

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

4204/112/63

17.06.1952 - Dokumentnr: 501310 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1952 - Dokumentnr: 501395 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om beiterett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1957 - Dokumentnr: 501154 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1971 - Dokumentnr: 6422 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1986 - Dokumentnr: 10868 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegr.bestem.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2000 - Dokumentnr: 8419 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:112 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1997 - Dokumentnr: 8810 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/316
Kommentar: Det legges til grunn at seksjoneringen slettes ved salg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, under bebyggelse og anlegg, og er en del av kommuneplanens arealdel 2024 - 2035.
Eiendommen grenser til område avsatt til LNF. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det foreligger tinglyst erklæring om rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledning over eiendommen. Se vedlagt servitutt tinglyst 24.05.2000 - Dagboknr. 8419: Undertegnede eier av gnr. 112 bnr. 63, erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at gnr. 112 bnr. 301, har rett til å koble seg til felles avløpsledning for eiendommen.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 16. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
_____
138 340,00 (Omkostninger totalt)

_____
5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

2 vegghyller på det ene kjøkkenet medfølger ikke.
Eier
Kirsten Rom
Marianne Zakariassen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Småslettene 64, 4658 TVEIT

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Småslettene 64	Småslettene 64	

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?

Kirsten kjøpte sin del i 1986 Marianne har bodd i boligen siden 2002 men overtok som eier i 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Kirsten siden 1986
Marianne siden 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Zakariassen, Marianne

Selger

Rom, Kirsten

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

Lekkasje i bad i andre etasjevår/sommer 2025. Lekkasje fra toalett. Toalett utbedret av rørlegger.

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**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i første etasje ble totalrenovert. gulv meislet opp, nye kabler og påstøp, nytt røropplegg, ny smøremembran og fliser samt innredninger og toalett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Lindekleiv KS-elektro Brick murerfirma oguppstad vvs

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2006

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i kjeller ble etablert ca 2006. Abeidet ble utført av fagfolk men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2009

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i første etasje pusset opp, ny membran, fliser dusj m.m

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tom tvedt, stokkeland elektro

2.3.6 **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

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenert rundt deler av boligen i 2018

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av det elektriske anlegget i 2025 i marianne sin del.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KS-Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet vedovn i stue i første etasje i 2023 i marianne sin del. Arbeidet ble utført av fagfolk: Kvanvig rep og vedlikehold og det foreligger dokumentasjon i form av
kvittering.

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**

2006

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad ble etablert i kjeller.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ukjent

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

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 28444504

Arkivboks

Småslettene 64

GNR.112 BNR. 63

1978	Flytting av bad fra kjeller til 1.etg., Jadob Rom	B 713
1977	Garasje for Jakob Rom	B 721
1986 -	Tilbygg for fam. Magnussen Bøe Lyn. Hoor u Sehn ?	B 713
	1998- Garasjetilbygg	B 721

Jakob Rom
Småslettene 42
4740 TVEITE

2015/77 16.september 1977
KM/rh

GNR. 112 BNR. 63 - SMÅSLETTENE 42) - GARASJE

Deres byggemelding for ovennevnte garasje har vært forelagt byplankontoret som bemerker at det må opparbeides snuplass på egen grunn, og at garasjen derfor muligens må forskyves noe mot nord.

Ellers godkjennes garasjen som anmeldt på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen.
Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

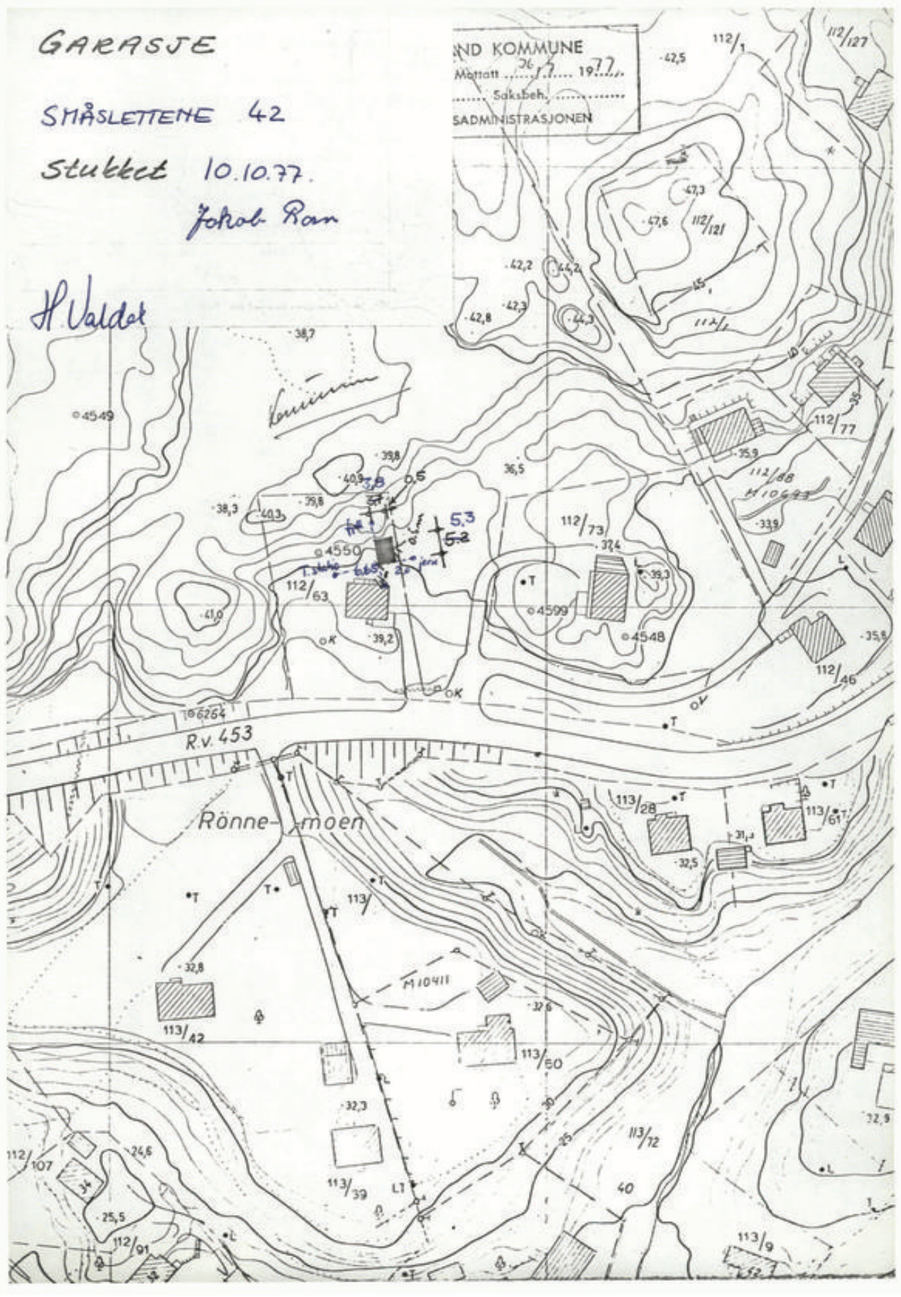
Gebyr kr. 110.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 06334.

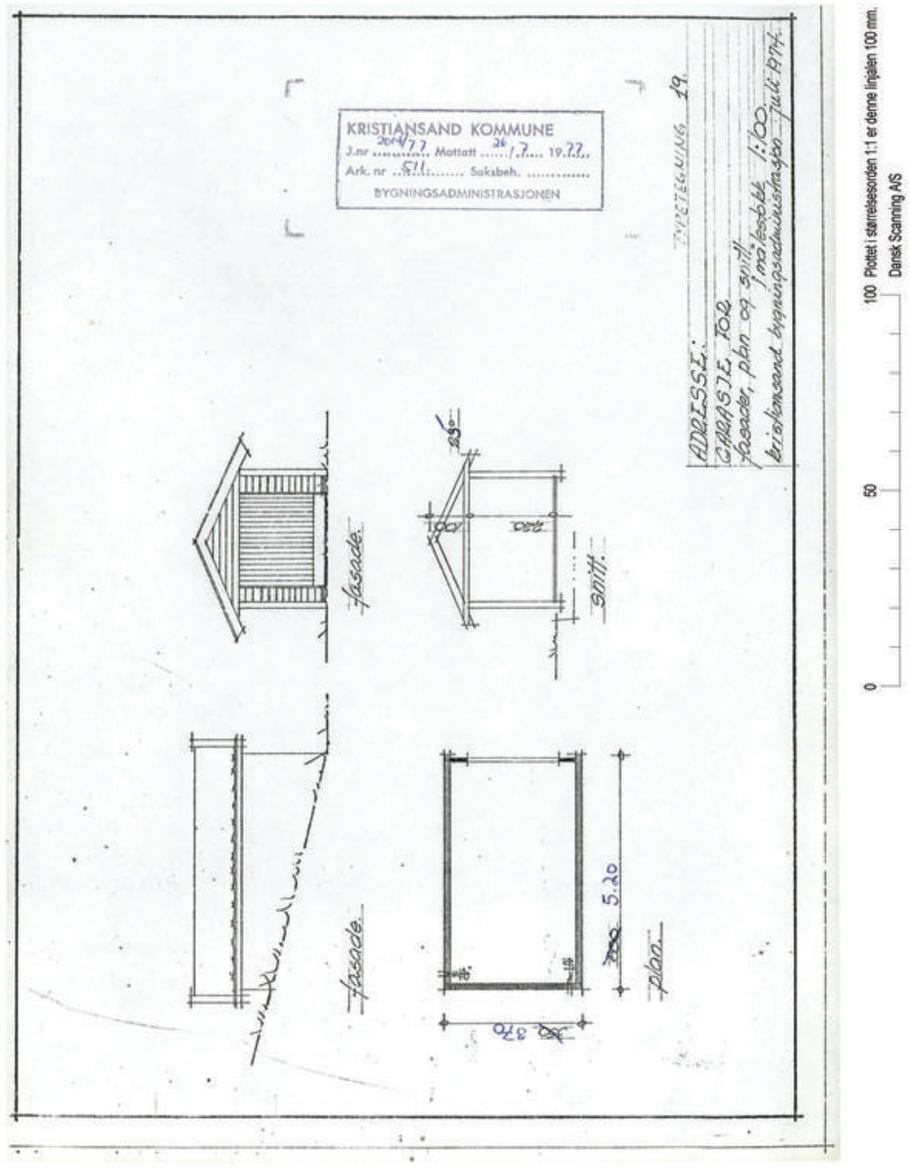
Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriftenes kap. 38.

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll
A. Ersdal

Kjell Marum


GARASJE
SMÅSLETTENE 42
Stukket 10.10.77.
Jakob Ran
H. Valdal
ND KOMMUNE
Mottatt 26.7. 1977
Saksbeh.
SADMINISTRASJONEN
Rv. 453
Rønne- moen
4549
4550
4599
4548
6264
112/1
112/127
112/121
112/77
112/88
112/73
112/63
112/46
113/28
113/61
113/42
113/60
113/12
113/39
113/9
112/107
112/91
M10411
5,3
5,2
0,5
40


KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr 3044/77 Mottatt 26.7. 1977
Ark. nr 511 Saksbeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN
TEGNINGSNUMMER 19
ADRESSE:
GARASJE, TOG
fasader, plan og snitt
1:100
Driftsmeant bygningsadministrasjon
Juli 1977
fasade
snitt
5.20
plan
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Karl M. Tvedt
Ryen
4740 TVEIT

1629/78 OT/rh 20.desember 1978

SMÅSLETTENE 42 - OMINNREDNING

Deres søknad datert 29.11.1978 vedr. ominnredning godkjennes. Arbeidet skal utføres i samsvar med byggeforskriftene hva angår materialvalg og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet er anmeldt.

Gebyr kr. 120.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.20667.

Kristiansand bygningskontroll

for A. Ersdal
O.Dahm

O.Thorsland

Gjenpart: ingeniørvesenet v/Kvåle

Vedlegg

Tveit den 29.novbr.1978

Byggningskontrollen i Kristiansand.

G.nr.112 br.nr.63,Jakob Rom,Tveit,Flytting av bad.

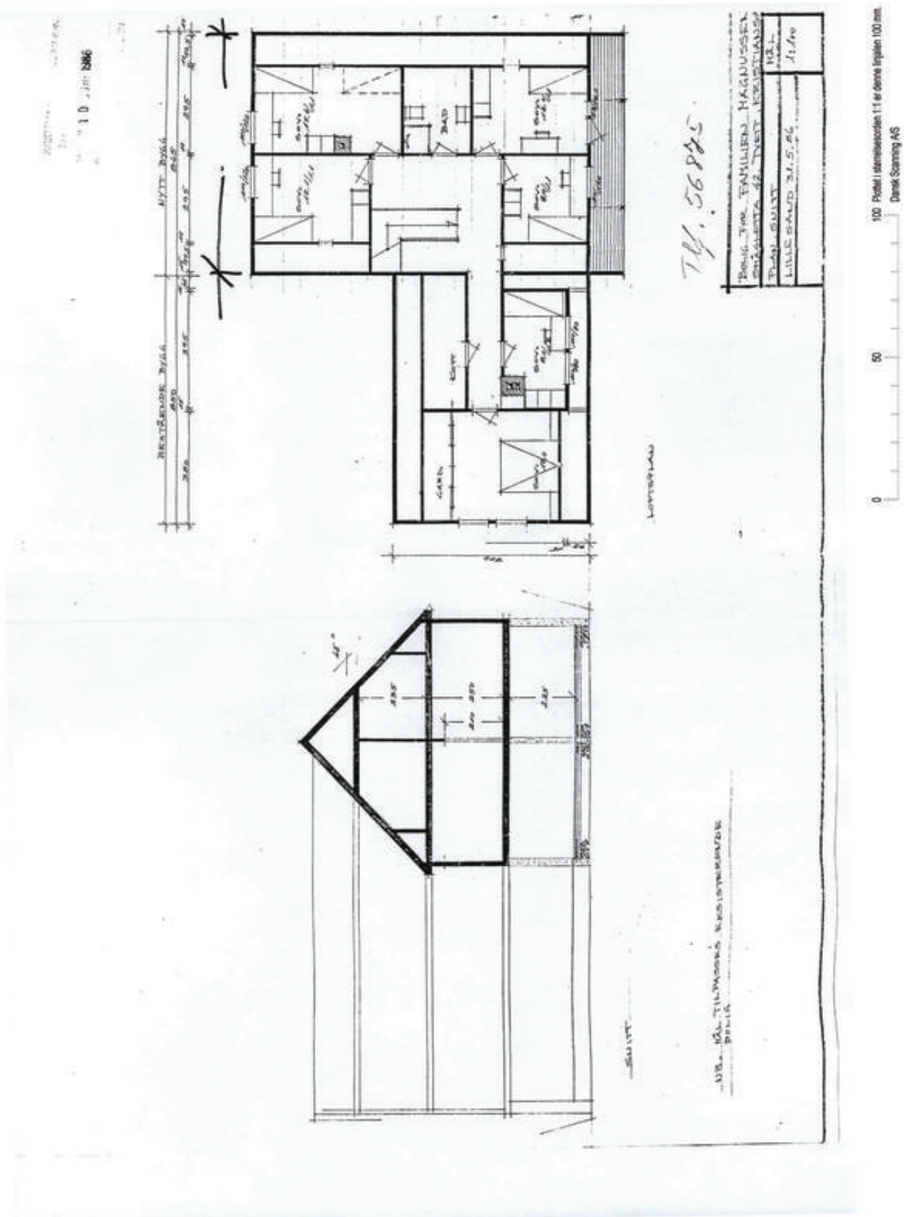
Undertegnede søker herved,på vegne av Herr Jakob Rom, Småslettene 42,Tveit,byggningskontrollen i Kristiansand om tillatelse til å flytte bad fra kjeller til 1.etasje.

