

# PROAKTIV

## Solrik familiebolig



BREIMYRÅSEN 32



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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



# HELLEMYR

Innholdsrik og flott familiebolig | Garasje | Solrik terrasse og flott hage  
| Barnevennlig | Blindvei

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Breimyråsen 32, 4628  
KRISTIANSAND S

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 151, bnr. 215, i Kristiansand  
kommune

**Prisantydning:** 5.150.000,-

**Omkostninger:** 147.740,-

**Totalpris:** 5.297.740,-

**Kommunale avgifter:** 15.317,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1982

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 212 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 187 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje i tilknytning til  
boligen, og parkering ellers på egen tomt.  
Det er montert elbillader på husveggen.

**Tomt:** 401 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
24	42	46	51
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
124			
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."

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: **Asbjørn Svaland**



**Asbjørn Svaland**  
*Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF*  
**Mobil:** 459 09 100  
**E-post:** asbjorn@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Proaktiv Kristiansand har gleden av å ønske velkommen til en lekker og familievennlig enebolig i kjede på Hellemyr, en bolig som ligger i gangavstand til offentlig transport (Metro), dagligvarebutikk, Hellemyr skole, barnehager og Hellemyrhallen med idrettsbaner.

En særdeles flott beliggenhet som bør passe ypperlig for barnefamilier med små barn, men også for de med ungdom i hus ettersom bussmetroen er lett tilgjengelig like ved.

Boligen er innholdsrik og består av; entre med garderobe, bad, soverom og stor stue med åpen kjøkkenløsning i 1.etg. Del av stue har opprinnelig vært soverom så her kan man gjerne etablere soverom igjen i del av stue om man ønsker. I underetasjen er det 2 soverom, ekstra innredet rom, tv-stue, boder og et stort flislagt bad.

Velkommen til visning!

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

Lord Philip Chesterfield



# HELLEMYR

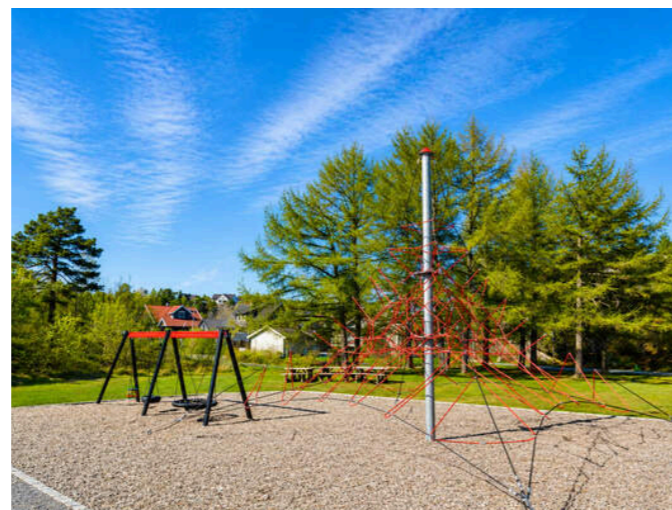
**Kommune:** Kristiansand / **Område:** HELLEMYR

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Hellemyr med kort avstand til både offentlig transport, dagligvare, idrettsbane, barnehager og skole. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Metro-linje som går fra Vestkollen holdeplass som ligger like ved boligen, med reisetid på 17-18 minutter inn til Kvadraturen. Dagligvarebutikken Coop Extra Vestheiene med posttjenester ligger i kort avstand fra boligen. Brennåsen senter med diverse butikker og tjenester er bare ca 5-6 minutters kjøring unna, og avstanden inn til Kvadraturen med bil er kun 7-8 minutter.

For barnefamilier er området helt ideelt, med Hellemyr skole (1-7 kl.) som ligger innen fin gangavstand fra boligen. Ved skolen ligger også idrettsbane og Hellemyrhallen. Det finnes også flere barnehager innen gangavstand fra boligen.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Vestkollen Linje M4	2 min 0.2 km
🚶	Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5 km
✈️	Kristiansand Kjevik	26 min

## DAGLIGVARE

🚶	Coop Extra Vestheiene Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
🚶	Rema 1000 Tinnheia	8 min

## VARER/TJENESTER

🚶	Brennåsen senter	6 min
🚶	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	8 min

## SPORT

🚶	Hellemyrbakken balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
🚶	Macron arena og Hellemyrhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
🚶	Trimeriet Rige	20 min
🚶	PDL Center i Kristiansand	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

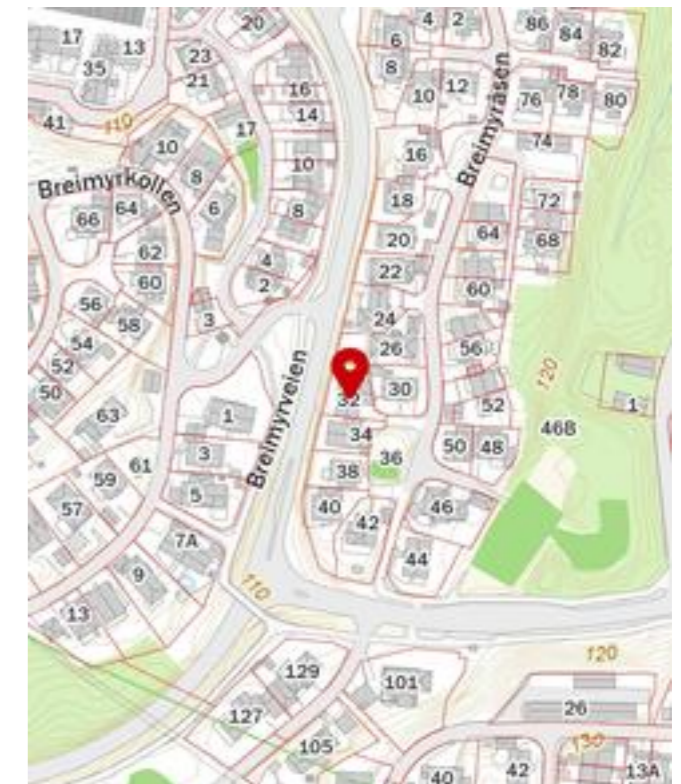
🚗	St1 Lading Fidjane Vest	12 min
🚗	St1 Lading Fidjane Øst	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet med enkel tilgang til både natur og byliv, og er ideell for småbarnsfamilier!

## Adkomst

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

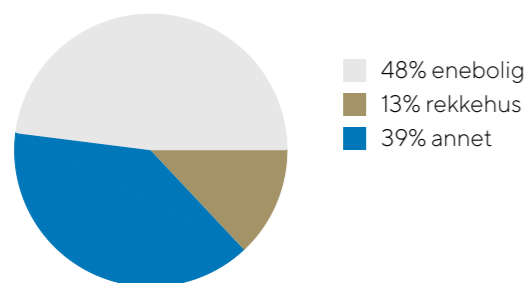
Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



#### Offentlig Kommunikasjon

Metro-linje som går fra Vestkollen holdeplass som ligger like ved boligen, med reisetid på 17-18 minutter inn til Kvadraturen.

#### BOLIGMASSE

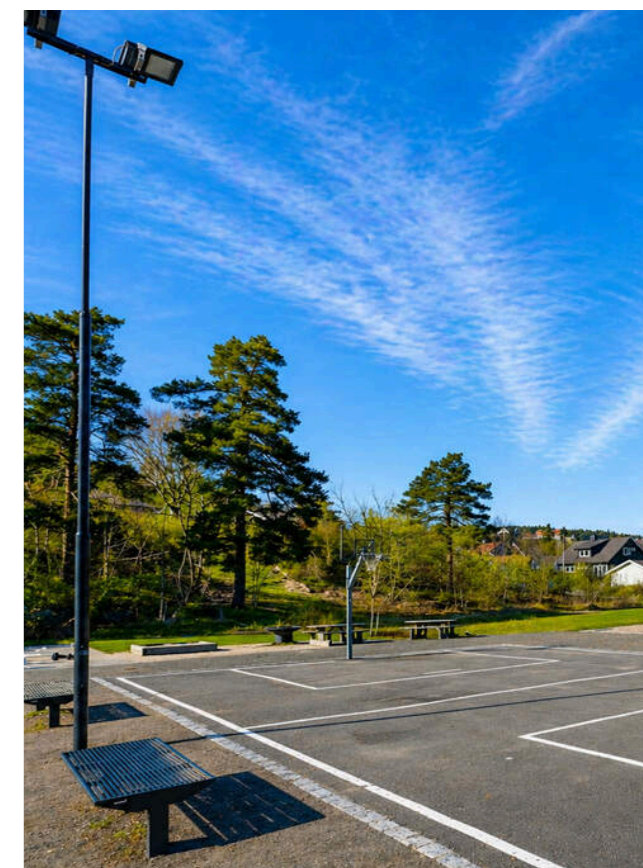


#### SKOLER

Hellemyr skole (1-7 kl.) 386 elever, 24 klasser	7 min 0,6 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 5,3 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	10 min 5,1 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	10 min 7,3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 4,8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6,4 km

#### BARNEHAGER

Skomagergada barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0,5 km
Hellemyr barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0,8 km
Hellemyr Solkollen barnehage (0-6 år) 141 barn	10 min 0,8 km



# VELKOMMEN TIL BREIMYRÅSEN 32

Vi starter utendørs - boligen har solrik beliggenhet, flott hage og terrasse!

## Parkering

Garasje i tilknytning til boligen, og parkering ellers på egen tomt. Det er montert elbillader på husveggen.

## Tomtestørrelse

401 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 401 kvm. Tomten er meget flott opparbeidet med plen, forstøtningsmur, hekk og belegningsstein. Gøy løsnung med sklie fra øvre til nedre nivå i hagen, ypperlig for små barn! Arealet er hentet fra Matrikelkart og -rapport. Dette er ikke en eksakt kilde og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om at grensepunkter finnes for påvisning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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:

Utvendig

Taktekking,TG2

Undertak sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater, men stedvis eldre futkksjodler. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

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.

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2

Pipe/luftelyrer med beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm,



## SOLRIK HAGE!



spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. 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. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

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

- Det var en mindre lekkasje rundt luftelyre befaringsdagen som er utbedret etterpå. Godt oppsyn. Eldre og moden for bytte.

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.

- Bytte luftelyre.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte bord byttet, men hovedsaklig eldre som tilsier risiko for vedlikehold/utskiftning. Påbegynnende dårlig treverk enkelte bord, utskiftning påregnes.

- Tiltak:

- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon, saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
- Det er stedvis isolert opptil undertak noe som kan redusere lufting av konstruksjoner og medfører kondens mm. Ikke observert åpenbare avvik som følge.

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.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - inngangsdøre, tredør med sidefelt glass. Funksjon OK. -

vaskeromsdør, tredør. Tar litt i karm. - inngangsdør kjeller, eldre tredør. Tar litt i karm. Overnevnte fra byggeår. - balkongdør stue, tredør med isolerglass. Fra 2019. Funksjon OK. - nyere stålport garasje, funksjon OK. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. 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 balkongdør oppe så er det eldre dører.

- Tiltak:

- Videre modernisering påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Beleggningsstein gårds plass. 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:

- Det er avvik:

- Noe svalker/ujevnheter beleggningsstein.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket. Evt utbedre dersom ønskelig.

Utvendige trapper,TG2

Murt trapp til kjeller og tretrapp ned mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ønskelig med håndløper begge sider.

- Tiltak:

- Håndløpere anbefales.

Innvendig

Pipe og ildsted,TG2

Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Elementpipe med pusset overflate. 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 ut fra alder.

Rom Under Terrang,TG2

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur. Hulltaking/fuktmåling utført i kjellerstue, normalt. 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 påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

- Tiltak:

- Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Håndløper en side, anbefales begge.

- Tiltak:

- Anbefales håndløper begge sider.

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Fliser og mikrosement gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Litt oppsprekking i mikrosement i dusjsone. Det er noe lokalt fall mot sluk men høydeforskjell/fall ikke ihht dagens 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.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er synlig membranløsning i sluken. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

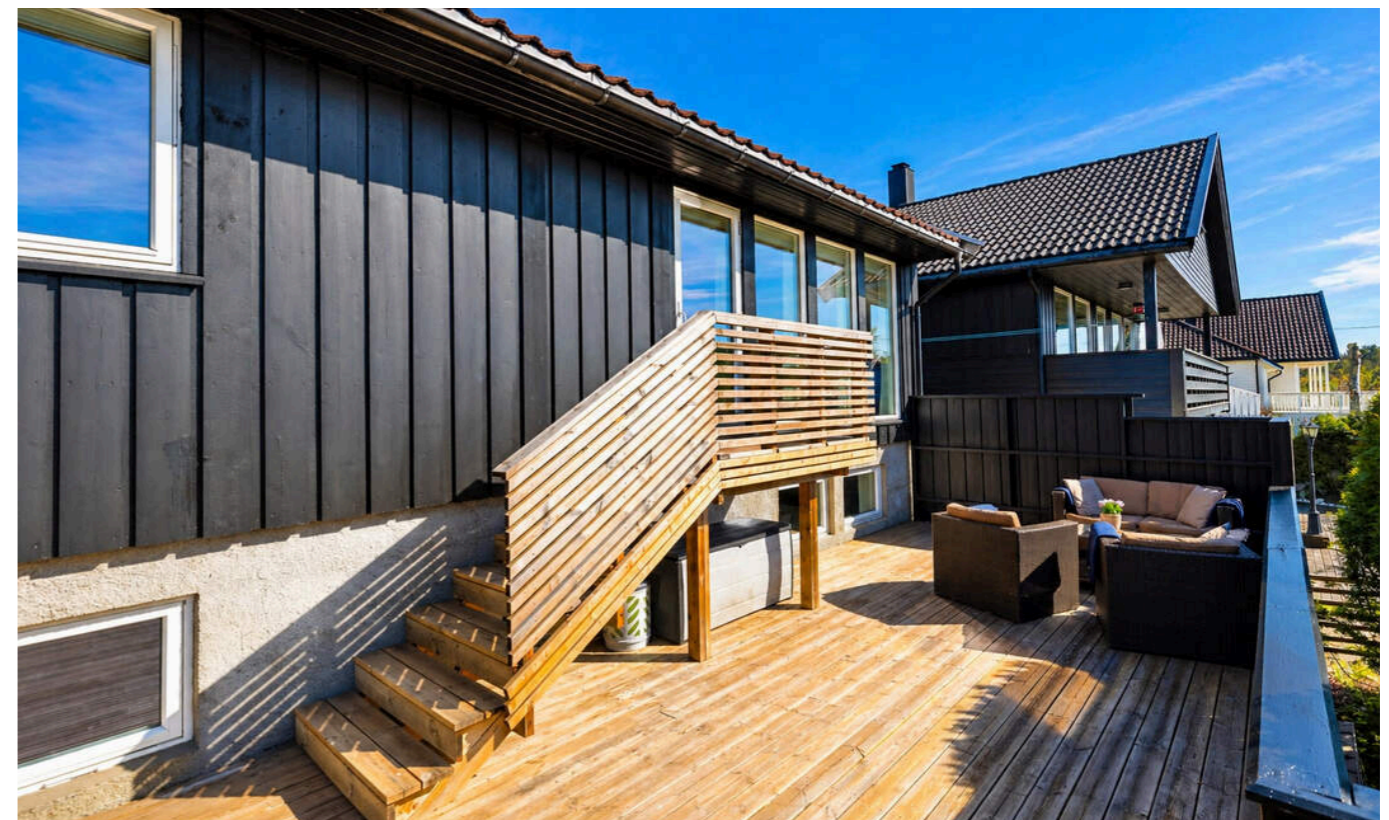
- Tiltak:

- 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.

Underetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

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



SOLRIK OG FLOTT HAGE!



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:
- Vifte anbefales.

1 etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Malte vegger/mikrosement og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er litt slipp i oppkant membranløsning (trolig). Synlig på at det er litt vabler i nedre del av vegger.
- Tiltak:
- Oppsyn for utvikling og at det ikke blir hull.

1 etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Mikrosement på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe lokalt fall i dusjsone, men ikke høydeforskjell ihht dagens standard. Noe sprekker i sement.
- 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

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er synlig membranløsning i sluken. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførsel.
- Tiltak:
- Oppsyn.

1 etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Mikrosement på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe lokalt fall ved sluk, men ikke fall/høydeforskjell iht dagens standard i rommet.
- 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 > Vaskerom  
Sluk, membran og tettesjikt, TG2  
Sluk kontrollert.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
  - De er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning i sluken pga murfug etc.
  - Tiltak:
  - Fremskaffe dokumentasjon utførsel evt.

Tekniske installasjoner  
Vannledninger, TG2  
Vannrør av kobber og rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber 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.  
- Overnevnte gjelder eldre rørdeler. Fordelerstamme rør i rør i bod rom. Det er ikke fuktsikre løsninger der slik at funksjon til rør i rør er ikke iht ønsket utførsel. Risiko er ved evt lekkasje hvor vann vil kunne spre seg.  
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. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.  
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.

Varmtvannstank, TG2  
Varmtvannsbereider plassert i bod og fra 2015. 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 varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.
  - Tiltak
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold  
Fuktsikring og drenering, TG2  
Det er ikke synlig noen grunnmursplast mot inngangsside, men kan være skjult av terreng. På kortsiden er det 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.