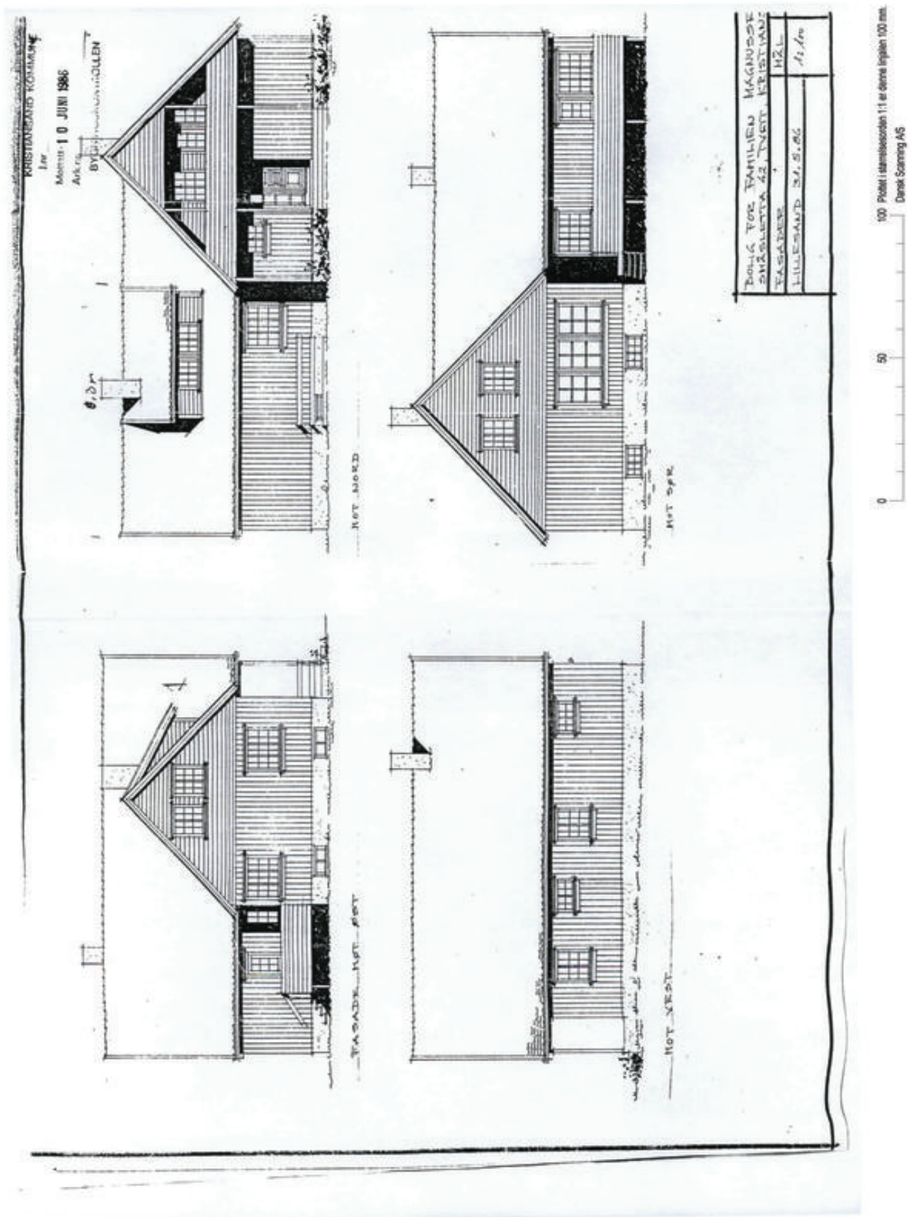
En viser forøvrig til vedlagt tegning.

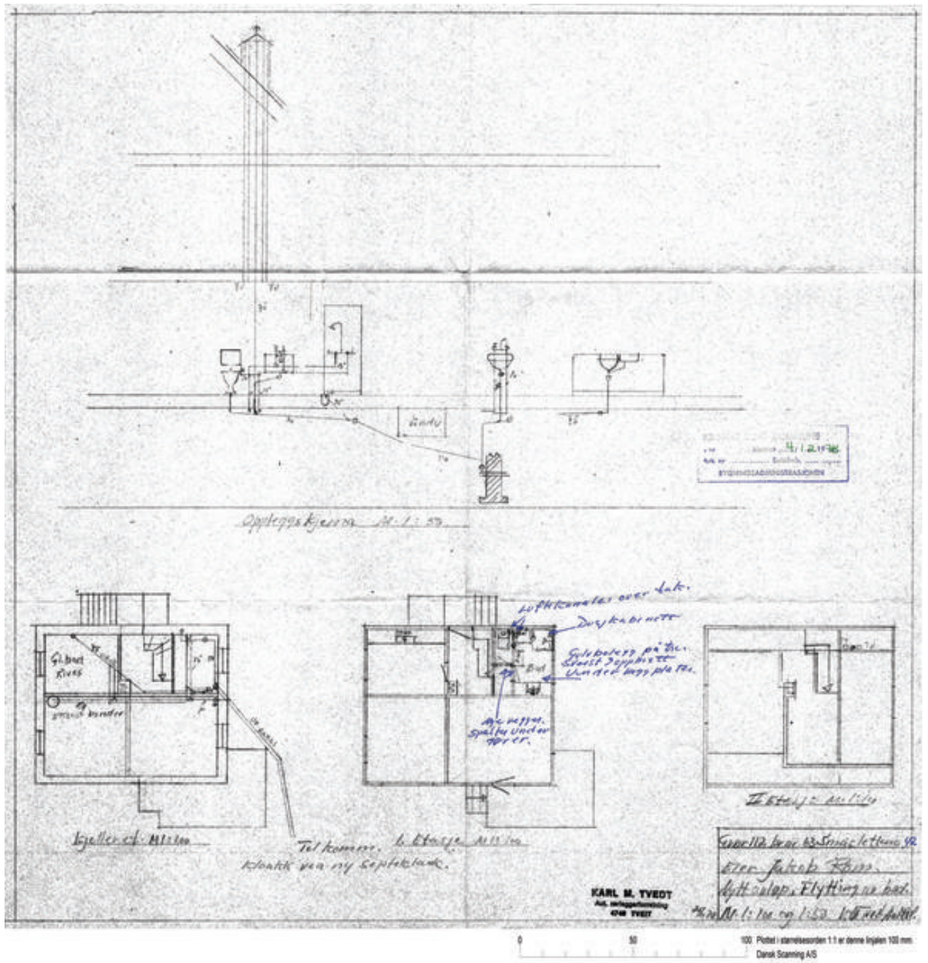
Med helsing

KARL M. TVEDT
Aut. rørleggerforretning
4740 TVEIT

KRISTIANSAND KOMMUNE
Innk. 4/12-78
Løpenr. 16291/78 Journal nr. 571 Saksbeh. OT
BYGNINGSADMINISTRASJONEN


10 JUNI 1986
Dansk Scanning AS


KRISTIANSANDS KOMMUNE
10 JUNI 1986
Dansk Scanning AS



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Småslettene	42			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	tilbygg	2.6.86	dato 22.7.86 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kristen Rom Magnussen	Småslettene 42 4740 Tveit	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Odd M. Magnussen	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Odd M. Magnussen	"	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand S., den 27. okt. 1988

S. Pedersen
for bygningssjefen

Espen Pedersen
Espen Pedersen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Småslettene 42	112	63		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	tilbygg	2.6.86	22.7.86 (dato / sak)

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kristen Rom Magnussen	Småslettene 42, 4740 Tveit	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Odd M. Magnussen	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Odd M. Magnussen	"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Rekkverk på hovedtrapp mangler
2. Rekkverk og håndlist på kjellertrapp må ferdigstilles.
3. Feieluke på loft må flyttes (feiing fra tak)
4. Bod på loft må ventileres forskriftsmessig
5. Rev. tegninger må innsendes.

Dette arbeid må være fullført innen 1. juni 1988

Kristiansand S., den 7. april 1988

bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] brannvesenet
- [ ]
- [ ]

O. Thorsland
avd. ing.

v Kopi.
O. Magnussen
28/6-88

K-blankett 5108
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Kirsten Rom Magnussen
Samkom
4700 VENNESLA

799/86 OT/rh 22.juli 1986

SMÅSLETTENE 42 - TILBYGG

Deres søknad mottatt 10.6.1986 godkjennes i samsvar med ingeniørvesenets og byggekontorets påtegninger av henholdsvis 16.6. og 25.6.1986 (vedlegg) samt på følgende vilkår:

Intet arbeid får påbegynnes før vegsjefen i Vest-Agder har gitt dispensasjon for avstandsbestemmelsene fra R.V.453.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggesaken før arbeidet igangsettes.

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

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigetrinn eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeanordning.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

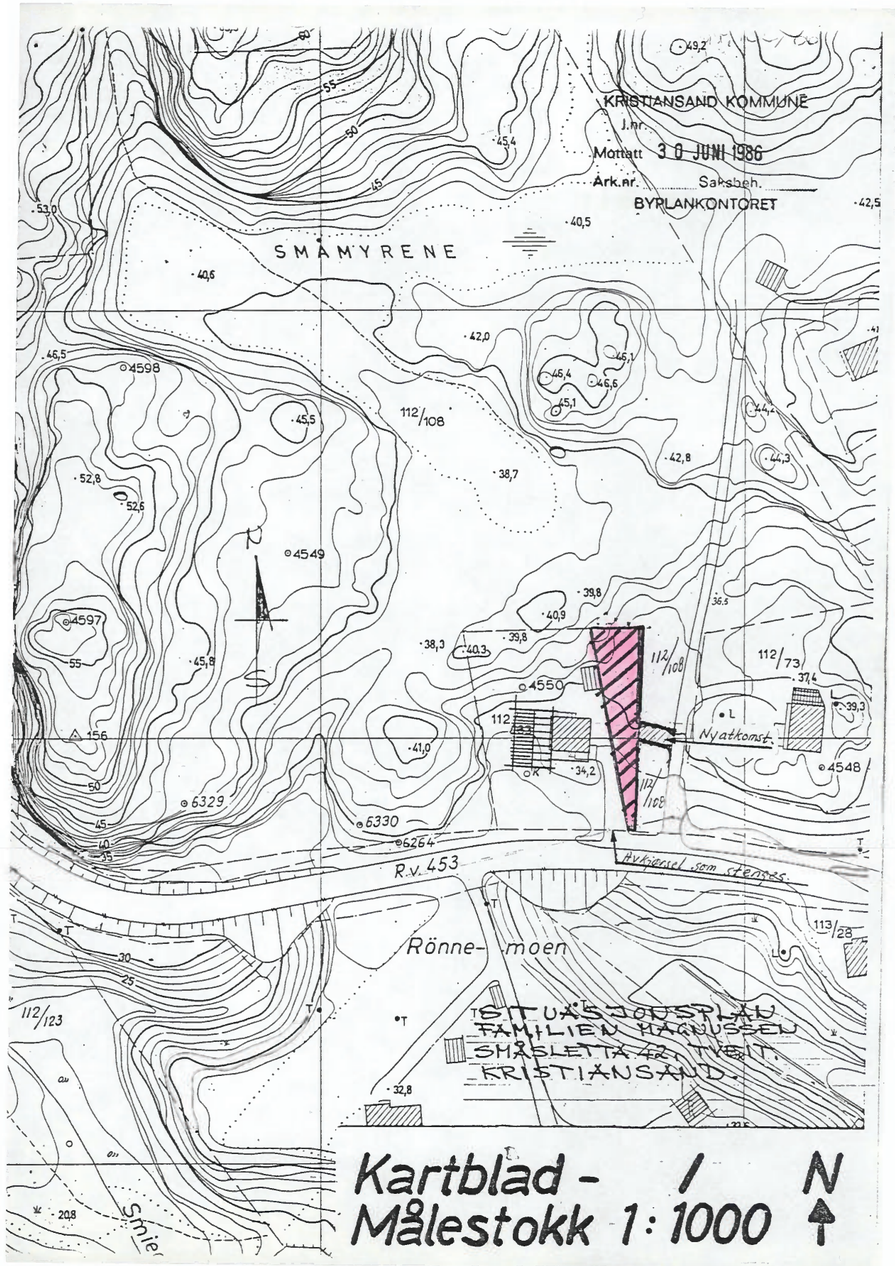
Gebyr kr. 918.- bes innbetalt på vedlagte regning nr....370688.....

A. Erddal

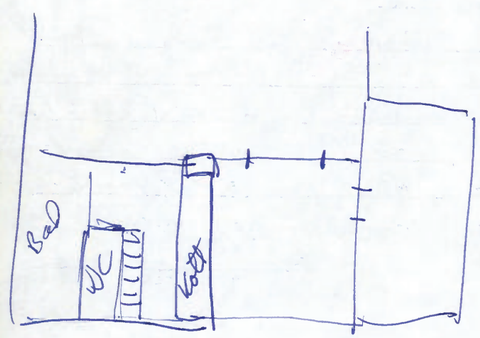
O. Thorsland

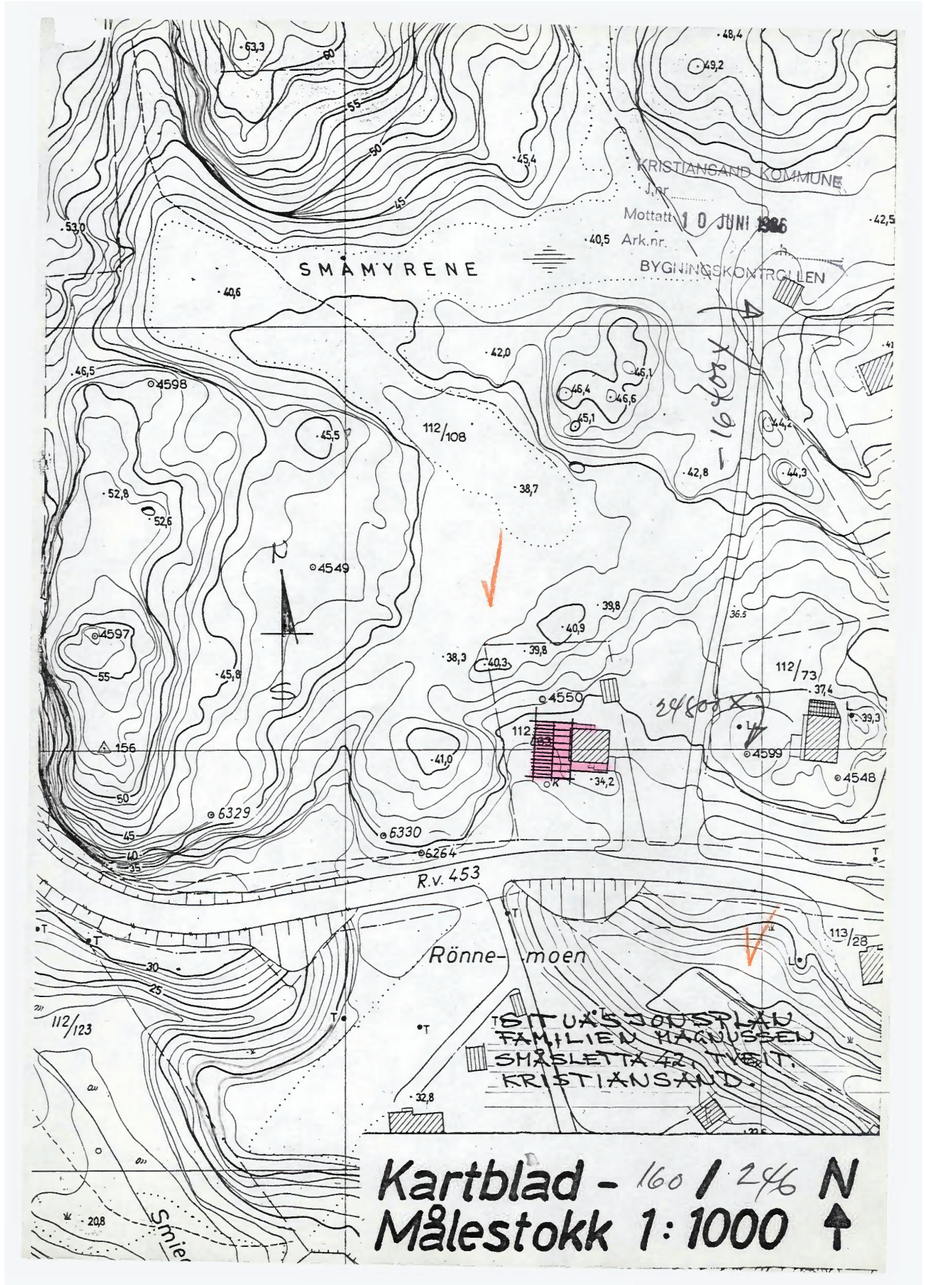
VEdlegg

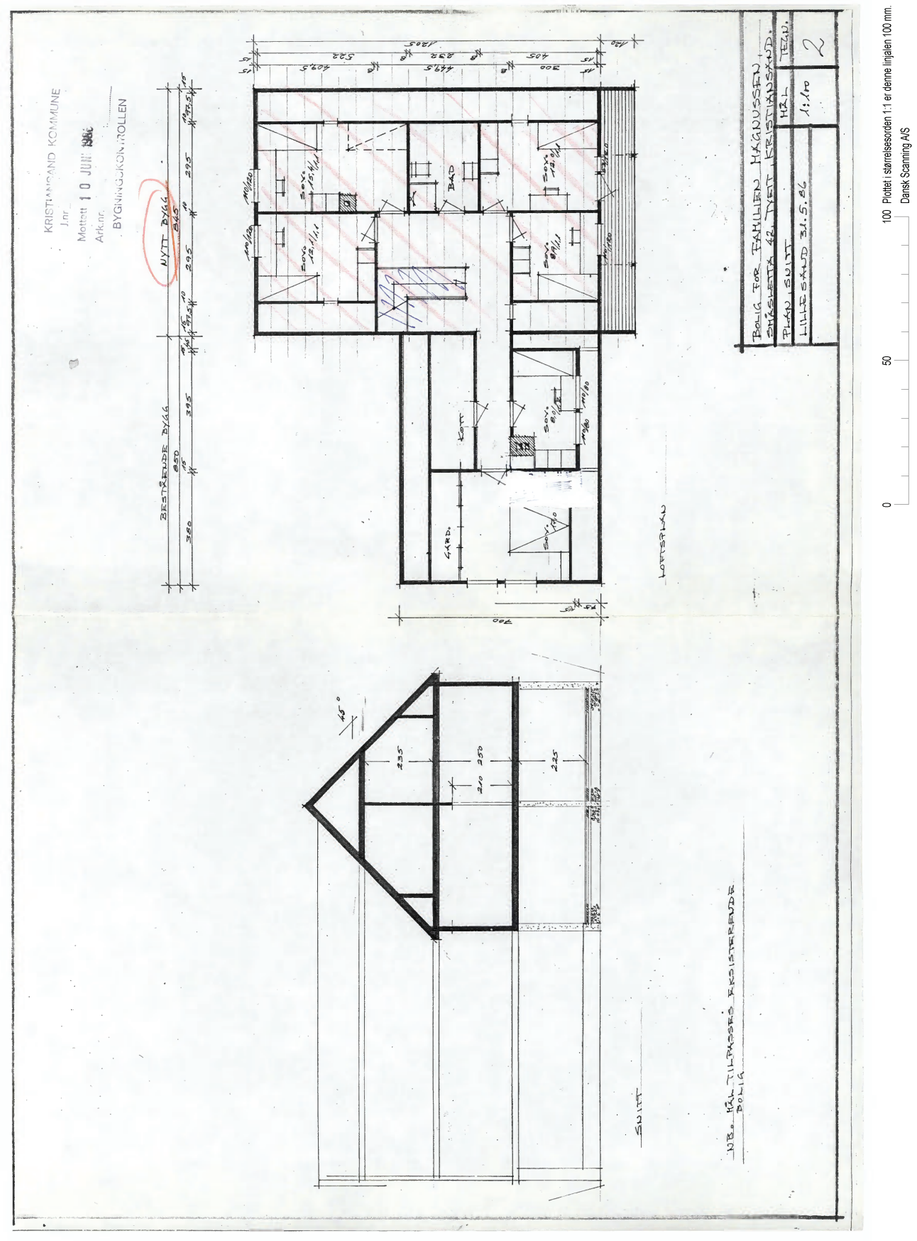
Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle
Vegsjefen i Vest-Agder