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 ut fra 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 i kjede  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kjellerstue og et av rom nede står merket som bodareal og er sådan ikke ment for varig opphold.  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja  
Ikke fremlagt dokumentasjon.  
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

## TEKNISK GJENNOMGANG

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





Tilstandsrapporten 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Bygningssakkyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad nede: lite fall mot sluk, sprekker i mikrosement dusjhjørne (men membran under og fliser under), rørlukt hvis det går mange dager uten vann i rørene, slitent badekar, under 2 cm kant ut til kjeller. Vaskerom: Lite fall mot sluk, ingen kant ut til gang. Bad oppe: Lite fall mot sluk, mindre sprekker i mikrosement i dusj (membran og duk under), under 2 cm kant ut til gang.

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

Ja

Firmanavn: T.I. Larsen (2020), Oneco (2020)

Beskrivelse: Bad nede: monterte dusjdører, blandebatteri.

Vaskerom: byttet vannrør, avløpsrør og blandebatteri. Bad oppe: byttet vannrør og avløpsrør, montert toalett, dusj, blandebatteri og servantskap. Elektrisk arbeid på bad oppe og vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Mindre lekkasje rundt pipehatt og luftelyre, mindre lekkasje fra sprukket takstein ned på takplater. Lekkasje er tettet.

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

Ja

Beskrivelse: Byttet vinduer og terrassedør av faglært familiemedlem, byttet enkelte kledningsbord.

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

Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Oneco (2020)

Beskrivelse: Byttet nesten alt det elektriske på boligen, som sikringsskap, elbillader, ledninger, spotter, stikkontakter.

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

Ja

Firmanavn: T.I. Larsen (2020)

Beskrivelse: Byttet vannrør og avløpsrør på bad oppe, vaskerom og kjøkken.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: AC Senteret (2020, 2026), Oneco (2020)

Beskrivelse: Ny varmepumpe (service utført av AC Senteret januar 2026). Nye varmekabler oppe: gang, vaskerom og bad. Nye varmekabler nede: 3 soverom nede og kjellerstue.

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

Ja

Beskrivelse: Verandadøra kan henge litt enkelte årstider.

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

Ja

Beskrivelse: Lagt under ny glassplate. Pipen rundt ovn ble murpusset i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse: Veggedyr i kjeller på soverommet lengst vekk fra bad. Pelias utførte 3 behandlinger og fant totalt 2 veggedyr ved første behandling, og ingen veggedyr i andre og tredje behandling. Behandlingen var vellykket og det har ikke vært noe siden.

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

Ja

Beskrivelse: Det er observert skruketroll i kjeller. Disse dør når det er tørt, da de har gjeller. Påskrudde varmekabler reduserer forekomsten.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen!

## Innhold

1.etg: Entre, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken.  
U.etg: 2 soverom, bad, bod, rom innredet som stue, rom innredet som soverom og 2 boder.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom de godkjente byggetegningene og dagens planløsning og innredning i boligen. I 1.etg er det opprinnelig et soverom i den delen av stuen som er mot dagens soverom (man kan dermed etablere et soverom her om man ønsker), soverommet i denne etasjen er utvidet noe og det er gjort endringer på entre/gang, bad og vaskerom.

I underetasjen er det opprinnelig 2 soverom. Det er gjort endringer på planløsningen i etasjen, der areal som på tegninger er vist som bod er innredet. Areal som opprinnelig er matbod og gang er etablert som en tv-stue, og areal som opprinnelig er bod er innredet som soverom. De to opprinnelige soverommene er også endret på ved at det ene soverommet er flyttet inn i areal nevnt bod, og det er etablert walk-in garderobe i tilknytning til det soverommet. 3 rom i underetasjen er i dag innredet/ i bruk som soverom, men basert på at det opprinnelig er kun 2 soverom i denne etasjen, der også det ene er flyttet noe, så markedsføres boligen av den grunn med 2 soverom nede og ett oppe, totalt 3 soverom. De rommene som er innredet nede, der arealet på opprinnelige tegninger er oppgitt som bod eller gang er ikke godkjent for langvarig opphold. Bruksendring fra bod og gang til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene som er beskrevet ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav

og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommene til opprinnelig standard/bruksformål.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 89 kvm  
Total BRA: 89 kvm

1. etasje  
BRA-i: 98 kvm  
BRA-e: 25 kvm  
Total BRA: 123 kvm

Kjellerstue og et av rom nede står merket som bodareal og er sådan ikke ment for varig opphold.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

## Standard

Vi kan her presentere en innholdsrik og praktisk familiebolig med mange gode kvaliteter. Man kommer opp til en innbydende innkjørsel med belegningsstein, og et overbygget inngangsparti. Her kan man gå direkte til hagen om ønskelig og det er også dør til garasjen for enklere tilkomst enn via porten. Inne i boligen møter man en innbydende og





godt opplyst entre med flott garderobeløsning der det er godt med plass for sko og ytterklær. Direkte inn til et lekkert kjøkken fra entre. Kjøkkenet har mørk innredning og flotte detaljer med integrerte hvitevarer med kjøleskap, stekeovn, dampovn, steketopp, oppvaskmaskin, varmeskuff og kaffemaskin. Praktisk og stor arbeidsbenk med koselig vindu mot gårds plass.

Stuen er meget romslig og har tore vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen er også praktisk med tanke på møblering, der man har godt med plass for både sofagrupper og spisebord.

I 1.etg er det også meget praktisk vaskerom med oppbevaringsløsninger. Det er to bad i huset, der badet oppe har toalett, dusj og innredning med praktiske skuffer. Badet nede er av meget god størrelse, flislagt gulv (noe mikrosegment) og flislagte vegger, dobbel servant og både dusjhjørne og badekar. Virkelig et familievennlig bad!

Oppe er det et romslig hovedsoverom med god plass til garderobe. I underetasjen har det ene soverommet egen walk-in garderobe, mens på de andre rommene er det store, flotte garderober som gir oversiktlig og god lagring. Praktisk rom innredet som tv-stue i underetasjen, et sted der barn/ungdom fint kan se tv, spille eller ha venner på besøk uten å bruke stuen oppe. Egen inngang til underetasjen.

Det ble gjort oppussinger og oppgraderinger av boligen i 2020 der det bl.a ble byttet vann og avløpsrør til bad i 1.etg og monterer toalett, dusj, blandebatteri og servantskap. På vaskerom ble det også byttet vannrør, avløpsrør og blandebatteri. Det ble den gang også lagt klart nye vannrør inni yttervegg i tv-stue bort til badet i underetasjen. I samme tidsrom ble det også utført elektrisk arbeid der det ble byttet ut mye av det elektriske i boligen som sikringskap, elbillader, ledninger, spotter og stikkontakter.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe i stue fra 2019/2020 og varmekabler på bad, gang og vaskerom oppe, samt i rommene nede unntatt bod. Vedovn er installert i stuen.

#### **Info energiklasse**

Energijattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet Norgespris på strøm. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.



LEKKERT KJØKKEN!







**STORT BAD MED DUSJ  
OG BADEKAR**

---







# PLANTEGNINGER

## Breimyråsen 32

1.Etg

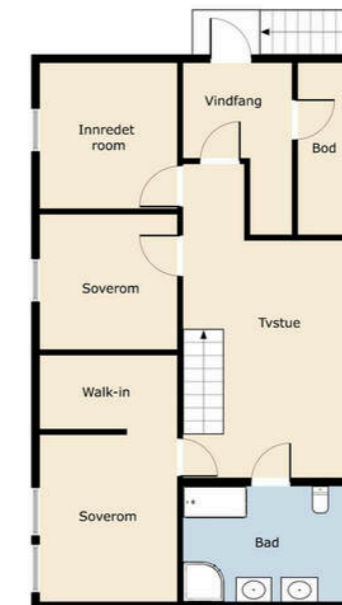


Disse er ikke målriktige,  
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Zaar interior & Boligfoto

## Breimyråsen 32

u.etg



Disse er ikke målriktige,  
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.191.438,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.765.751,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer består av abonnementsgebyr vann, forbruk vann, abonnementsgebyr avløp, forbruk avløp, eiendomsskatt og feie -og tilsynsgebyr. I tillegg til oppgitte kommunale avgifter betales renovasjon til Avfall sør etter gjeldende satser og antall tømminger.