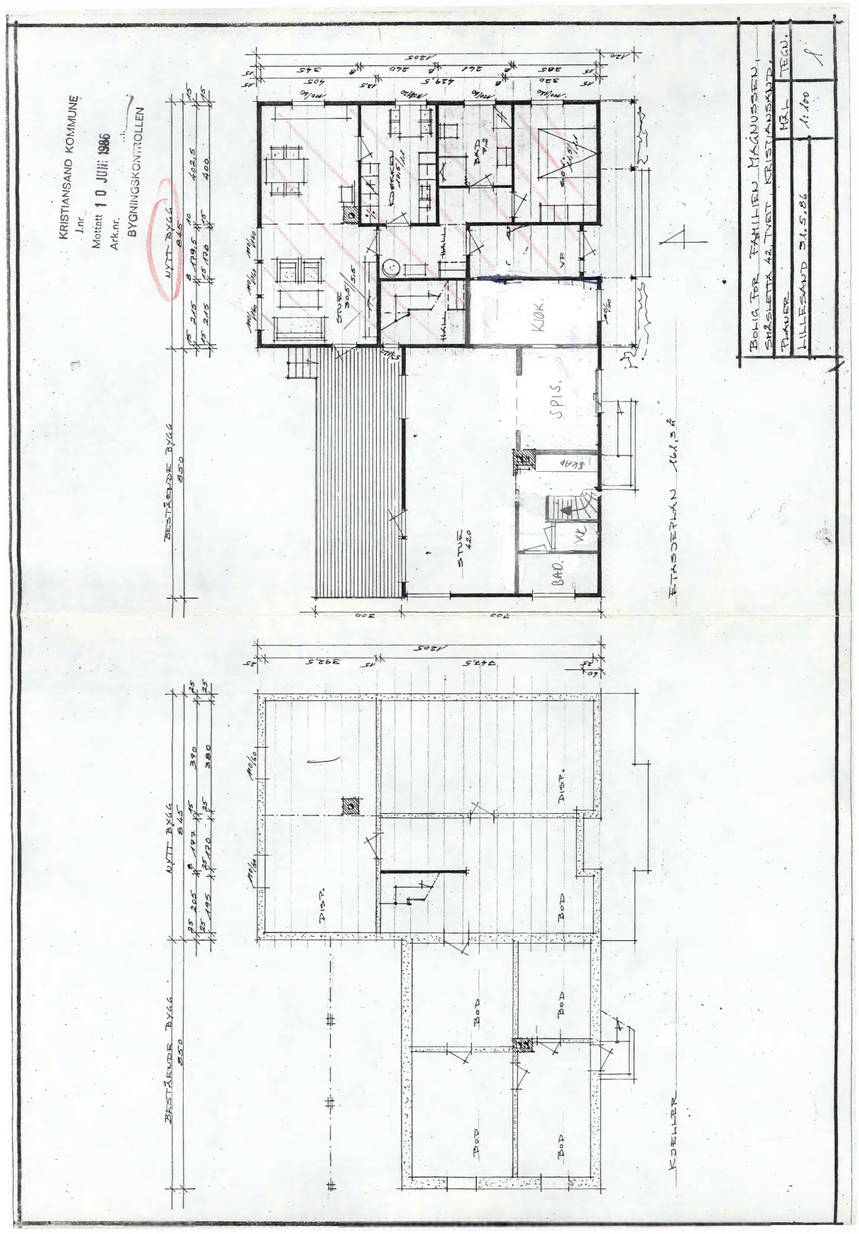


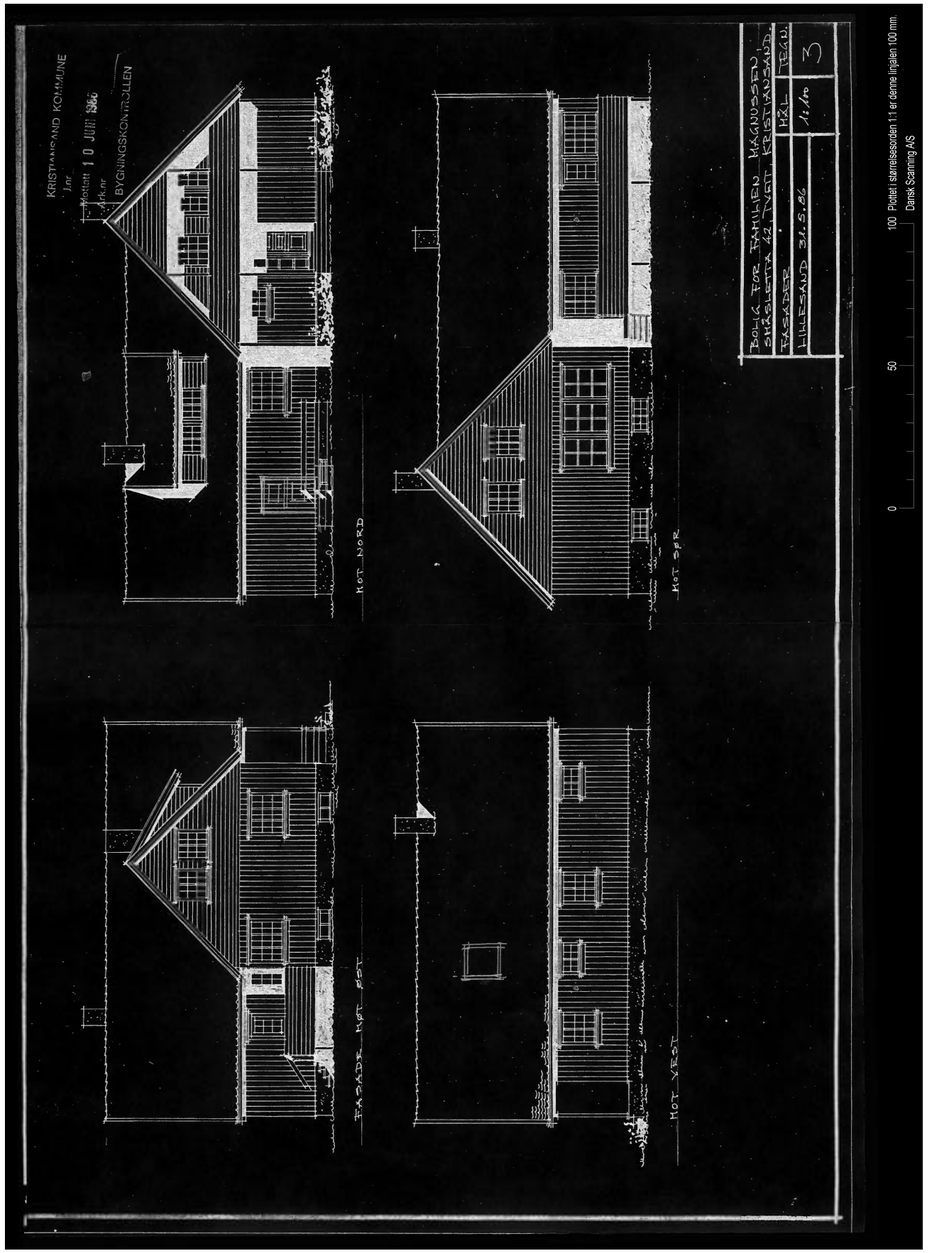
adv. Odd Einstabland
tlf: 24370




SMÅMYRENE
KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr.
Mottatt 10 JUNI 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
Rønne- moen
R.v. 453
SITUASJONSPLAN
FAMILIEN HAGNUSSEN
SMÅSLETTA 42, TVEIT.
KRISTIANSAND.
Kartblad - 160 / 246 N
Målestokk 1:1000


KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr.
Mottatt 10 JUNI 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
BRATTBYGG
BAD
Bolig for familien Hagnussen
Småsletta 42, Tveit, Kristiansand.
Plan kjent
Lillesand 31.5.86
1:100
2
100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
50
0
Dansk Scanning AS


KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt 10 JULI 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
BOLIG FOR FAMILIEN HAGNUSSEN
SMÅSLETTA 42, TVEIT KRISTIANSAND
TEGN.
HØL
1:100
TAKSEPLAN
LILLESAND 31.5.86
KJØK.
SPIS.
STUE
BAD.
VK
KJELLER
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KRISTIANSAND KOMMUNE
Jnr.
Mottatt 10 JULI 1986
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN
BOLIG FOR FAMILIEN HAGNUSSEN
SMÅSLETTA 42, TVEIT KRISTIANSAND
TEGN.
HØL
1:100
3
LILLESAND 31.5.86
MOT NORD
FASADE MOT ØST
MOT VEST
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

005200006822

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

Rom Kirsten
Småslettene 64
4740 TVEIT

Deres ref. Vår ref. Dato:02.06.1998
SS/98/5360/980640/L42&47

SMÅSLETTENE 64 - GARASJETILBYGG

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 08.04.98 og gir bygge-tillatelse på følgende vilkår :

Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskriften.

Ventilasjon i garasje inntil 50 m² kan utføres med frisklufts-inntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 20 cm² pr. m² av golvflaten. Friskluftsinntaket skal være plassert nede på veggen - eller under garasjeporten og utsugningsåpningen ved taket i garasjens motsatte side.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

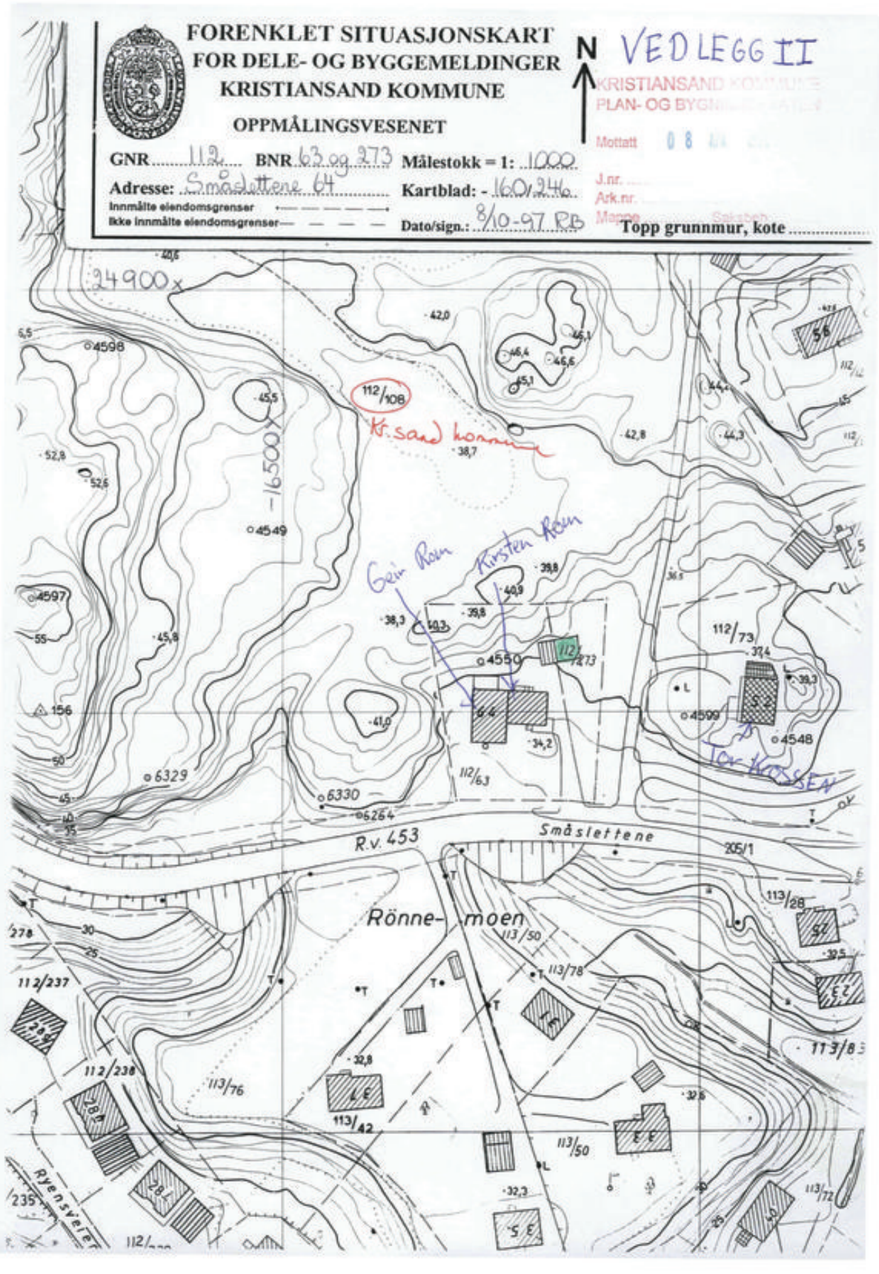
Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igang-settes og varsles før bygningen tas i bruk.

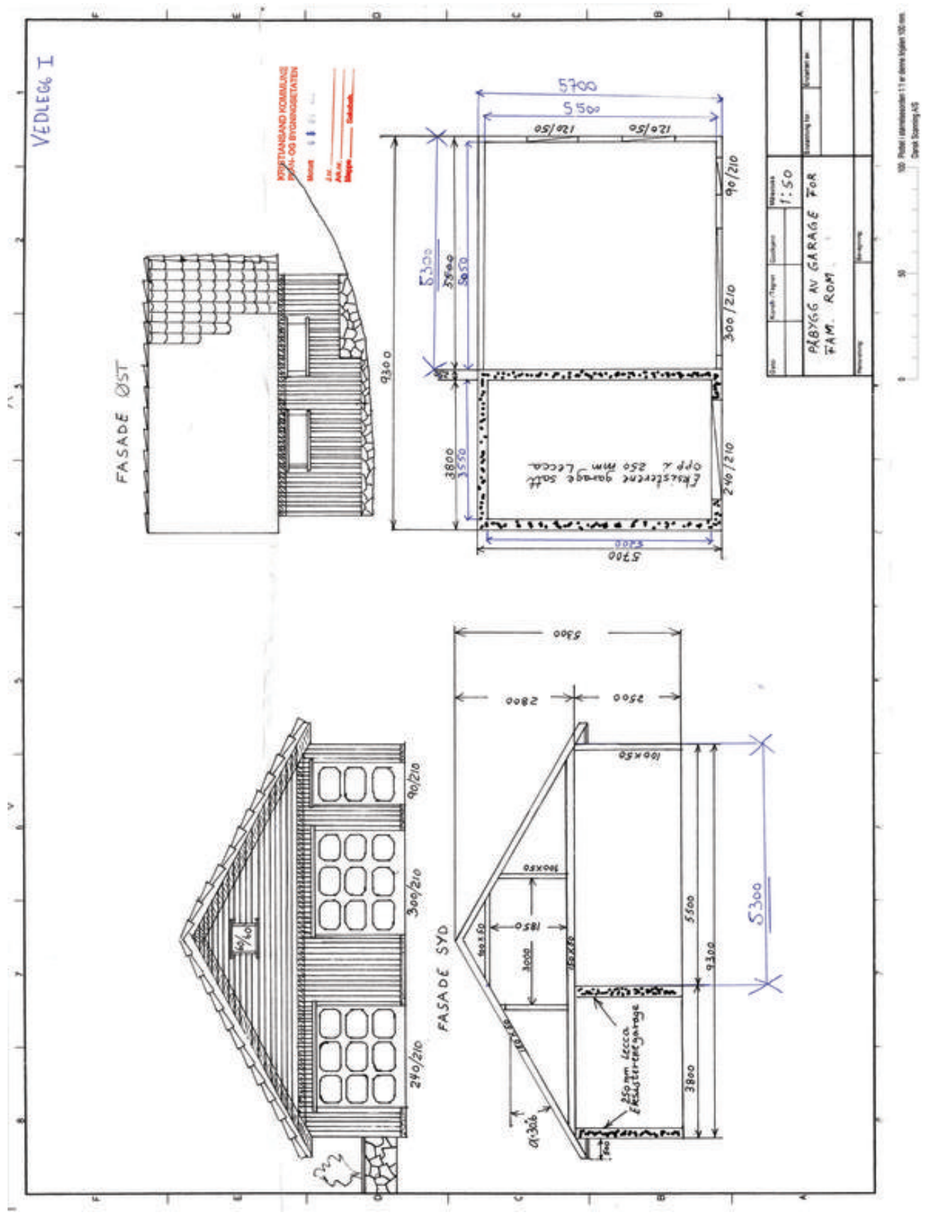
Gebyr kr 1.360,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen
Sølvi Strømme
Avd.ingeniør

Vedlegg.