### Kommunale avgifter

15.317,- for 2025

### Eiendomsskatt

3.818,- for 2025

### Info eiendomsskatt

I oppgitt sum kommunale avgifter for 2025 inngår eiendomsskatt med kr 3818

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse for boligen var gitt 01.07.1982. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje, men det foreligger byggetillatelse for garasjetilbygg datert 14.09.1990 Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom de godkjente byggetegningene og dagens planløsning og innredning i boligen. I 1.etg er det opprinnelig et soverom i den delen av stuen som er mot dagens soverom (man kan dermed etablere et soverom her om man ønsker), soverommet i denne etasjen er utvidet noe og det er gjort endringer på entre/gang, bad og vaskerom. I underetasjen er det opprinnelig 2 soverom. Det er gjort endringer på planløsningen i etasjen, der areal som på

tegninger er vist som boder er innredet. Areal som opprinnelig er matbod og gang er etablert som en tv-stue, og areal som opprinnelig er bod er innredet som soverom. De to opprinnelige soverommene er også endret på ved at det ene soverommet er flyttet inn i areal nevnt bod, og det er etablert walk-in garderobe i tilknytning til det soverommet. 3 rom i underetasjen er i dag innredet/ i bruk som soverom, men basert på at det opprinnelig er kun 2 soverom i denne etasjen, der også det ene er flyttet noe, så markedsføres boligen av den grunn med 2 soverom nede og ett oppe, totalt 3 soverom. De rommene som er innredet nede, der arealet på opprinnelige tegninger er oppgitt som bod eller gang er ikke godkjent for langvarig opphold. Bruksendring fra bod og gang til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene som er beskrevet ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommene til opprinnelig standard/bruksformål.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 1. juli 1982

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.05.1982 - Dokumentnr: 1982/5010-1/93 - Best. om adkomstrett  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 151 BNR: 217

06.05.1982 - Dokumentnr: 1982/5164-1/93 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelse om fellesanlegg/snuplass.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2006 - Dokumentnr: 2006/11768-2/93 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan VESTHEIENE FELT I,F2 OG F3 (plan-ID 378). Planen er en reguleringsplan som regulerer området til tun- og rekkehusbebyggelse og småhusbebyggelse, stadfestet 24.04.1981. Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg - nåværende.

Eiendommen ligger i gul sone for støy i henhold til Temakart T12 Støy i Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det foreligger tinglyst erklæring der eierne av Breimyråsen 30-34 bl.a skal ha gjensidig rett til snuplass på hverandres private garasjeadkomst. Erklæringen ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
128 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
129 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
147 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

## Kjerneinformasjon

-----  
5 279 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
5 297 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))  
-----

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 meglers 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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

### 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

## Kjerneinformasjon

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 egenerklærings skjema 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.

### Eier

Mari Hagen Tangevold  
Krister Hagen

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 46 350. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Basic kr 15 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk kr 1 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00. Totale kostnader kr. 97 335.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp eller utløper uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr 15 000 for medgått tid, samt vederlag for avholdte visninger, tilretteleggingegebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

## Kjerneinformasjon

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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 - markeds plasser 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**  
30.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



## Egenerklæring

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S

23 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breimyråsen 32	Breimyråsen 32	

### 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?

2019

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Vi pusset opp boligen fra januar til juni 2020 uten å bo i huset, og flyttet inn i juni 2020.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7848227

### Informasjon om selger

Selger

Tangevold, Mari Hagen

Selger

Hagen, Krister

### Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Bad nede: lite fall mot sluk, sprekker i mikrosement dusjhjørne (men membran under og fliser under), rørlukt hvis det går mange dager uten vann i rørene, slitent badekar, under 2 cm kant ut til kjeller.

Vaskerom: Lite fall mot sluk, ingen kant ut til gang.

Bad oppe: Lite fall mot sluk, mindre sprekker i mikrosement i dusj (membran og duk under), under 2 cm kant ut til gang.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad nede: monterte dusjdorer, blandebeholder. Vaskerom: byttet vannrør, avløpsrør og blandebeholder. Bad oppe: byttet vannrør og avløpsrør, monterte toalett, dusj, blandebeholder og servantskap.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

T.I. Larsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid på bad oppe og vaskerom.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

Side 2

**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

**Beskriv feilen og omfanget**

Mindre lekkasje rundt pipehatt og luftelyre, mindre lekkasje fra sprukket takstein ned på takplater. Lekkasjene er tettet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og terrassedør av faglært familiemedlem, byttet enkelte kleddingsbord.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fuget luftelyre og pipehatt, byttet skadet takstein.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget ut platting/terrasse og ny terrassetrapp.

**Kjeller**

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

Side 3



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

**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

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet nesten alt det elektriske på boligen, som sikringsskap, elbillader, ledninger, spotter, stikkontakter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

**Rør**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet vannrør og avløpsrør på bad oppe, vaskerom og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
T.I. Larsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**  
2020
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny varmepumpe (service utført av AC Senteret januar 2026).
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
AC Senteret
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 16.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 16.2.2 **Årstall**  
2020
- 16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 5



Nye varmekabler oppe: gang, vaskerom og bad. Nye varmekabler nede: 3 soverom nede og kjellerstue.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Oneco

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
Verandadora kan henge litt enkelte årstider.
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
Lagt under ny glassplate. Pipen rundt oven ble murpusset i 2020.

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
Veggedyr i kjeller på soverommet lengst vekk fra bad. Pelias utførte 3 behandlinger og fant totalt 2 veggedyr ved første behandling, og ingen veggedyr i andre og tredje behandling. Behandlingen var vellykket og det har ikke vært noe siden.
- 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
- Beskriv omfanget**  
Enkelte kleddningsbord har noe råte, spesielt i bunnen. Dette gjelder hovedsakelig garasjen.
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

Side 6



23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Skriv opplysningene her:**

Det er observert skruketroll i kjeller. Disse dør når det er tørt, da de har gjeller. Påskrudd varme kabler reduserer forekomsten.

#### 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 35151401**

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Mari Hagen Tangevold	2026-04-23	Krister Hagen	2026-04-23
Identification		Identification	
 Mari Hagen Tangevold		 Krister Hagen	



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



## Energiatest

Adresse <b>Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S</b>		
Dato for energimerking <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-288822</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>168066716</b>	
Gårdsnummer <b>151</b>	Bruksnummer <b>215</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**Energikarakteren**

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1982</b>	Bygningstype <b>Kjedet enebolig</b>
Bruksareal <b>187,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>187,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**197,19 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**170,38 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**33 830 kWh**


**Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**DAGBOKFØRT**  
03.05.82 005010  
KRISTIANSAND BYRETT

E R K L Æ R I N G

I anledning godkjent byggeplan for Breimyråsen 32 og 34, ønsker vi å erklære rettighet til å oppholde oss på hverandres tomt for å kunne få utført nødvendig vedlikeholdsarbeide på hus/garasje.

Denne erklæring gjelder undertegnede og senere eiere av eiendommene.

Erklæringen skal underskrives av eierne og tinglyses på begge eiendommene.

Kristiansand, den 28/4-82

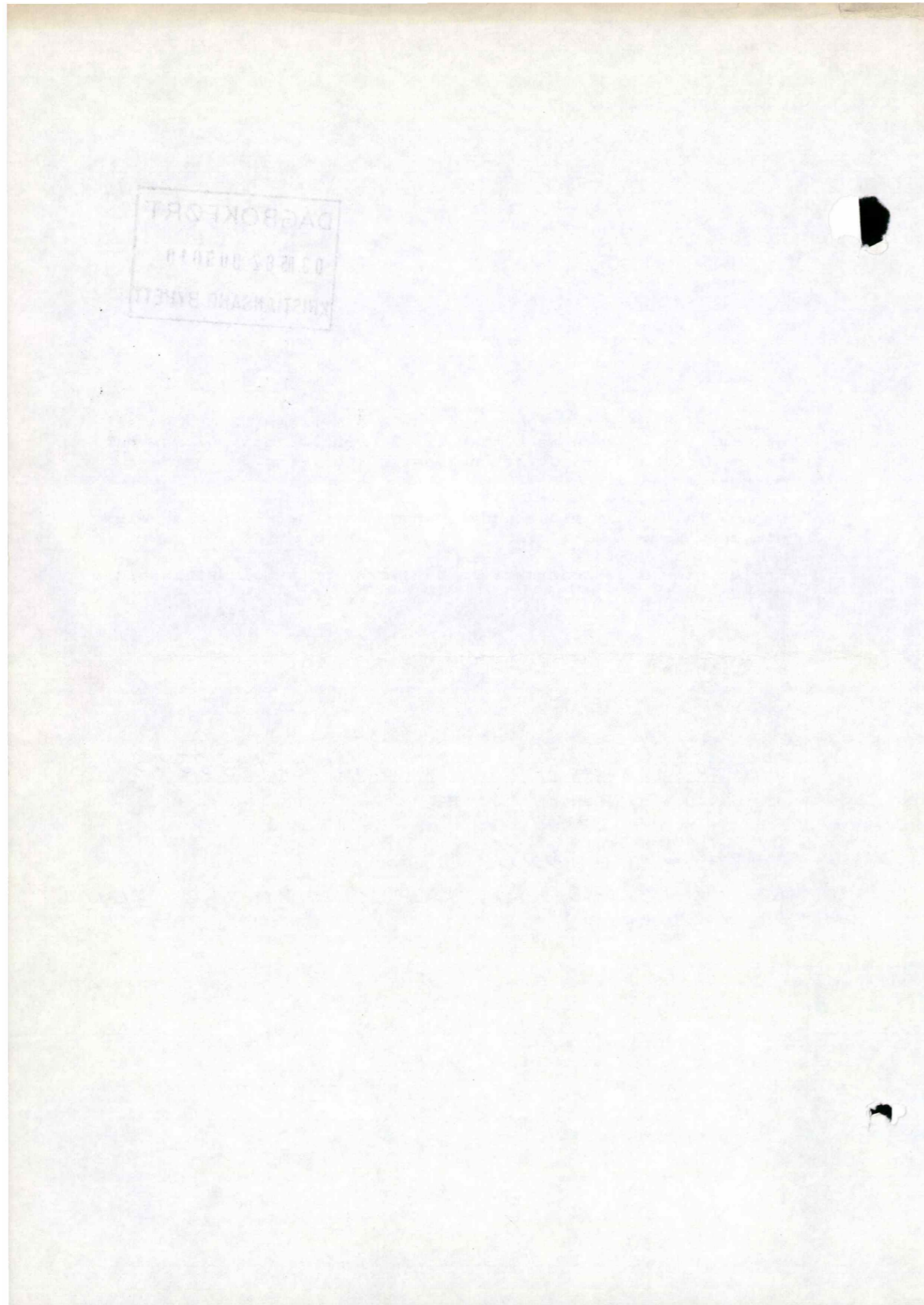
Magnus Larsen 150751 [redacted]  
eier av Breimyråsen nr. 32 ~~34~~ pers.nr