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/10868/93
Uthentet 2025-01-14 13:58

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
11.07.86 010808
KRISTIANSAND BYRETT

Jnr. 2657/86
Ark. 771-Kr.sand
ToH/GA

ERKLÆRING

Undertegnede Kirsten Rom Magnussen

som eier av gnr. 112 bnr. 63 i Kristiansand kommune

og som vegsjefen i Vest-Agders beslutning av 30.06.86 er meddelt dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser, vedtar nedenfor nevnte vilkår for dispensasjon som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må for det område som ligger mellom hus og veg, rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. .....
8. .....

Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på ovengnevnte eiendom og på eierens kostnad.
Tillatelsen gjelder tilbygg for generasjonsbolig, 20 m fra midten av rv. 453 på eiendommen Solgløtt.
Denne erklæringa gjelder kun for tilbygget.

Vennesla den 3-7-86
Sted. Dato.

Kirsten Rom Magnussen
Eierens underskrift.

051152 [redacted]
(Fødsels- og personnr.)

SIS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/501154/93
Uthentet 2025-01-14 13:57

Avskrift av Vedlegg til Arkivsak nr. 1154 1957 43

Torridal sorenskriverembede.

O V E R E N S K O M S T

Mellom

Tveit Kommunale Vannverk

og de nedenfor nevnte grunneiere i Tveit

Undertegnede grunneiere i Tveit gir Tveit Kommunale Vannverk rett til, uten vederlag, å nedlegge og vedlikeholde de nødvendige rørledninger som trenges for å forsyne distriktet med vann.

Vannverket forplikter seg til å fare varsamt fram og rydde opp etter arbeide.

Tveit den 23 mai 1956

Underskrift.

G.nr.	1.	Br.nr.	27	..... Mathilde Hamre	(Sign)
"	1.	"	12+23	..... Jørgen J. Hamre	"
"	1.	"	6	..... Gurine Klausen	"
"	1.	"	17 43	..... O. Jansen	"
"	1.	"	13	..... Adolf Olsen	"
"	1.	"	2	..... Gyro Christiansen	"
"	1.	"	7	..... N. Aurebekk	"
"	1.	"	14	..... Adolf Olsen	"
"	1.	"	4	..... Johan G. Hamre	"
"	1.	"	15 og 22	..... Jørgen Å. Hamre	"
"	1.	"	5	..... Arne Grødum Andrea Hamre	"
"	2.	"	16	..... Jon T. We	"
"	2.	"	22	..... Conrad Bøhn	"
"	2.	"	23	..... Melvin Markussen	"
"	2.	"	48	..... Einar Markussen	"
"	2.	"	6 og 7	..... Guttorm Foss	"
	2.	"	9	..... Olav Guttormsen og Ingrid	"
"	2.	"	44	..... Johs Kjevik	"
"	2.	"	25	..... Gustaf Gunvaldsen	"
"	2.	"	15	..... Ole Hjorth	"
"	2.	"	34	..... Jens Dønnestad	"
"	2	"	21	..... Gunvald Timenes	"
"	1.2.	"	8	..... Øivind Wiksnes	"
"	1.	"	34 og 10	..... Julius Hamre	"
"	1.	"	40	..... Gerda Kneppe	"
"	1.	"	25	..... Thomas L. Hamre	"
"	2.	"	14	..... Eilef Timenes	"
"	2.	"	60	..... Joh. Johnsen	"
"	2.	"	29	..... Rolf Nilsen	"
	2.	"	26	..... Georg T. Gundersen. Nils Gundersen	
	2.	"	5 og 10	..... John Hæstad. Marie og Rolf	
"	2.	"	20 og 47	..... Gunnar Syvertsen	"
"	1.2.	"	19	..... Rakel Simonsen	"
"	1.	"	1.	..... Albert Ryen	"
"	1.	"	11	..... Trygve Hamre	"
	~~2.~~	"	~~8~~	..... ~~O. Haavik~~	"
"	2.	"	54	..... Kåre Moland	"
"	2.	"	3	..... Kristian Dønnestad	"
"	2.	"	19	..... Arthur Sanden	"
"	2.	"	28	..... Anna Omdal	"
"	2.	"	27	..... Dagf. M. Benestad	"
	2.	"	30	..... Nøls Nilsen	"
"	17.	"	18	..... Thomas Tellefsen	"
"	2.	"	17	..... Jenny Nilsen	"
"	15.	"	78	..... Bernhard Foss	"
"	17.	"	5	..... Jørgen Bøhn	"
"	17.	"	17	..... Nils Borgen	"

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/501154/93
Uthentet 2025-01-14 13:57

2.

G.nr.	17.	Br.nr.	44	..... E. Albrektsen	(Sign)
"	17.	"	35	..... Enok Bøn	"
"	17.	"	21	..... Hans Johnsen	"
"	17.	"	9	..... Tellef Bøhn	"
"	17.	"	7	..... Ole K. Bøhn	"
"	17.	"	1	..... Erling Grødum Jørgen	"
"	16.	"	18 og 15	..... Gertha Tvedt	"
"	16.	"	22	..... Øistin Borgen	"
"	16.	"	1.	..... Maurits Borgen	"
"	16.	"	16	..... Bertine Borgen	"
"	15.	"	15	..... Hans Omedal	"
"	16.	"	29	..... Thorleif Toresen	"
"	17.	"	6 i ~~68~~	..... Gustav Andersen	"
"	17.	"	10	..... Ole Taraldsen	"
"	17.	"	2	..... Sofie Kjevik	"
"	17.	"	1-46-47	..... Jørgen Grødum	"
"	17.	"	34	..... Einar Abusland	"
"	17.	"	6	..... Johan E. Bøhn	"
"	16.	"	11	..... Karl Benestad og Susanne	
"	15.	"	2	..... Agnar Hannås	"
"	15.	"	20	..... Olav Hannås	"
"	15.	"	14-21	..... Adne Magnusen	"
"	15.	"	18	..... Arne Ryen	"
"	15-16	"	20-23	..... Alf Svensson	"
"	15	"	12-31	..... Fredrikke Hangeland	"
"	15	"	61	..... Reidar Hannås	"
"	15.	"	68	..... Karl Karlsen	"
"	15.	"	67	..... Mikal Tvedt	"
"	~~16.~~	"	~~3~~	..... ~~Alma Kjevik~~	"
"	15.	"	64	..... Johs. Borgemyr	"
"	16.	"	9	..... Sigfrid Erklev	"
"	16.	"	32	..... Karl Tvedt	"
	15.	"	10-111.	..... Inge Høst Albert Ryen	"
"	15.	"	75	..... Arne Dalene	"
	15.	"	10-1V.	..... Toralf Nilsen Albert Ryen	
"	15.	"	58	..... Mardon Borgemyr	"
"	16.	"	39	..... E. R. Hangeland	"
"	16.	"	24	..... Jens J. Ryen	"
"	13.	"	64	..... Laurits Karlsen	"
"	14-15	"	1-6	..... Gudren Bakken	"
"	13-14	"	2-3	..... Age Hageland	"
"	15.	"	39	..... O. Hauso	"
"	15.	"	33	..... Ole Osmundsen	"
"	15.	"	50	..... Erling Bakken	"
"	16.	"	31	..... Thomas Gabreilsen	"
"	1.	"	46	..... Viktor Grimestad	"
"	15.	"	1	..... Torleif Lømsland	"
"	15.	"	52	..... Hilmar Vestøl	"
"	15.	"	66	..... Odd Svensson	"
"	15-16	"	18 8-23	..... Gudrun Tvedt	"
"	15.	"	5	..... Tone Bjorvand	"
"	15.	"	4-19	..... Johannes B. Ryen	"
"	15.	"	54	..... Arne Hauso	"
"	15.	"	11	..... Inger Ryen	"
"	15.	"	65	..... Gudrun Ryen Albert Ryen	
"	15.	"	17	..... Georg Hangeland	"
"	16.	"	2	..... Alf Jakobsen	"
"	15.	"	16	..... Jonn Krossen	"
"	15.	"	22	..... Selmer Johnsen	"
"	15.	"	34	..... Paul Bøhn	"
"	16.	"	33	..... Sevrin Woll	"
"	15.	"	37	..... Håkon Bakken	"

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/501154/93
Uthentet 2025-01-14 13:57

3

G.nr.	15.	Br.nr.	46	..... Sigurd Bakken	(Sign)
"	15.	"	77	..... Tore Lømsland	"
"	15.	"	75	..... Arnfinn Bøhn	"
"	15.	"	49	..... Kristian Gvarstein	"
"	15.	"	41	..... Karen Nilsen og Dagfin Nilsen	"
"	16.	"	25	..... Enok Hangeland	"
"	15.	"	26	..... Clara Lømsland	"
"	17.	"	3	..... Gunnar Benestad	"
"	15.	"	63	..... J. Rom	"
"	15.	"	45	..... A. Jørgensen	"
"	17.	"	4	..... Sverre Bøhn	"
"	16.	"	7	..... Johan Borgemyr	"
"	~~16.~~	"	~~10~~	~~Tveit Samvirkelag (Ola Eide)~~	"
"	16.	"	5	..... R. Tvedt	"

Tveit den 18/2-1957

for Tveit Kommunale Vannverk

Enok Buestad

Enok Buestad
form.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26

Returneres til

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
16 JUNI 1997
Kristiansand byrett
AGDER NR.

8X10

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
[illegible]	[illegible]	112	63	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[illegible]	KRISTEN ROM	

Doknr 8810 Tinglyst 16 06 1997 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	153	11			21			31			41			51		
2	B	153	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 516 = nevner: 516

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken byggør på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[9] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

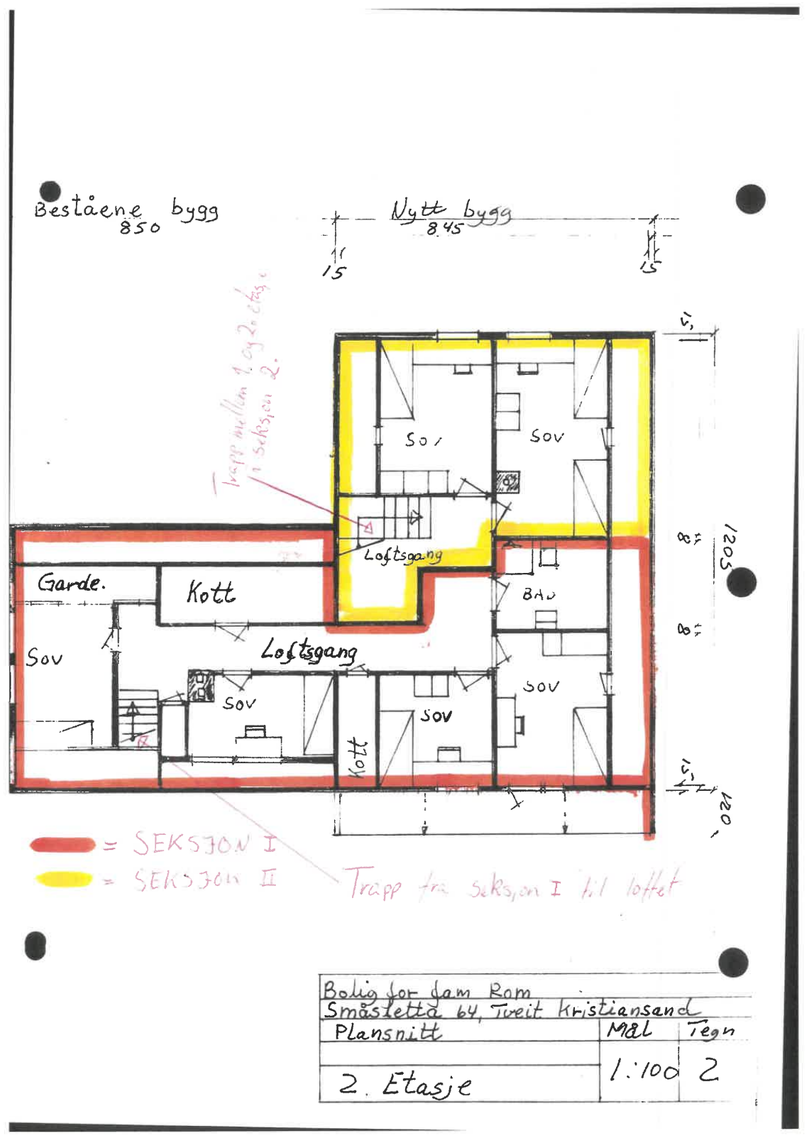
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

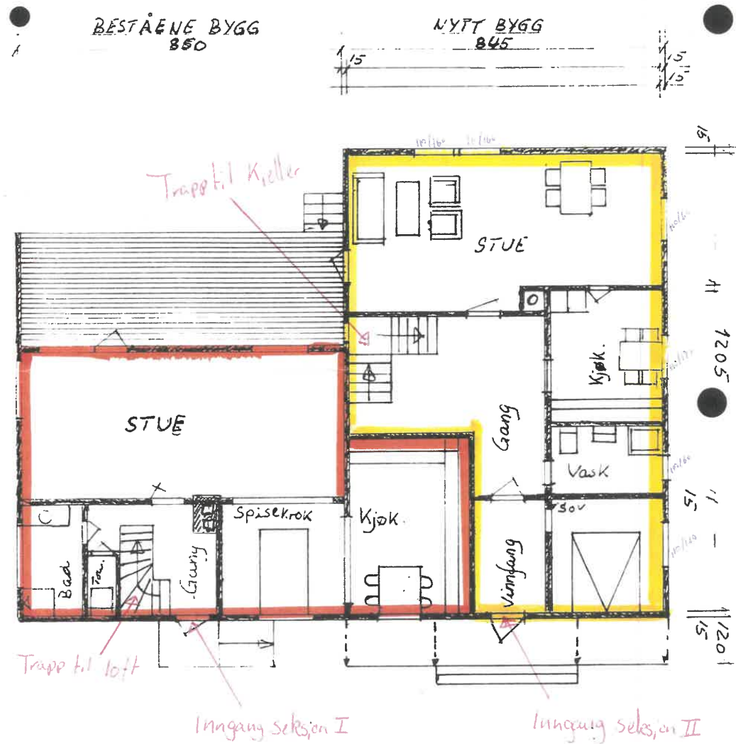
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tveit 3/6 - 97	Kristen Rom

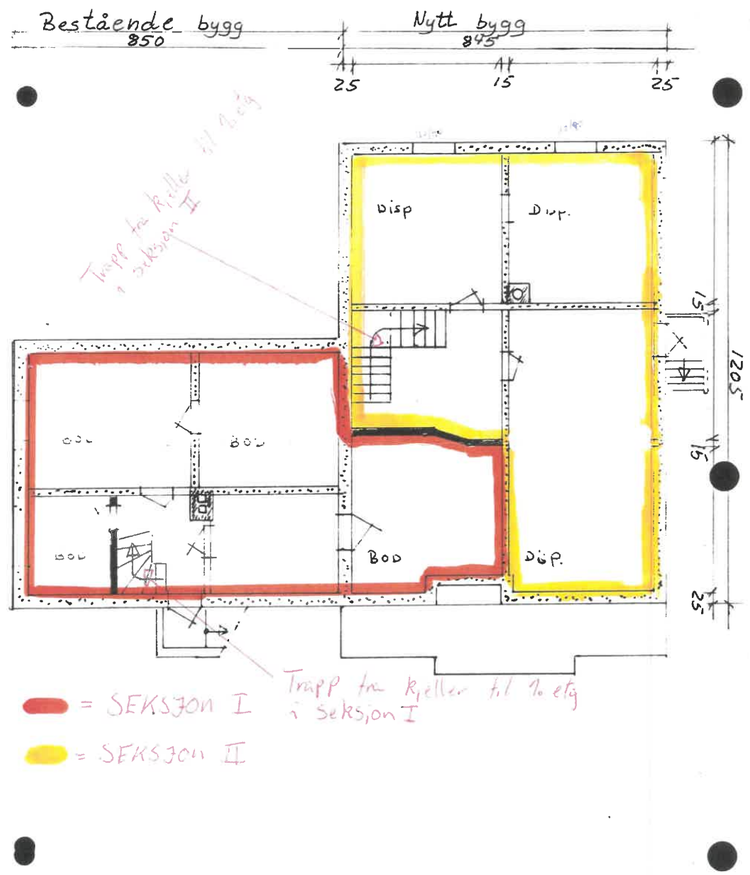


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26



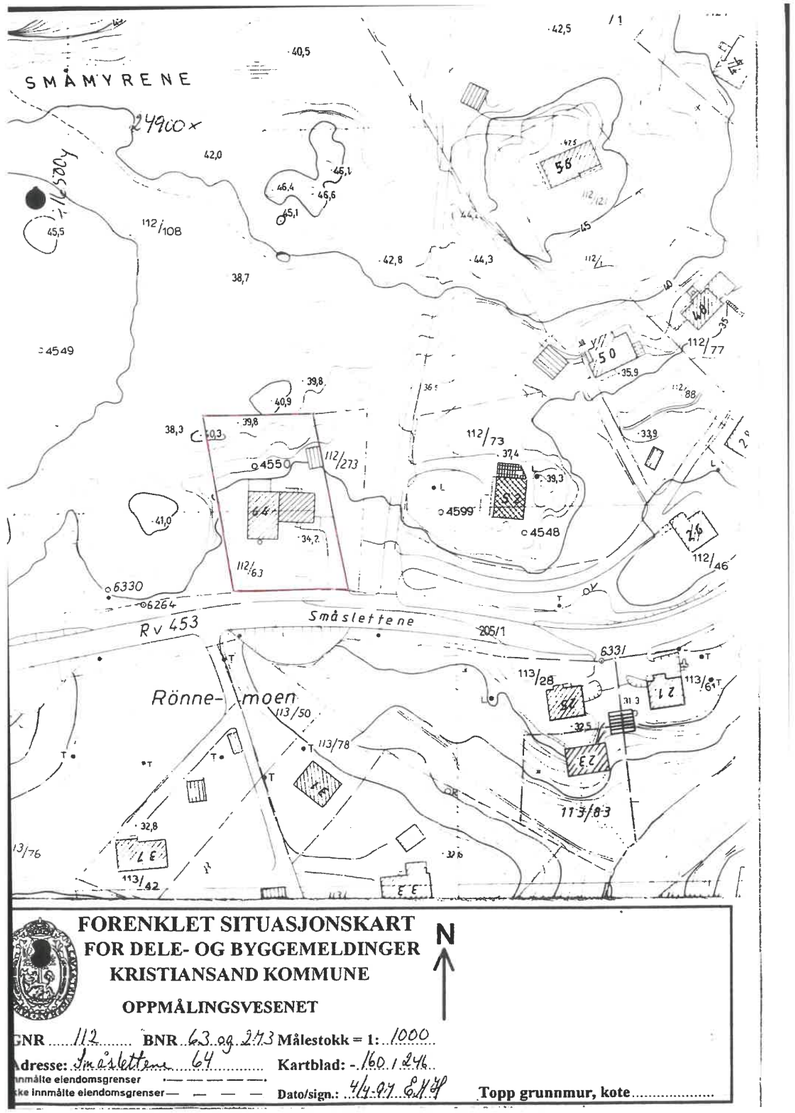
BOLIG FOR FAMILIEN ROM SMÅSLETTA 64, TVEIT KRISTIANSAND		
PLAN SNITT	MÅL	Tegn.
1. ETASJE	1:100	1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26

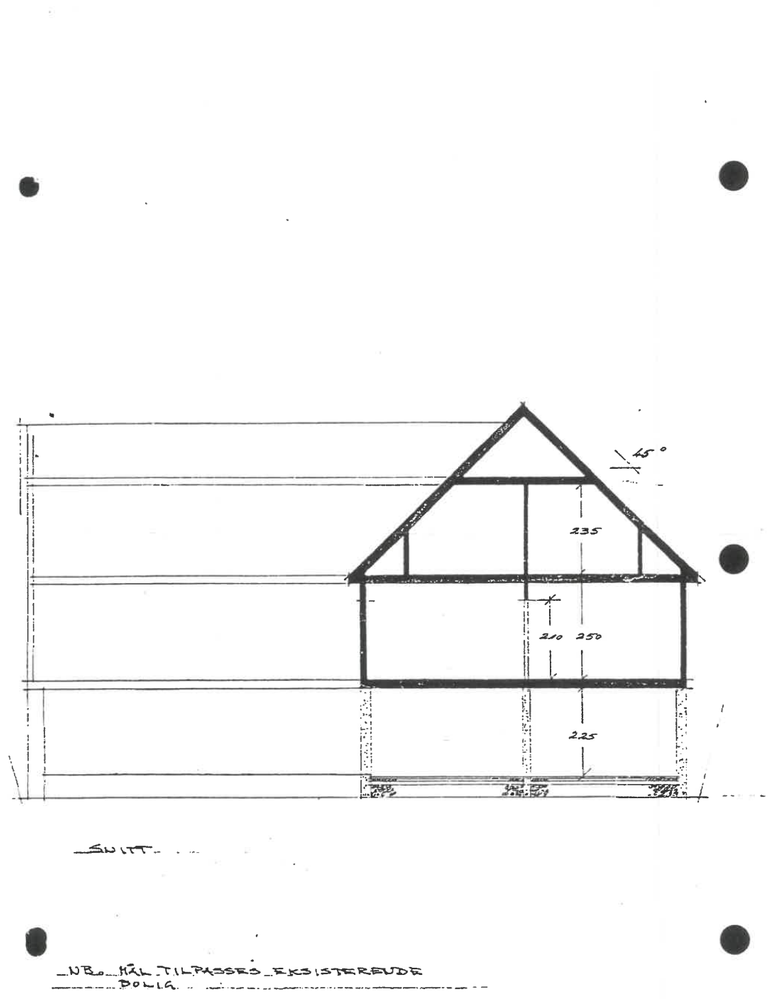


Bolig for fam Rom Småsletta 64, Tveit, Kristiansand		
Plansnitt	Mål	
Kjeller	1:100	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/8810/93
Uthentet 2024-12-05 09:26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/6422/93
Uthentet 2025-01-14 13:58

30 juli 1971. B118-335

Avskrift av dagbok nr. 6422 1971
Vedlegg til
Kristiansand byrett

ERKLÆRING

Undertegnende som eier av matr.nr. _____ g.nr. 117 b.nr. 63 erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Tvedt den 29/6 1971

Jakob Rom
Eieres egenhendig underskrift

Jakob Rom

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/8419/93
Uthentet 2025-01-14 13:57

sak nr. 199904760
og 200003609

Doknr. 8419 Tinglyst: 24.05.2000 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8419

**ERKLÆRING OM VEIRETT
OG RETT TIL LEGGING OG VEDLIKEHOLD AV
VANN- OG AVLØPSLEDNING**
Jfr. pbl. § 66

Undertegnede eier av gnr 112 bnr 108, erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at, gnr 112 bnr 301, har veirett, samt har rett til å legge, og ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Undertegnede eier av gnr 113 bnr 28, erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at, gnr 112 bnr 301, har rett til å ha liggende og vedlikeholde avløpsledning over eiendommen.

Undertegnede eier av gnr 112 bnr 63, erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at, gnr 112 bnr 301, har rett til å koble seg til felles avløpsledning for eiendommen.

Undertegnede eier av gnr 112 bnr 73, erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at, gnr 112 bnr 301, har rett til å koble seg til felles avløpsledning for eiendommen.

Eierne til avløpsledningen er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av den del av avløpsledningen som er felles for eiendommene.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand kommune.

Kristiansand .....

Halvor Myklebust NO 963296746 MVA

for Kristiansand kommune, eier av gnr 112 bnr 108 — org.nr.

Liv E Ramsland — 111150 [redacted]

Liv Edel Ramsland, eier av gnr 113 bnr 28 — personnr.

Kirsten Rom — 051152 [redacted]

Kirsten Rom, eier av gnr 112 bnr 63 (seksjon 1) — personnr.

Geir Rom — 140472 [redacted]

Geir Rom, eier av gnr 112 bnr 63 (seksjon 2) — personnr.

Tor Krossen — 131169 [redacted]

Tor Krossen, eier av gnr 112 bnr 73 — personnr.

Gnr og bnr for parsell som fradeles fylles ut av kommunen før tinglysing. Vedr. andre rettighetshavere til avløpsledningen så kan erklæringen skrives om og disse tilføyes på tilsvarende måte som for ovenstående eiendommer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/501310/93
Uthentet 2025-01-14 13:56

198.

Nr. 859.
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
11—48.

Avskrift av dagbok nr. 370 1952
Vedlegg til
Tvetdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Man-dag den 16. ~~Sept~~ Juni 1952 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Karsten g.nr. 15. br.nr. 2 av skyld mark 2,95 i Tvedt herred. Forretningen er forlangt av Agnar Hannås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren, Agnar Hannås og Kjøperen, Jakob Rann. Det var ingen naboer å varsle

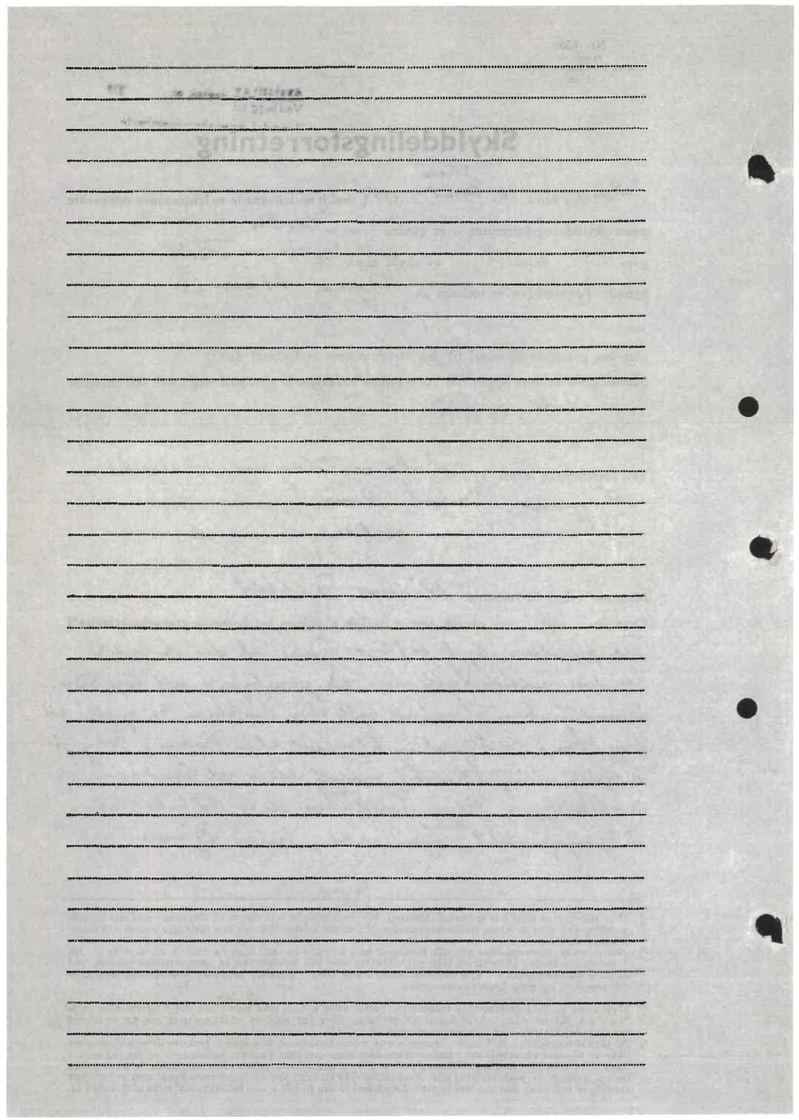
Mennene valgte til formann Hilmar Vestøl.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Fra parsellens sydøstlige hjørne ved den østerdalske Kanalvei nedstøtt bykke stein, går grenselinjen i rett linje 50 m. i nordlig retning til nedstøtt bykke stein. Vinkler ca. 90° og går i rett linje 30 m. i vestlig retning til nedstøtt stein. Vinkler ca. 90° og går i sydlig retning 50 m. til nedstøtt stein ved Kanalveien, vinkler her og følger Kanalveien 30 m. tilbake til utgangspunktet. Kjøperen betaler forretningen.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19.
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/501310/93
Uthentet 2025-01-14 13:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/501310/93
Uthentet 2025-01-14 13:56

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 7 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,88

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solglått

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])
Betales av Kjøperen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/501310/93
Uthentet 2025-01-14 13:56

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Helmer Vestål skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Thomas Gabrielsen

Sylvester Vestål

Antatt til tinglysing 17-6 1952

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 15 br.nr. 63

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/501395/93
Uthentet 2025-01-14 13:59

Skpl. kr. 20,- kars
27-6-1952.

kf. 236.

Anmeldt av
Vedlegg til
Tvetdal sorenskriverembede dagbok nr. 395 1952.

S k j ø t e .

Undertegnede Agnar Hannås selger og overdrar herved til Jakob Rom parsellen gnr. 15 Ryen brnr. 63 Solgløtt i Tveit, av skyld 7 øre, for kjøpesum kr. 1800,- som er betalt.

Kjøperen må selv holde parsellen innhegnet, om han så ønsker, men selgeren er ansvarlig for andres mulige beiterett der.

På disse vilkår meddeles Jakob Rom skjøte på parsellen, og innestår jeg for lovlig hjemmel.

Tveit, 17/6 1952.

Selger: Agnar Hannås. Kjøper: Jakob Rom.

At selger og kjøper egenhendig har underskrevet i mitt påsyn og at begge er myndige bekreftes.

Nils F. Tvedt
forliksmann.

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Småslettene 64

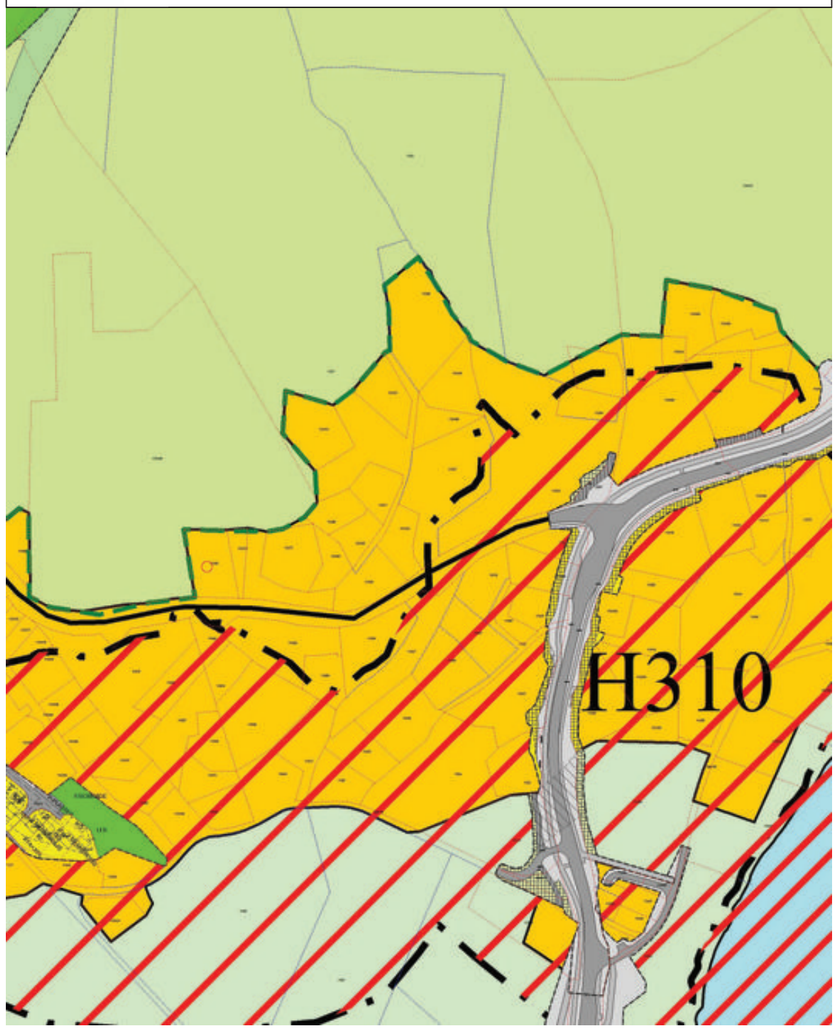
Dato: 13.01.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

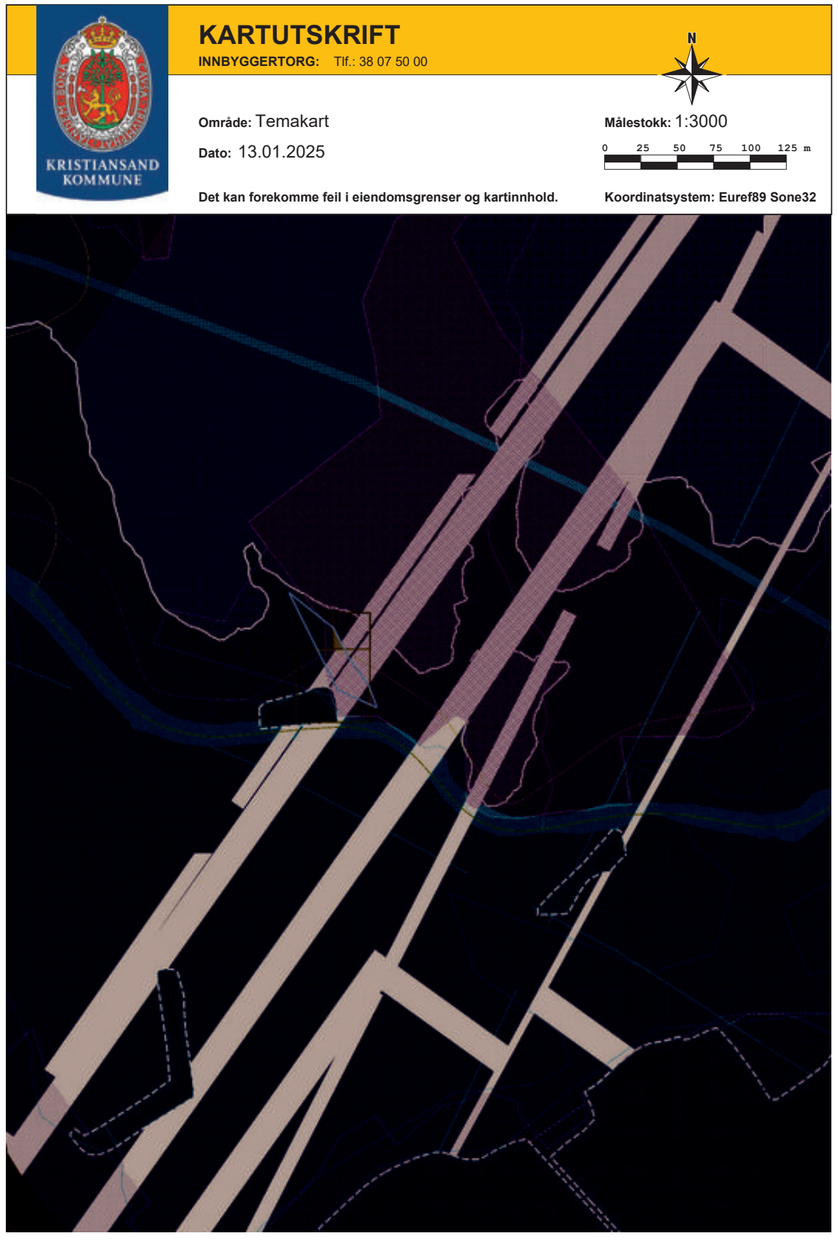


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende


KARTUTSKRIFT
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00
KRISTIANSAND KOMMUNE
N
Område: Temakart
Dato: 13.01.2025
Målestokk: 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Koordinatsystem: Euref89 Sone32