Magnhild Jakobsen  
eier av Breimyråsen nr. 34. 210239. [redacted]



Attestert kopi av dok.nr. 1982/5010/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 09:05

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2006/11768/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-23 09:07

Side 1 av 3

Returneres til:  
NORBAKK GRETHE  
STEENSOHN GEIR OVE  
BREIMYRÅSEN 32,  
4628 KRISTIANSAND

Fødselsnr./Org.nr. 270358  
Ref.nr. 3659

**TINGLYST**  
06 JUN 2006 Skjøte<sup>1)</sup>  
Kristiansand tingrett 11768

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	151	215			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis  Størrelse ideell andel  Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhetsnr.  1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Bruk av grunn  
 B Bolig  F Fritids- eiendom  V Forretning/ kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  
 FB Frittligg. enebolig  TB Tomanns- bolig  RK Rekkehus kjede  BL Blokk- leilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 75 000  Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 Gave(helt eller delvis)  3 Ekspro- prisasjon  4 Tvangs- auksjon  5 Uskifte  6 Skifte- oppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr 75000

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
9163 216 746	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
270358	NORBAKK GRETHE	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
221258	STEENSOHN GEIR OVE	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jfr. side 3 i skjøte.

Doknr: 11768 Tinglyst: 06.06.2006 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

RETT KOPI  
Statens Eiendom AS  
Statens kartverk fast eiendom MNEF



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>9)</sup> Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>10)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
	Kristiansand
Utsteders underskrift <sup>1)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
For Kristiansand kommune i flg. fullmakt	
	Gunnar Sannæs
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>9)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 2 av 3



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

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 151, bnr. 215, skal slettes kun i nevnte eiendom.

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

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

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

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

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

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

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

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

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

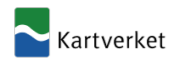
Grethe Norbakk  
NORBAKK GRETHE

STEENSOHN GEIR OVE

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte - BREIMYRÅSEN 32

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 1982/5164/93  
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 09:07

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT  
06.05.82 005104  
KRISTIANSAND BYRETT

**ERKLÆRING**

I anledning av at bygningsmyndighetene har godkjent bebyggelsesplan for Breimyråsen 30-34, forplikter undertegnende og senere eiere av eiendommene seg overfor Kristiansand bygningsråd og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelse:

Eierne av Breimyråsen 30-34 skal ha gjensidig rett til snuplass på hverandres private garasjeadkomst.

Eierne forplikter seg videre til å holde de private garasjeadkomstveier i størst mulig grad ryddet og fri til benyttelse som bestemt i denne erklæring.

Ovennevnte gjensidige rett til snuplass omfatter ikke rett til parkering/gjesteparkering på annet enn egen grunn samt på de arealer i offentlig fellesadkomst som på den til enhver tid gjeldende bebyggelsesplan er bestemt for slik parkering.

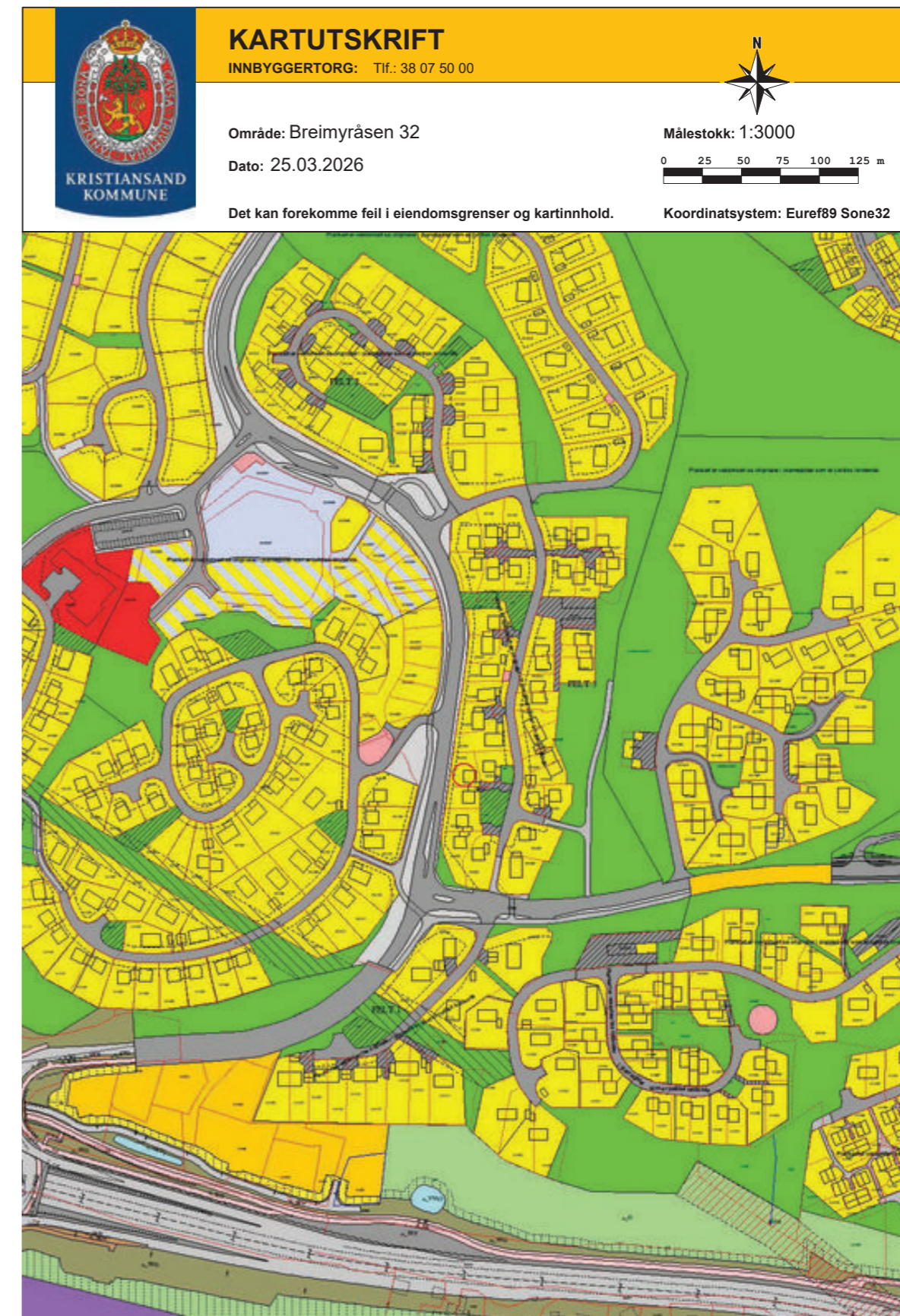
Erklæringen skal videre tinglyses på samtlige ovennevnte eiendommer.

Erklæringen kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Kristiansand bygningsråd.

Kristiansand, den 29/4-82 .....

Magnus Larsen ..... 150751 .....  
eier av Breimyråsen nr.32 ..... pers.nr.

Magnhild Jacobsen  
eier av Breimyråsen nr.34 210239 .....  
(ektefelle) Alexander Gjentekos  
eier av Breimyråsen nr. 30 220156 .....  
Inger Marilyn Gjentekos 190157 .....



PLAN NR. 378

VESTHEIENE FELT I,F2 OG F3.  
Stadfestet av fylkesmannen 24.april 1981.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Område for tun og rekkehusbebyggelse.