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 112, Bruksnr 63, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Småslettene 64, gatenr 17570	**Grunnkrets:**	1604	Ryen
(fra bruksenhet)	4658 Tveit	**Valgkrets:**	11	Tveit
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010401	Tveit
		Tettsted:	4007	Tveit

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.06.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	158/316
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 386,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/112/63	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/112/63/0/1	0,0
			Mottaker	4204/112/63/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Småslettene 64	H0102	Bolig	193,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.07.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	393,0	Igangset.till.:	01.09.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	393,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.05.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	8908052			Antall etasjer:	3

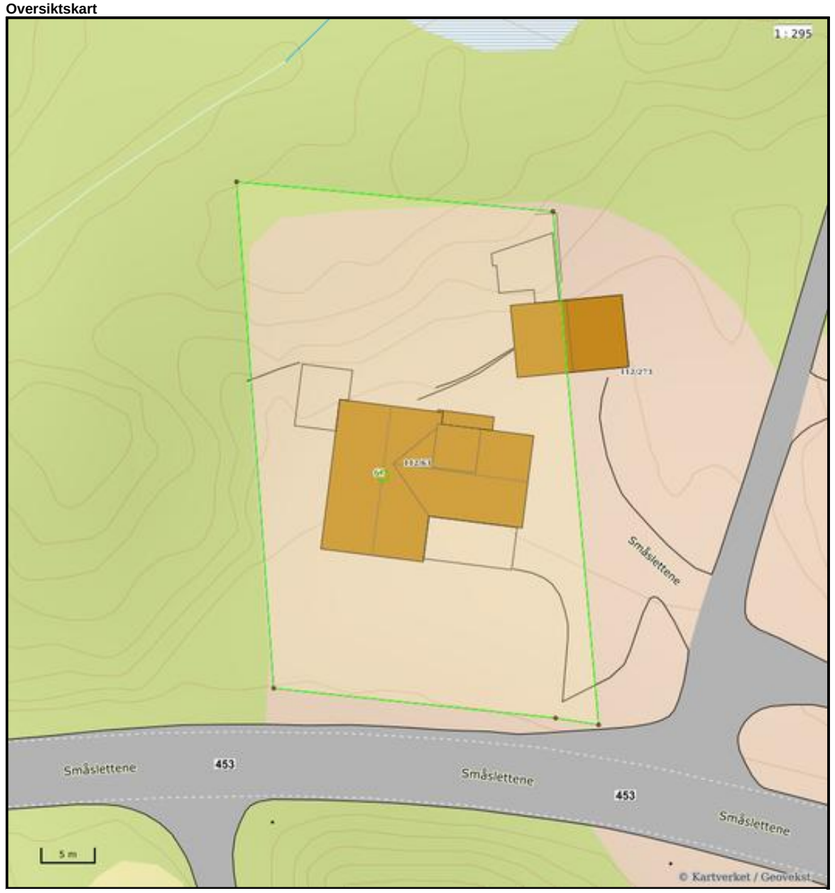
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			145,0		145,0				
H01	2		150,0		150,0				
H02			98,0		98,0				

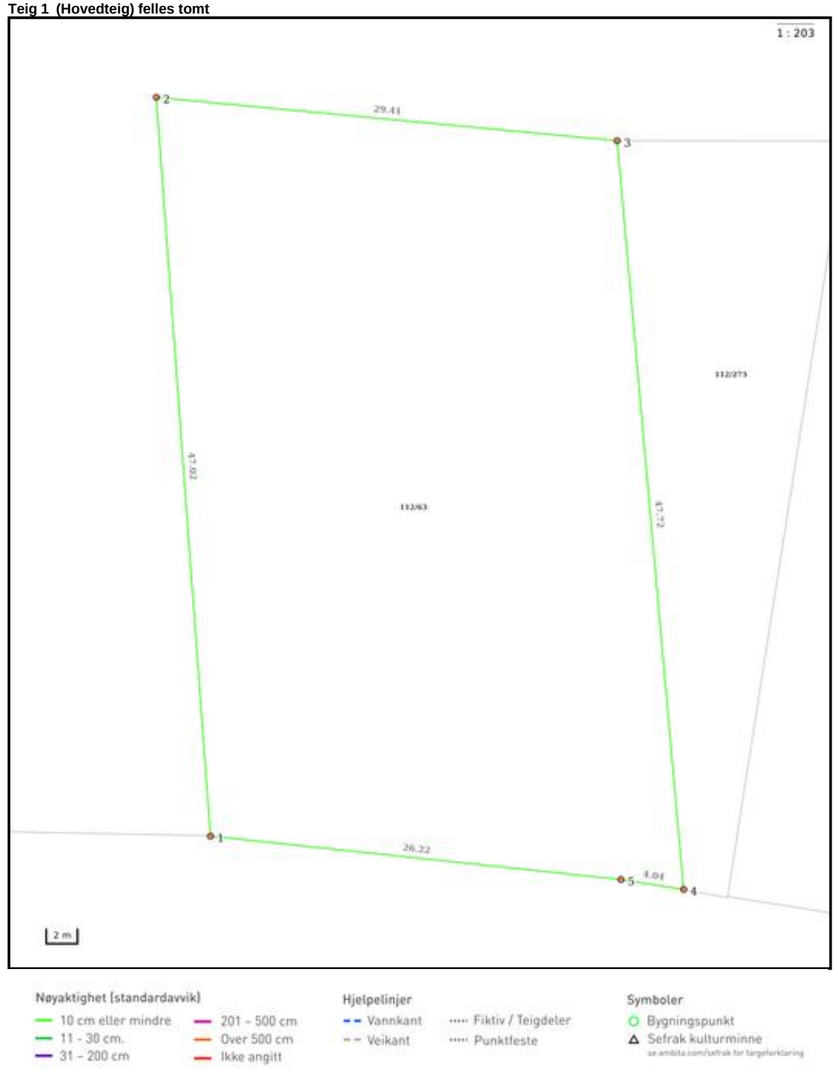
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 386,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 453 893,54	447 429,63	47,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 453 939,94	447 422,03	29,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 453 939,81	447 451,44	47,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
4	6 453 892,84	447 459,88	4,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 453 893,12	447 455,85	26,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 112, Bruksnr 63, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Småslettene 64, gatenr 17570	**Grunnkrets:**	1604	Ryen
(fra bruksenhet)	4658 Tveit	**Valgkrets:**	11	Tveit
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010401	Tveit
		Tettsted:	4007	Tveit

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.06.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	158/316
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 386,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/112/63	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/112/63/0/1	0,0
			Mottaker	4204/112/63/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Småslettene 64	H0101	Bolig	200,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.07.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	393,0	Igangset.till.:	01.09.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	393,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.05.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	8908052			Antall etasjer:	3

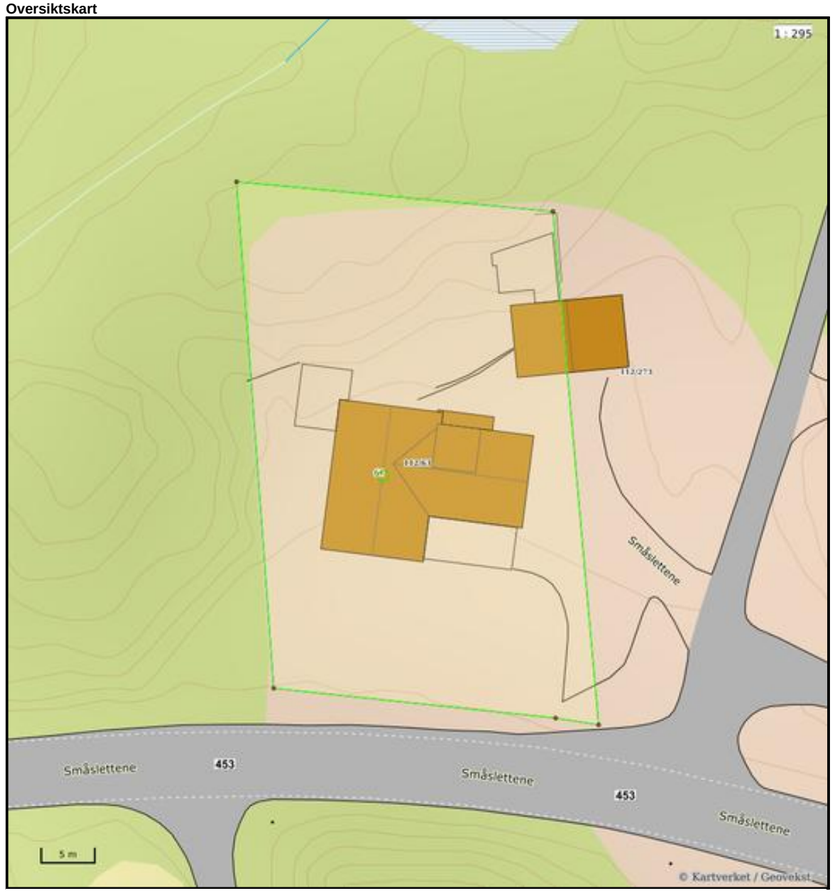
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		145,0		145,0			
H01	2	150,0		150,0			
H02		98,0		98,0			

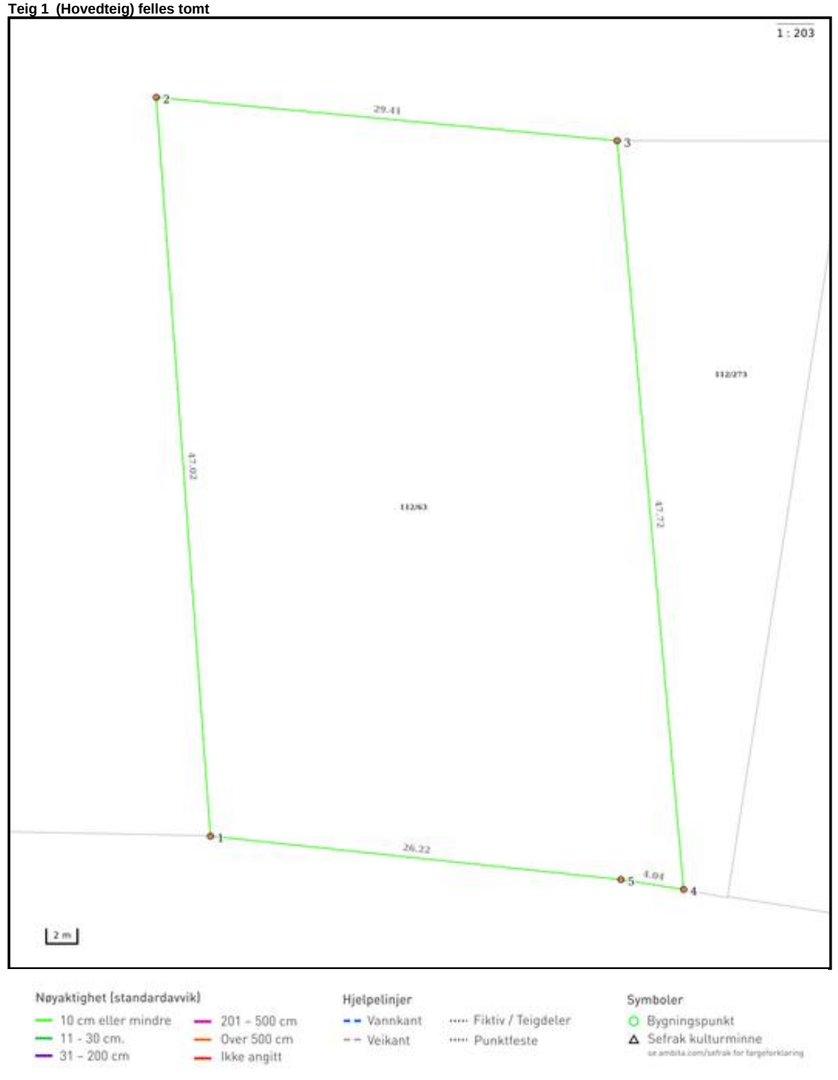
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 386,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 453 893,54	447 429,63	47,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 453 939,94	447 422,03	29,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 453 939,81	447 451,44	47,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
4	6 453 892,84	447 459,88	4,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 453 893,12	447 455,85	26,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 112, Bruksnr 273 **Kommune:** 4204 Kristiansand

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	414,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/112/273	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.10.2011	Berørt	1001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2011	Berørt	4204/112/46	0,0
			Berørt	4204/112/63	0,0
			Berørt	4204/112/108	0,0
			Berørt	4204/112/124	0,0
			Berørt	4204/112/273	0,0
			Berørt	4204/113/2	0,0
			Berørt	4204/113/79	0,0
			Berørt	4204/113/80	0,0
			Berørt	4204/202/10	0,0
			Berørt	4204/205/1	0,0
			Mottaker	1001/299/183	349,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	4204/112/108	-415,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/112/273	415,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.04.2026 14:53 – Sist oppdatert 16.04.2026 14:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168343043			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			
L01			15,0	15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



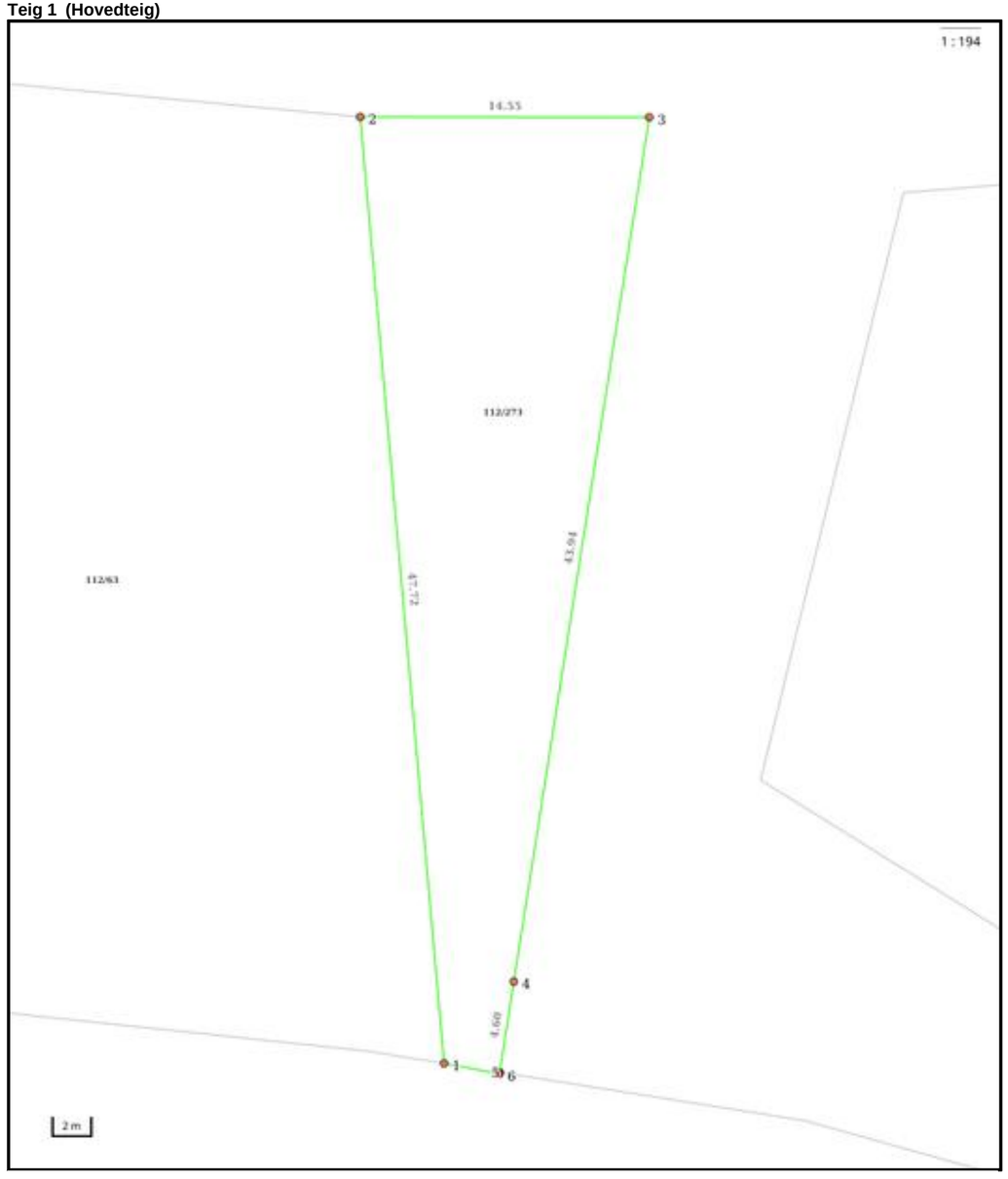
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 414,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

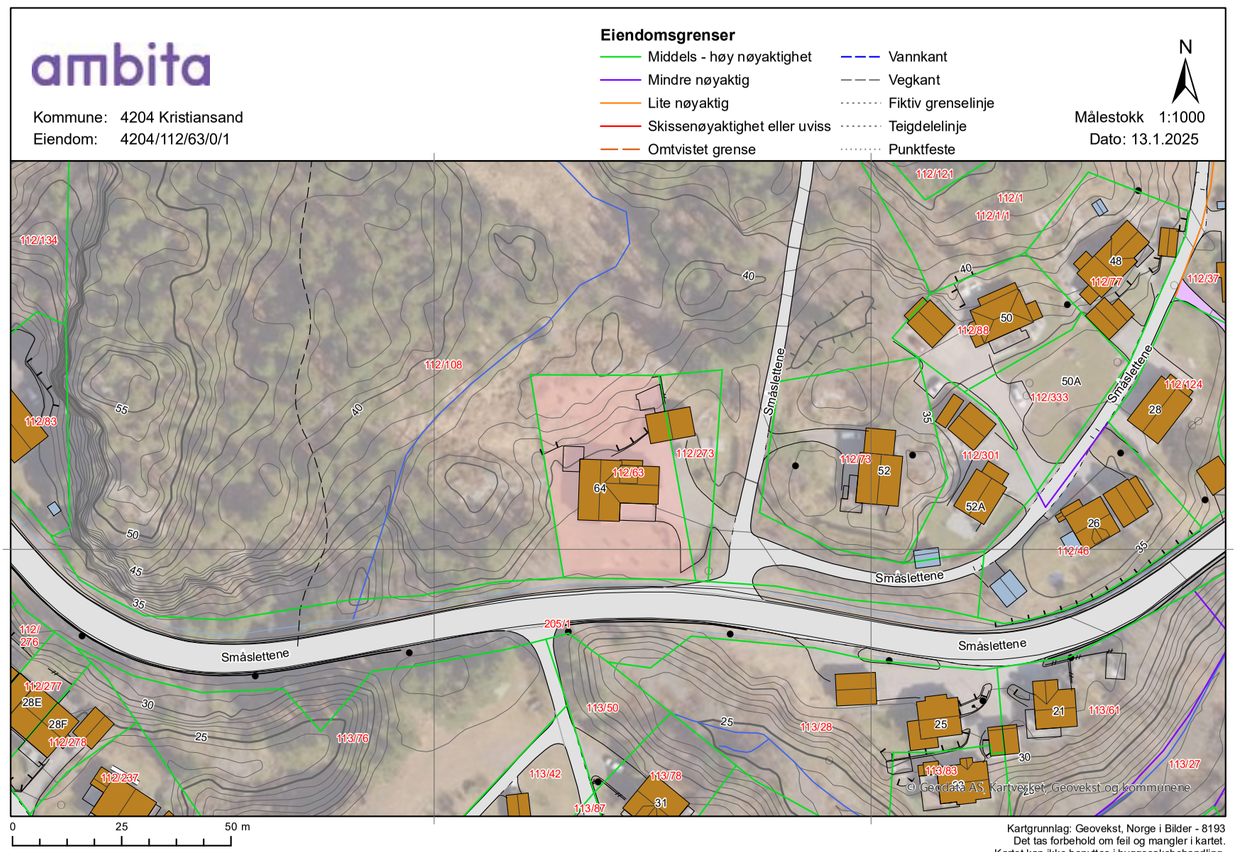
Ytre avgrensing

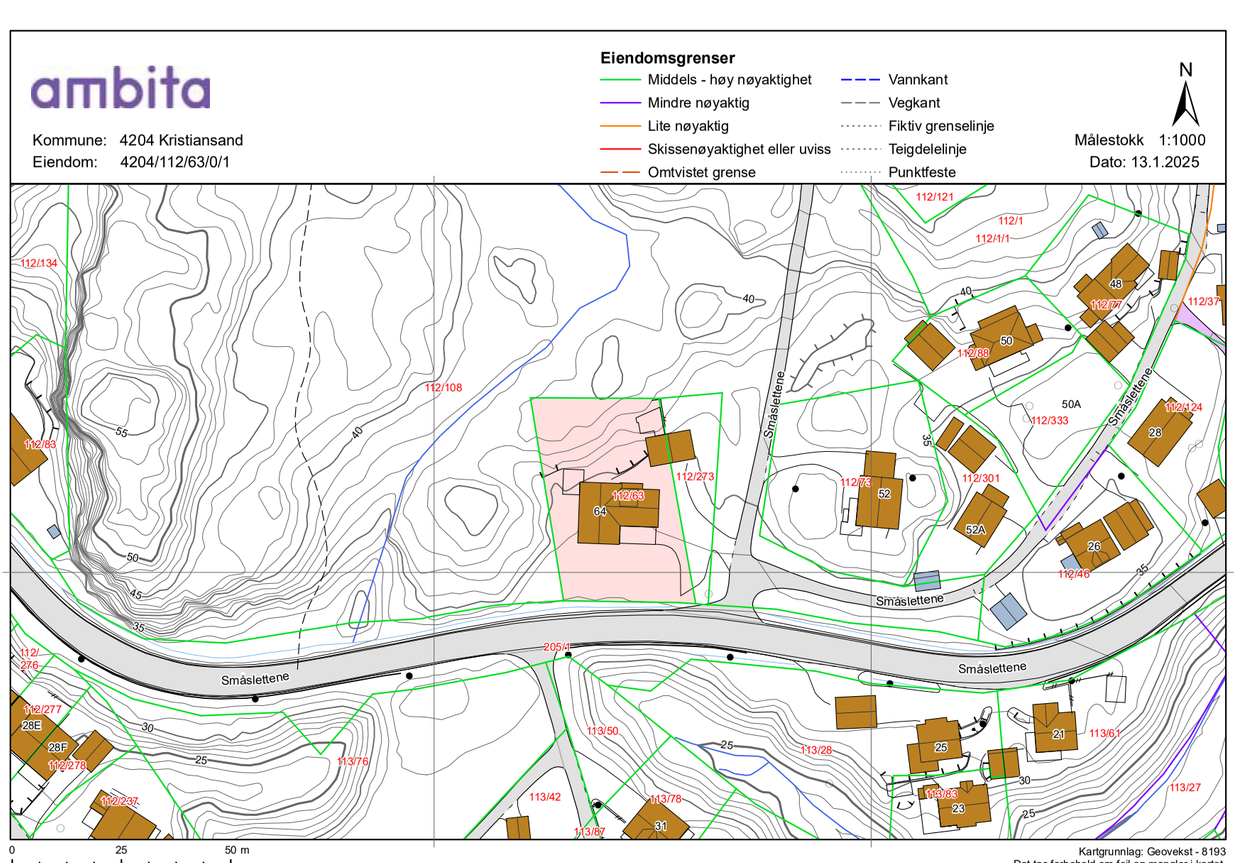
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 453 892,84	447 459,88	47,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 453 939,81	447 451,44	14,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	6 453 941,08	447 465,93	43,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 453 897,24	447 463,00	4,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 453 892,65	447 462,70	0,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 453 892,56	447 462,69	2,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

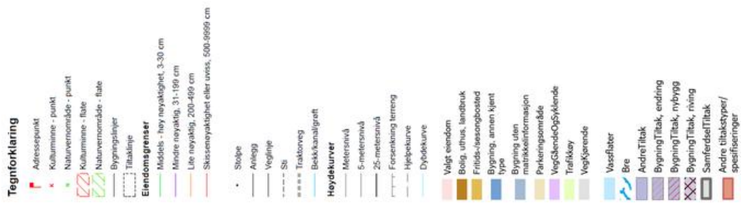
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/112/63/0/1
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2025
Småslettene
112/134
112/108
112/273
112/63
64
112/73
52
112/301
52A
112/333
50A
112/88
50
112/77
48
112/121
112/1
112/1/1
112/37
112/124
28
112/48
26
112/83
112/277
28E
28F
112/278
112/237
113/76
113/50
113/28
113/61
21
25
113/83
23
113/27
113/42
113/78
113/87
31
205/1
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/112/63/0/1
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2025
Småslettene
112/134
112/108
112/273
112/63
64
112/73
52
112/301
52A
112/333
50A
112/88
50
112/77
48
112/121
112/1
112/1/1
112/37
112/124
28
112/48
26
112/83
112/277
28E
28F
112/278
112/237
113/76
113/50
113/28
113/61
21
25
113/83
23
113/27
113/42
113/78
113/87
31
205/1
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



ambita

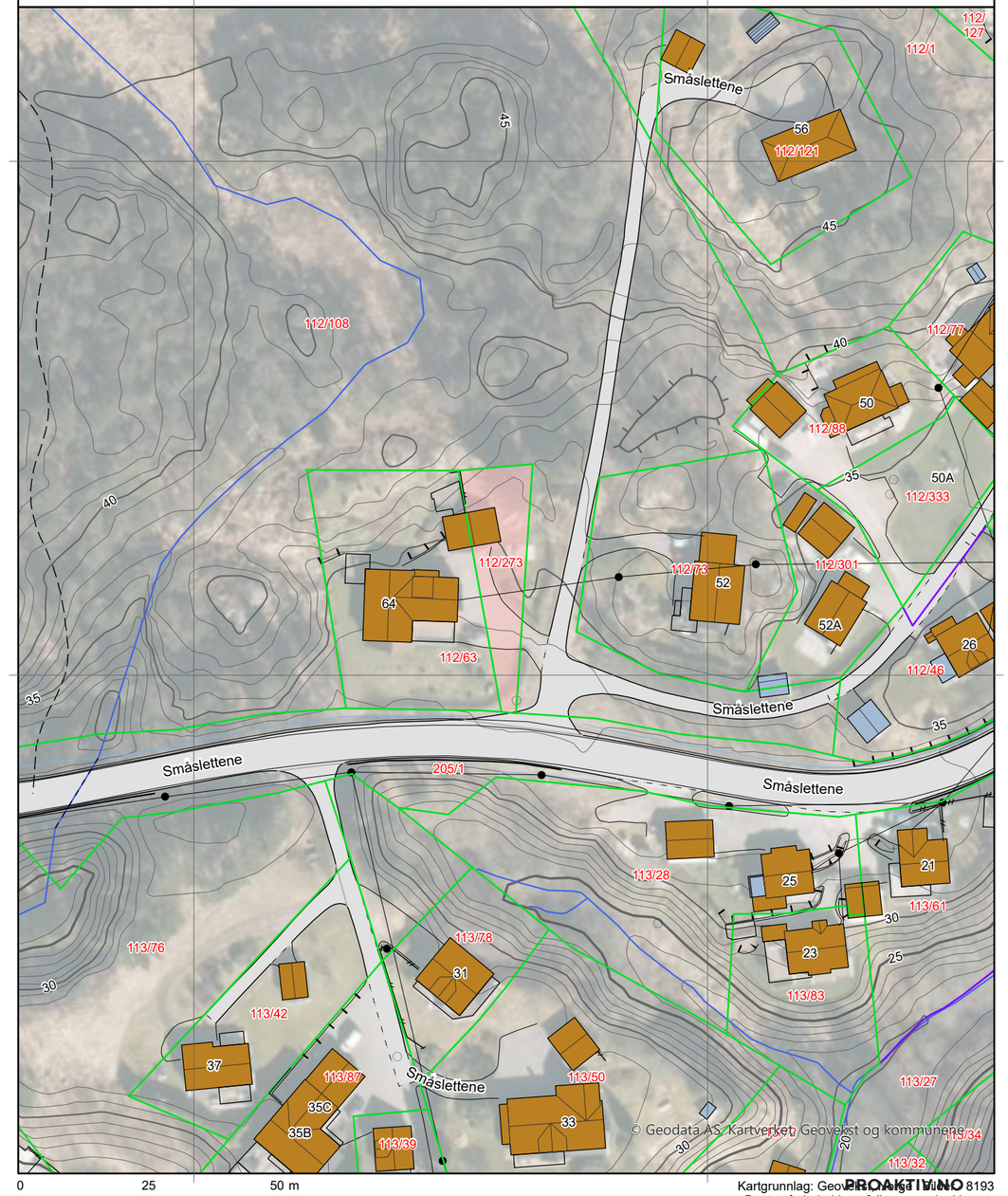
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/112/273/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2026



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

ambita

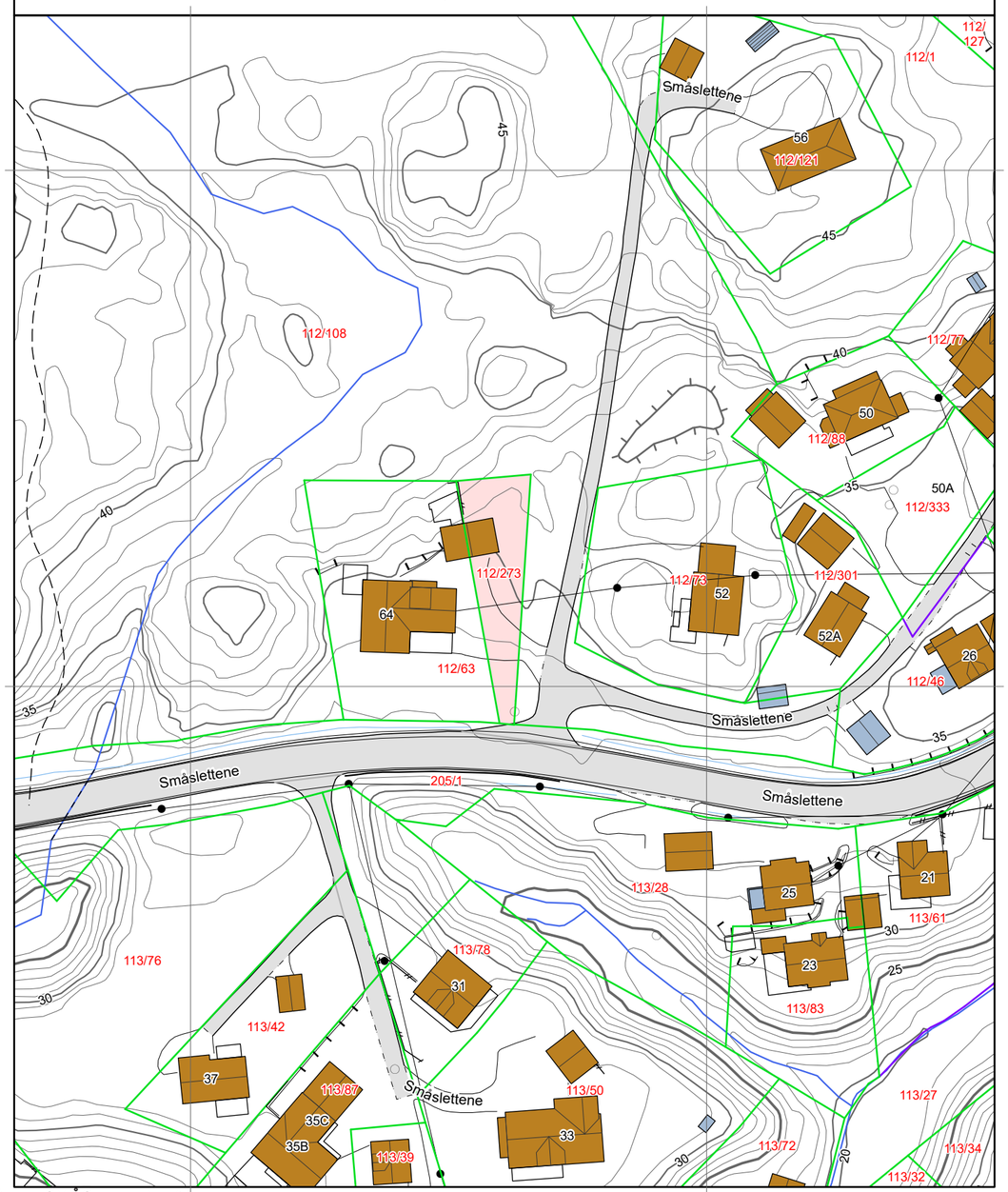
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/112/273/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2026



SMÅSLETTENE 64

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

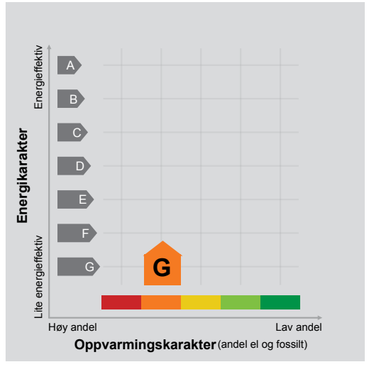
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Småslettene 64
Postnummer	4658
Sted	TVEIT
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8908052
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71014
Dato	24.01.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

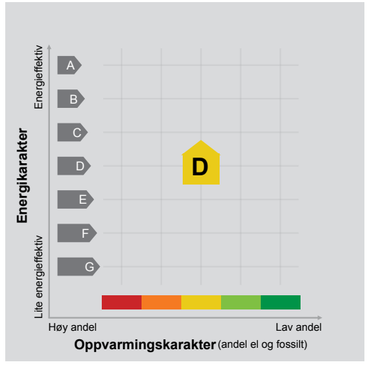
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Småslettene 64
Postnummer	4658
Sted	TVEIT
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8908052
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-68093
Dato	16.01.2025



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 varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk 21 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Tilstandsrapport

Småslettene 64, 4658 TVEIT

KRISTIANSAND kommune

gnr. 112, bnr. 63, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-3969 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YF2641

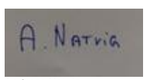
Foretak: M2 Takst AS

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, ferdigstilt 1954 og har vært i familiens eie siden nytt. Innholdsrik planløsning. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, mindre moderniseringer som et av bad, varmepumpe, noe overflater er utført, ellers det meste av bygningsdeler fra byggeår og rundt 1983-88 når boligen ble påbygget med den andre delen. Det må forventes vedlikehold i fremtid og modernisering må vurderes av kjøper.