- a) Tun- og rekkehusene kan oppføres i opptil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Utvendige antenner for radio og fjernsyn skal tilknyttes felles antenneanlegg godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann, støyskjermingstiltak med nødvendige beregninger m.v.

§ 3.

Areal for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) 2.mannsboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje og biloppstillingsplass skal plasseres på egen tomt som vist på planen.

§ 4.

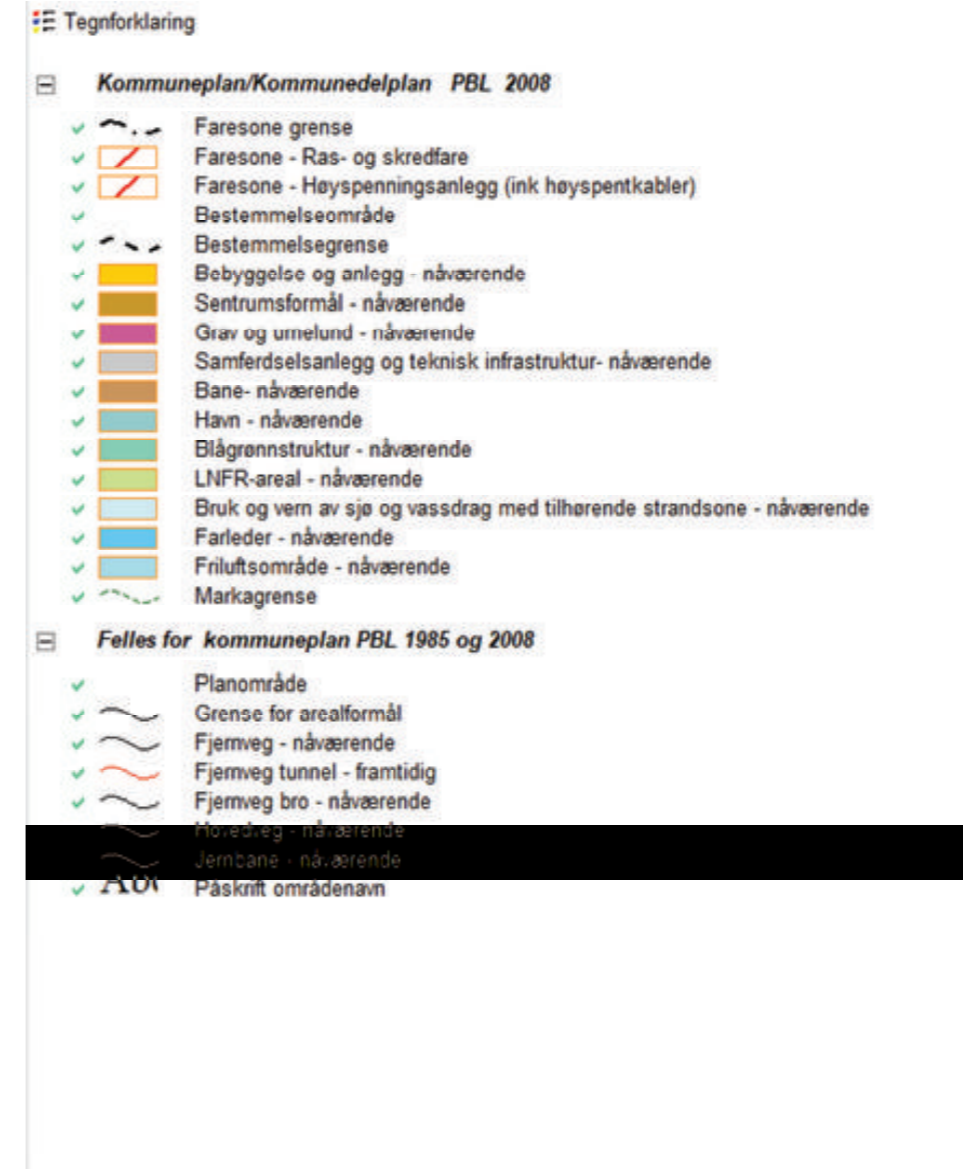
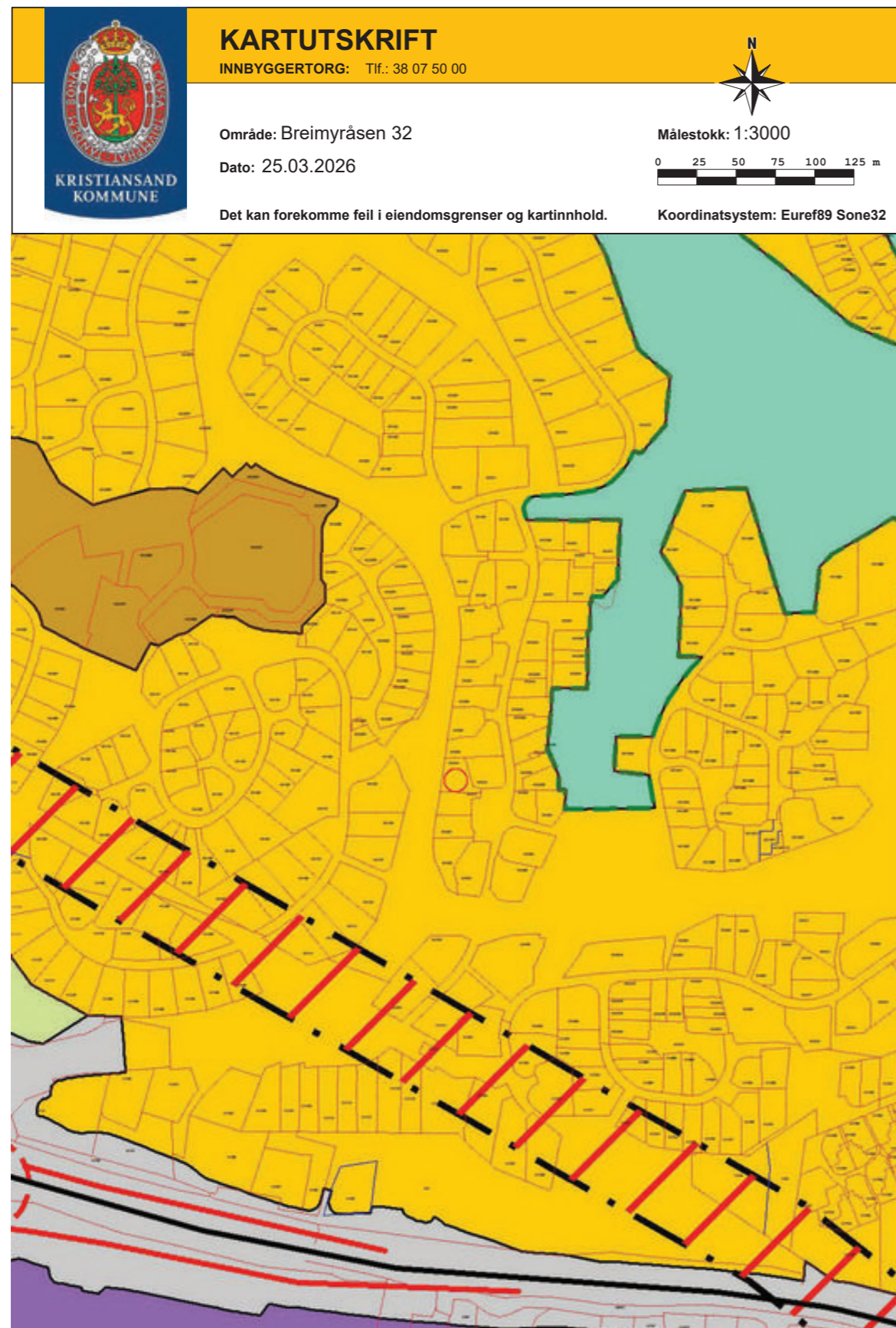
Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk av friområde.

§ 5.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder mellom de enkelte leiligheter.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- h) Hvor støybelastningen på boligene og de bolignære oppholdsområder vil overskride de grenser som er fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, må boligene og de bolignære oppholdsområder på Myrhaugen 2,28 A-B, 30, 32 og Myråsen 6, 8, 16, 18, 24 og 26 samt Hellemyrsnippen 2, 4 og 11 A, B støyskjermes etter bygningsrådets skjønn i henhold til rundskrivet.







Kommunalforvaltningen

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

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breimyråsen		32	151	215	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	1.9.81	dato 5.10.81	sak 1110	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Magne Larsen		Breimyråsen 32			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Arnesen Bygg A/S		Steindalen 14			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" v/Kristian Arnesen					

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

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.

**Utv. inngangstrapp**

Dette arbeid må være fullført innen **1.7.1982.**

Kristiansand S., den 10. mai 1982

Sendes:

byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggesjefmyndighet  
 *Kristian Arnesen*

*Kristian Arnesen*  
bygningssjef

*S. Pedersen*  
S. Pedersen

E. B. A/S, Otta.

Arnesen Bygg A/S,  
Steindalen k4,  
4620 Vågsbygd.