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 byggteknisk 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.

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

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

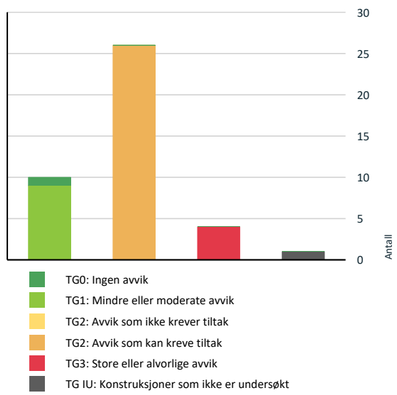
Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av forholdet.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

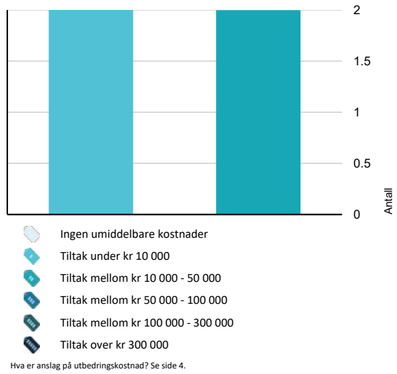
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Takvindu** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
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
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking av undertak er ukjent. Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• 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

Beskrivelse

Pipe/luftelyre med beslag. 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.Eldre fuktmerker rundt luftelyre i knekott.

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.

Stigtrinn feier montert.

Vannbord og vindski av tre.

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

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: 10 000 - 50 000



Eldre fuktskjolder rundt luftelyre.



Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Ingen snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsaklig eldre kledning. Mulig noe råte over baderomsvindu. Alder og værslitasje, stedvis oppsprekking og litt malingflass mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, og vedlikehold vil forekomme. I første omgang må man bytte enkelte bord, deretter større utskiftninger. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger påregnes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lufteventiler i gavlvegger. Ned mot gesims er det stedvis noe redusert lufting, spesielt på delen over nabo så er det endel kondensmekrer. Lufteventil bad avsluttes på loft slik at det er noe kondensmekrer i tak over lufterør, anbefales ledes ut.

Ikke adskilt loft mot andre delen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass.

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:

I 2 etasje er det vinduerfra 1983/86.
I 1 etasje er det vinduer fra 1983 på kjøkken, mens stuevinduer er noe ukjent årgang da isolerglass trolig er byttet.
I kjeller er det et nyere vindu i 2 av bodene, men også et eldre i dårlig forfatning i den siste.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering påregnes på sikt.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Treinvud med isolerglass. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punktert isolerglass. Dårlig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering påregnes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør 2 etasje, tredør med isolerglass, fra 1980 ca. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør, trolig fra 80 tallet. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2019 men montert 23 eller 24 ifølge eier. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, tredør.

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:

Med unntak av stuedør så er det eldre dører. Den til kjelelr har defekt lås, lyst med hengelås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisnerg påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Stein 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.

Litt malingsøl på terrassebord 2 etasje.

Steinflater ved inngang, noe ujevnheter er normalt.

Ikke alt kontrollert pga snø.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt oppsyn og vedlikehold.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





Felles terrasse, ikke kontrollert pga snø.



Ujevn steinflate.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen håndløpere som gir tg3 ihht NorskStandard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløpere anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000





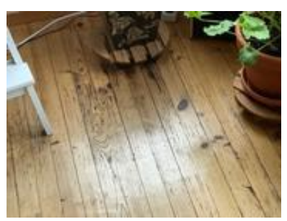
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av varierende årgang og type, men fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje. Noe eldre overflater.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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. Ikke unormal.

Stedvis knirk.

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

Beskrivelse

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Trolig teglsteinspipe fra opprinnelig. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsyn alder.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

På generelt grunnlag nevnes det 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 påforer 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 kjeller er det hovedsaklig murvegger slik at ansees som OK løsning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. På kjellertrapp mangler det rekkverk på venstre side som gir noe fallfare. Mellomrom mellom trinn er større enn dagens krav på maks 10cm mellomrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Tre/lettdører. Enklere/eldre dører i kjeller. Hovedsaklig OK funksjon men enkelte tar litt i karm.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Modernisert ca 10-12 år siden ifølge eier.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser vegger og panelbord i tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe lokalt fall mot sluk, men ikke ihht dagens krav og 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

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning, wc, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Denne typen dusjkabinett med dyser mm pleier ofte ha noe redusert kvalitet sammenlignet med andre og vedlikehold kan forekomme. Dyser mm er ikke testet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi dusj/røroppleg vender mot yttervegger. Ikke tegn til avvik unnenfra ved avløp.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Våtromstapet vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre overflater, litt krøll i tapet i overgang vegg/tak. Noe eldre fuktskjolde rundt lufteventil i tak, kan skyldes mindre tidligere lekkasje rundt luftelyre eller kondensfukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.





2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe stedvis lokalt fall mot sluk, men også stedvis ikke fall ihht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere riktig fall ved renovering av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er belegg på gulv, men dette er ikke avsluttet under klemring i sluken. Ved evt tett sluk så vil vann kunne fylles og medføre vann under belegg og videre lekkasje.

Trolig tidligere utett belegg ved wc siden det er fuget med silikon liknende i overgang vegg og ved dørsvill.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

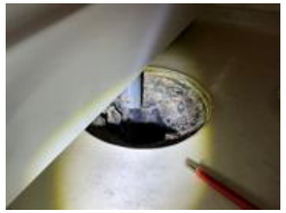
Anbefales utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning, bidè, wc og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre, noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere modernisering.



Slitasje innredning.



Eldre.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Luftventil. 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:

Fungerer med avviket, men vifte anbefales.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot badekar.

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.

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Parkettgulv. Innredning trolig fra 80 tallet, med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert stekeovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning men normal bruks og aldersslitasje, har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper evt.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte OK.

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

Beskrivelse
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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 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.

TG 2 Varmepumpe

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmepumpe i stue.

Montert 2017 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere større service med sjekk av gass mm.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2005. 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
• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Eldre skrusikringer og nyere automatsikringer.

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.
   Varierende årgang.

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 Om man kjører vaskemaskin og tørketrommel samtidig så kan sikring gå.

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

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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? Sjekk 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 gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TG 3 Branntekniske forhold

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Tg3 alder.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Anbefales røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er synlig en mindre del av grunnmursplast. Det er grunmursplast 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.

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. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

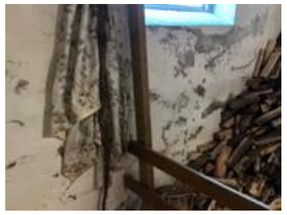
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• 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.

Med dagens bruk som grovkjeller så ansees det ikke økonomisk rasjonelt å utbedre drenering.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Ikke alt av flater lett tilgjengelig, men ikke observert noen åpenbare større sprekker som ansees unormalt utfra alder. Normalt oppsyn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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.

Ikke alt kontrollert oppga snø, ytterligere vurdering.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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 av 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 1 Oljetank

Beskrivelse

Ingen oljetank ifølge eier.

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

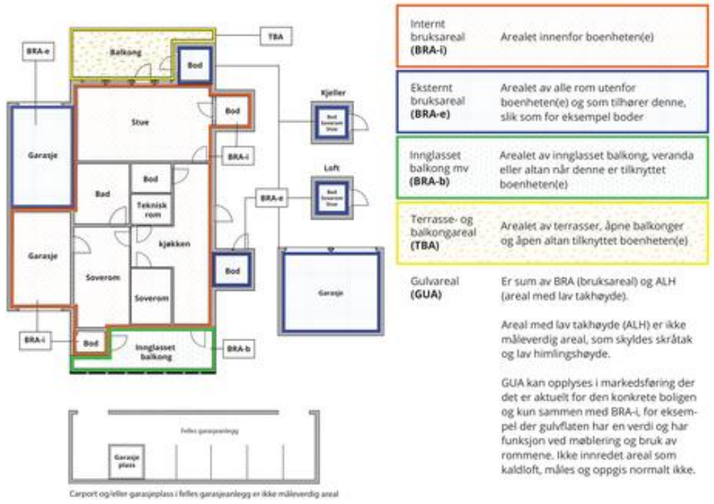
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	64			64	
1 etasje	77			77	
2 etasje	65			65	7
SUM	**206**				**7**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, trapperom		
1 etasje	Bad/vaskerom, gang/trapperom, trapperom kjeller, stue, kjøkken		
2 etasje	Kott, kott 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang/trapperom		

Kommentar
Takhøyde kjeller 212-226cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av forholdet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Krav for rom til varig opphold

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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
21.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kirsten Rom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	112	63		1	1386 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Småslettene 64

Hjemmelshaver
Rom Kirsten

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2025	
2	13.02.2025	
3	04.04.2025	
4	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

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 bruktsslitasje.

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

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.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Tilstandsrapport

Småslettene 64, 4658 TVEIT
KRISTIANSAND kommune
gnr. 112, bnr. 63, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-3968 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JE8182

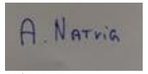
Foretak: M2 Takst AS

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, påbygget del 1988. Godt utnyttet planløsning.

Boligen fremstår i normal/god stand utfra alder. Modernisert med årene, nyere kjøkken, baderom, de fleste vinduer, vannrør, overflater mm.Utvendig er det eldre drenering, kledning, tak,beslagsløsninger mm. som tilsier fremtiidg vedlikehold.

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 byggteknisk 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.

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.

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av forholdet. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold slik innredet.

Arealer Gå til side

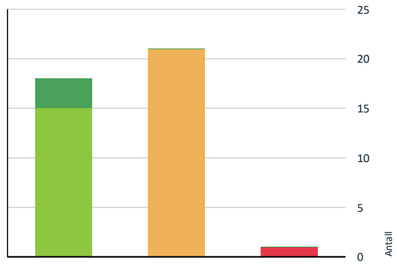
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

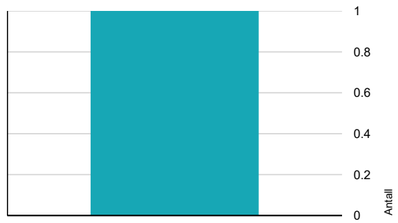
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — 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
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking av undertak er ukjent. Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• 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

Beskrivelse

Pipe/luftelyre med beslag. 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.Eldre fuktmerker rundt luftelyre i knekott.

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.

Stigtrinn feier montert.

Vannbord og vindski av tre.

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

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: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsaklig eldre kledning. Mindre råte i enkelt bord observert. Alder og værslitasje, stedvis oppsprekking og litt malingflass mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, og vedlikehold vil forekomme. I første omgang må man bytte enkelte bord, deretter større utskiftninger. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger påregnes.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport











TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak. Utført kontroll fra loftsluke/trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ned mot gesims så er det mellomrom mellom undertak og isolasjon på den ene siden. På den andre siden er isolasjon lagt opp mot undertak noe som kan redusere lufting. Det er lufteventiler i gavlvegg. Det er endel synlige kondensmerker på kryssfinèrplater som tilsier noe periodevis kondensfukt.

Ikke adskilt loft mot den andre delen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

- Vinduer 2 etasje er fra 2000 tallet men ikke synlig datostempel.
- Vinduer 1 etasje: soverom og bad fra 2013, ellers byggeår.
- Vinduer kjeller er nyere årgang.

Oppsyn eldre vinduer, vedlikehold kan forekomme. Alder og værslitasje utv karm mm.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør. Fra byggeår. Funksjon OK og fremstår i normal grei stand utfra alder.
- balkongdør stuen, tredør med isolerglass, fra 2012. Funksjon OK.

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.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater fremstår hovedsaklig med normalt bruks og aldersslitasje. Moderniseringer utført rundt om med tiden.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. 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. Ikke unormalt.

Stedvis knirk.

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

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe med pusset og teglstein overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Oppsyn utfra alder på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Oppsyn alder.

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





Anbefales ubrennbar flate på gulv under feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

På generelt grunnlag nevnes det 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 påforer 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.

Hulltaking utført i bod, 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.

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 påforer 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side på den ned til kjeller, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Noe liten frihøyde i den øvre trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Håndløper en side.



VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og panelbord i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ufagmessig utførsel våtromsplater. Synlig på avslutning mellom alu list under og platebunn bla.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard.

Det er lokalisert lokalt bom/hul lyd, men flisene virker å sitte godt. Strakstiltak ikke nødvendig, men kan utvikle seg

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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning under klemring. Over klemring er det murfug.

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.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

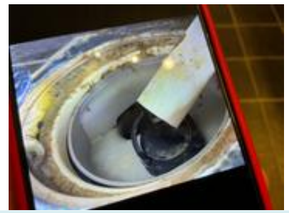
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel innredning, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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:

Tilluft anbefales men det fungerer med avviket.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang 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.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad renovert ca 2016 ifølge eier.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Noe lokalt fall stedvis men ikke ihht dagens krav. Målt ca 10mm høydeforskjell fra flis ved dør til flis ved kant av kabinett. Fungerer fint ved bruk av dusjkabinett, men ved evt vannsøl så kan noe vann ligge igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken under klemring. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.



Litt sår kant av vask.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang 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.





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Parkettgulv. Innredning fra ca 2011/12 ifølge eier. Hvite høyglans fronter hovedsaklig, enkelte med glass/aluminium. Laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, mikroovn og steketopp. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales montert.





Noe bruksmerke oppvaskmaskin.



Noe "heng" i hylleplater.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte OK.

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

Beskrivelse
Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i begge baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Skal være fug/tettemuffe mellom vannrør og hvitt varerør.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

I kjeller er det avløpspumpe, disse kan erfaringsmessig kreve litt ettersyn/vedlikehold. Oppsyn.



TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Begge bad. Funksjon OK.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2009. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service utført.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjeller og er eldre årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Bereder står i nabodel og bør flyttes ved neste bytte

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i vindfang 1 etasje. Det er utført el kontroll av KS Elektro den 04 feb 25 hvor avvik ifølge eier er lukket.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Brannteknisk forhold

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht 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 oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast. 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:
• 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.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Lite flater synlig for kontroll, men ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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. Fall i terreng mot boligen. Også snø i front/hage, ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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 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:

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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 1 Oljetank

Beskrivelse

Ingen kjent nedgravd oljetank.

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

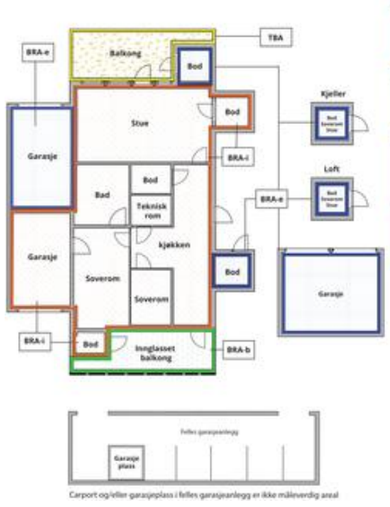
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	74			74			74
1 etasje	77			77	41		77
2 etasje	28			28		2	30
SUM	**179**				**41**	**2**	**181**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet som soverom, innredet som stue, bod, bad, gang/trapperom		
1 etasje	Vindfang, gang/trapperom, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
2 etasje	Soverom, soverom 2, gang/trapperom		

Kommentar

Takhøyde kjeller ca 224cm. Kun ca areal terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning/tegning 1 etasje samsvarer på begge boligene. Kjeller og 2 etasje er endret, og ikke adskilt fra hverandre i tråd med tegninger. Det bør lages en komplett riktig tegning for alle etasjer på begge boligene og søke bruksendring/endring av forholdet. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold slik innredet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille lik dagens standard mellom enhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	14

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant for salg.	Kunde
21.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Marianne Zakariassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	112	63		2	1386 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Småslettene 64

Hjemmelshaver
Zakariassen Marianne

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2025	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Vedlegg

Småslettene 64, 4658 TVEIT
Gnr 112 - Bnr 63
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bruktsslitasje.

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

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.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Småslettene 64, 4658 TVEIT. Gnr. 112, bnr. 63, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260031
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no