1223/81/511/  
SP/rln

5. oktober 1981.

BREIMYRÅSEN 32 ENEBOLIG FOR URSULA OG MAGNE LARSEN.

Deres byggemelding av 1. september 1981.

Bygningssjefen godkjenner oppføring av enebolig som anmeldt og på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygnings plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll.

Topp grunnmur bør heves til et. 118.70. Garasjen må plasseres på egen tomt, det anbefales å knytte den sammen med huset over inngangspartiet. Den må anmeldes særskilt.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- Utsikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningssjefen.

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

Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Autorisert elektroinstallatør må foreta kontroll før sålen støpes.

Eventuell forstøtningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Huset kommer delvis i støysonen, og det må derfor foretas støyskjerming i form av gjerde, mur el.l.

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

Huset er endel av en gruppebebyggelse, og må utføres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11. Det innebærer at alle innvendige vegger og himlinger må få tennvernende kledning minst A 10. Det må avgis tinglyst erklæring om gjensidig snuplass for alle eiendommene i gruppen.

- 2 -

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter

Bygningen må varmeisolereres etter byggeforskriftenes kap. 54 revidert 4. november 1980.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

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.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes. Tilknytningsavgiften for vann og kloakk er medtatt i tomteprisen. Den endelige avgift vil bli beregnet i forbindelse med rørleggeranmeldelsen. Det vil bli innkrevd m.v.a. av tilknytningsavgiften. Området har felles slamavskiller, og huset kan ikke tilflyttes før denne og kloakken i Breimyrveien er ferdig opparbeidet.

Eiendommen skal ha tilstrekkelig antall søppelbeholdere/stativ i friluft eller ventilert avlukke, med adgang fra det fri.

Gebyr kr. 738,- bes innbetalt på regning nr. 69048

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

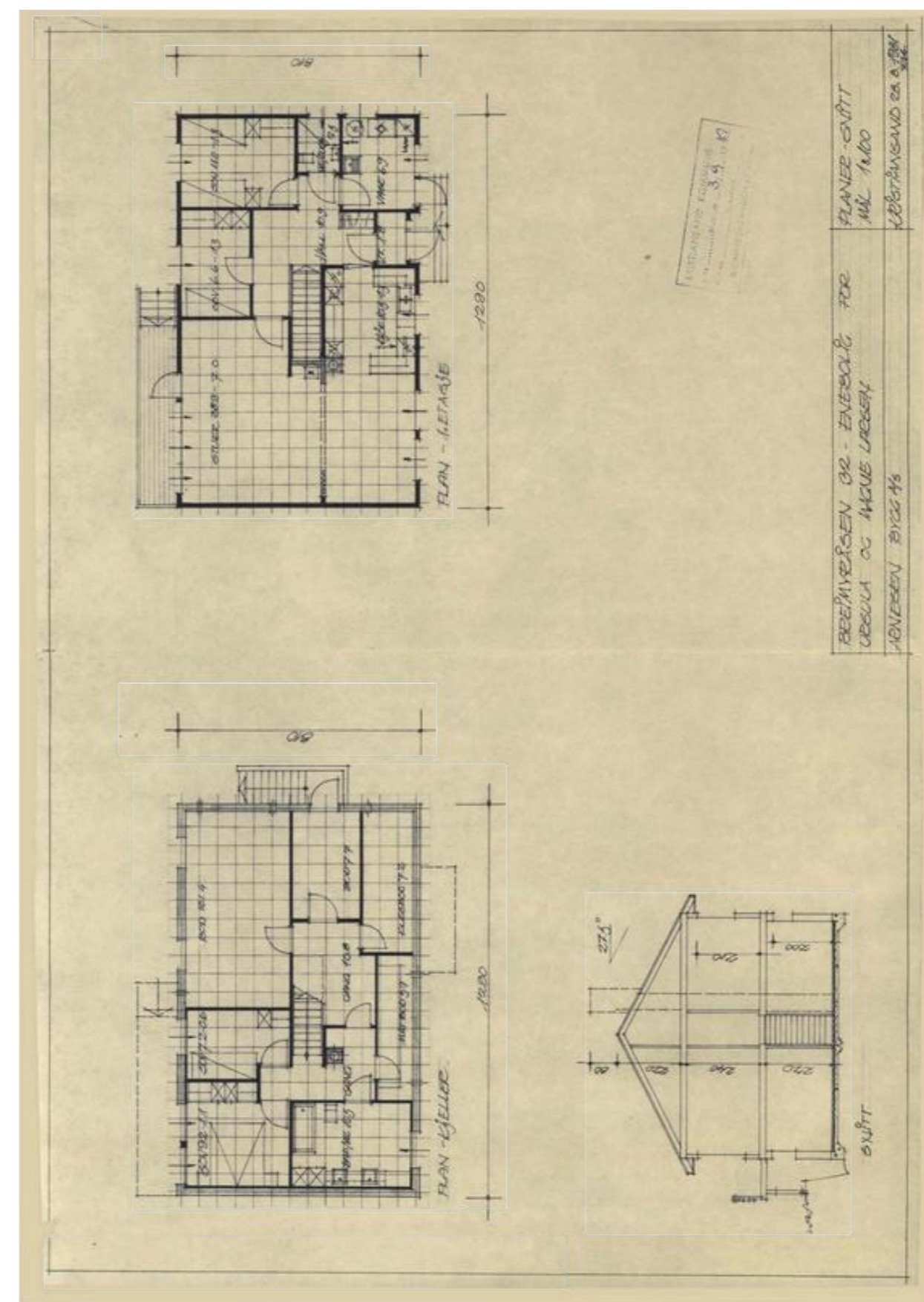
Kristiansand bygningskontroll

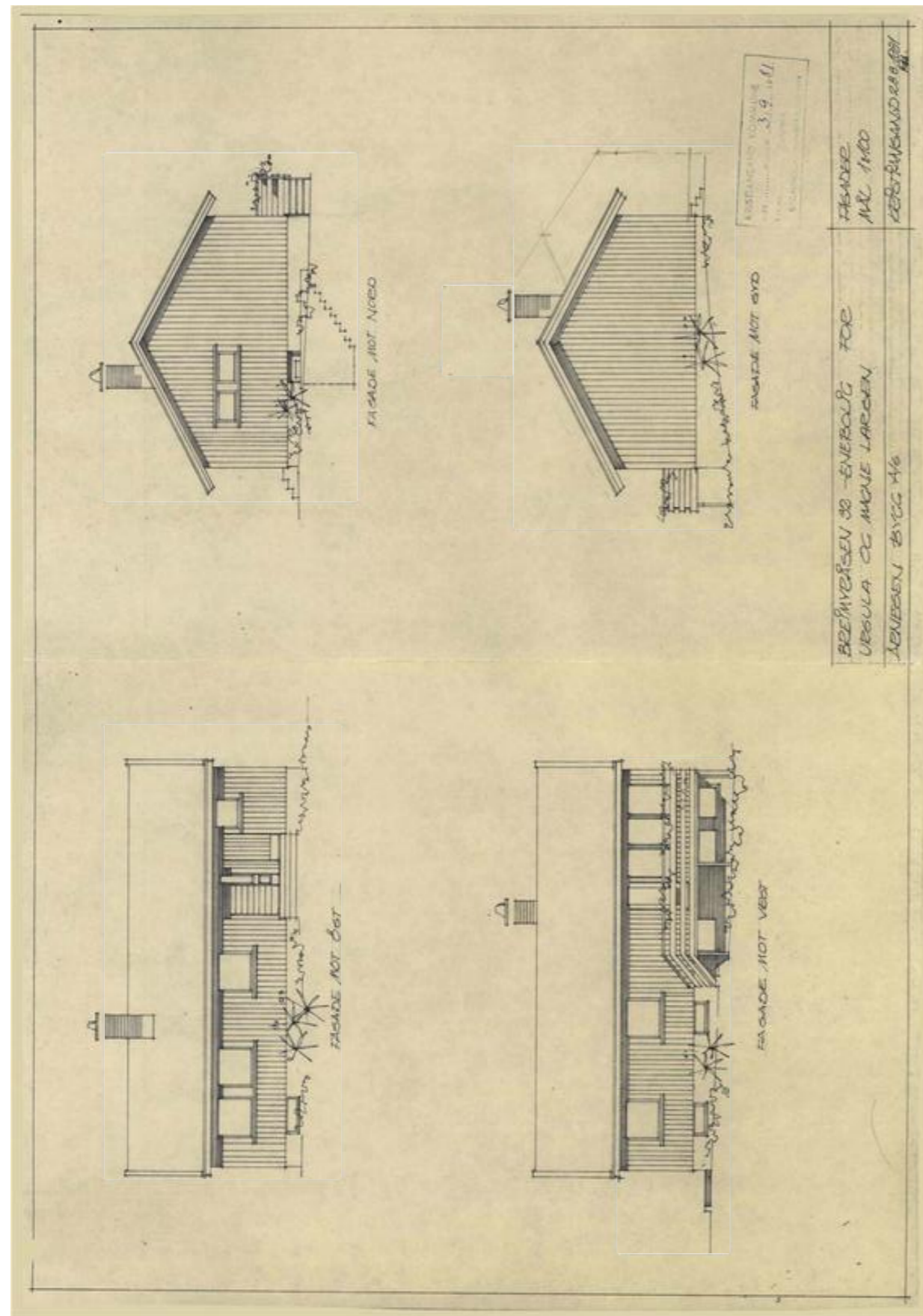
*A. Ersdal*  
A. Ersdal

*S. Pedersen*  
S. Pedersen

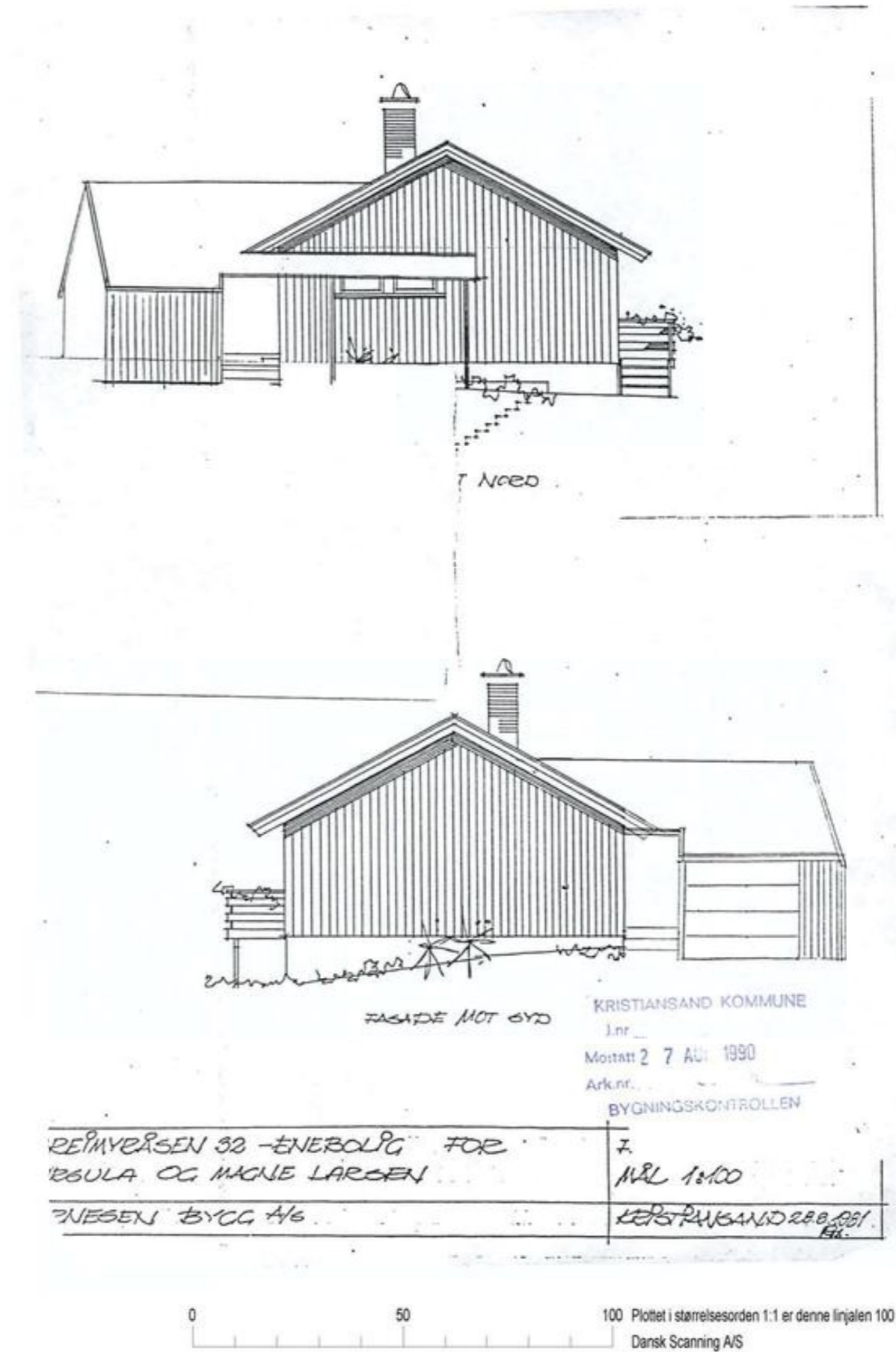
Gjenpart:  
Ursula og Magne Larsen, Kongleveien 4, m/regning  
Ingeniørvesenet v/Kvåle

Vedlegg.

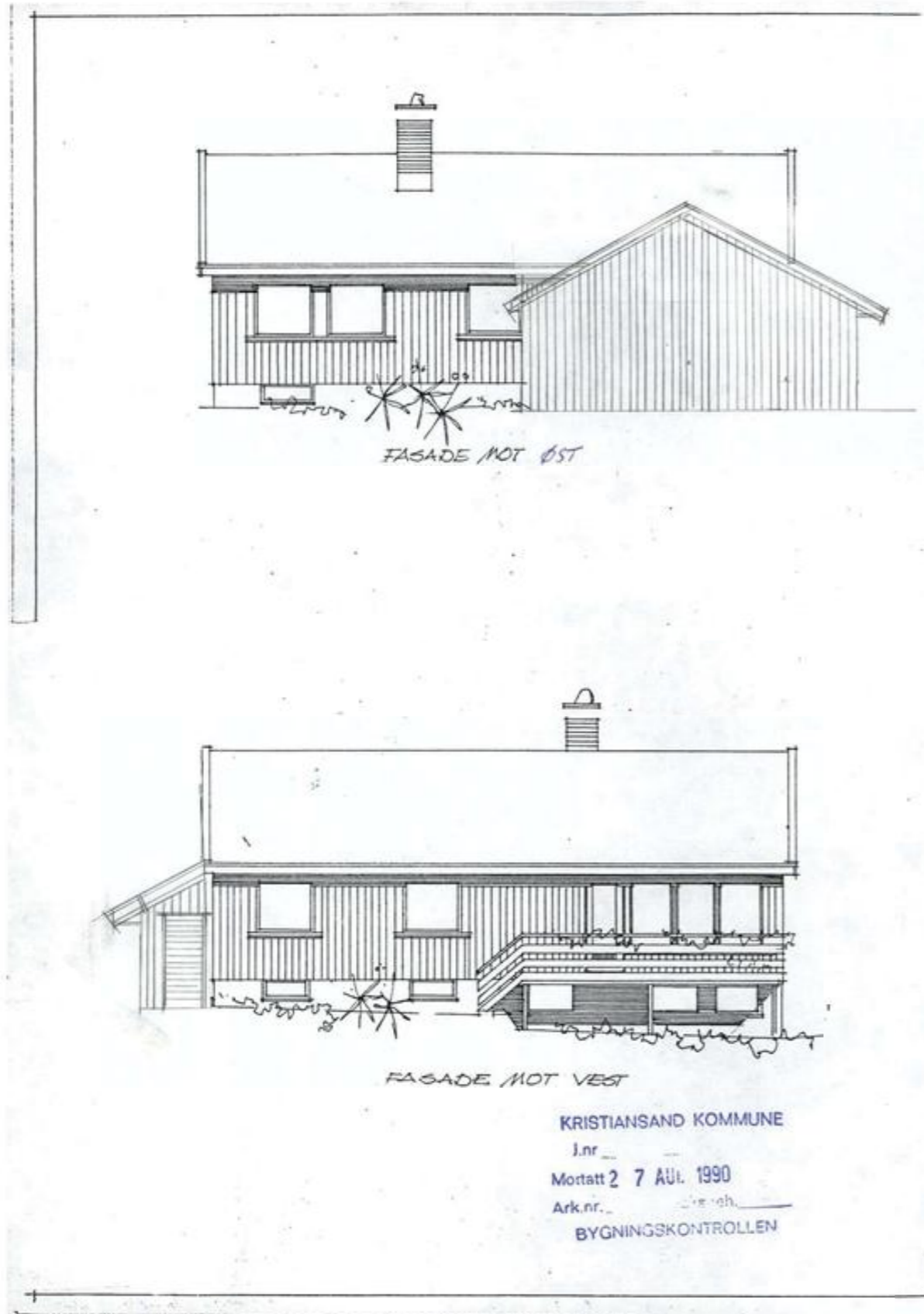




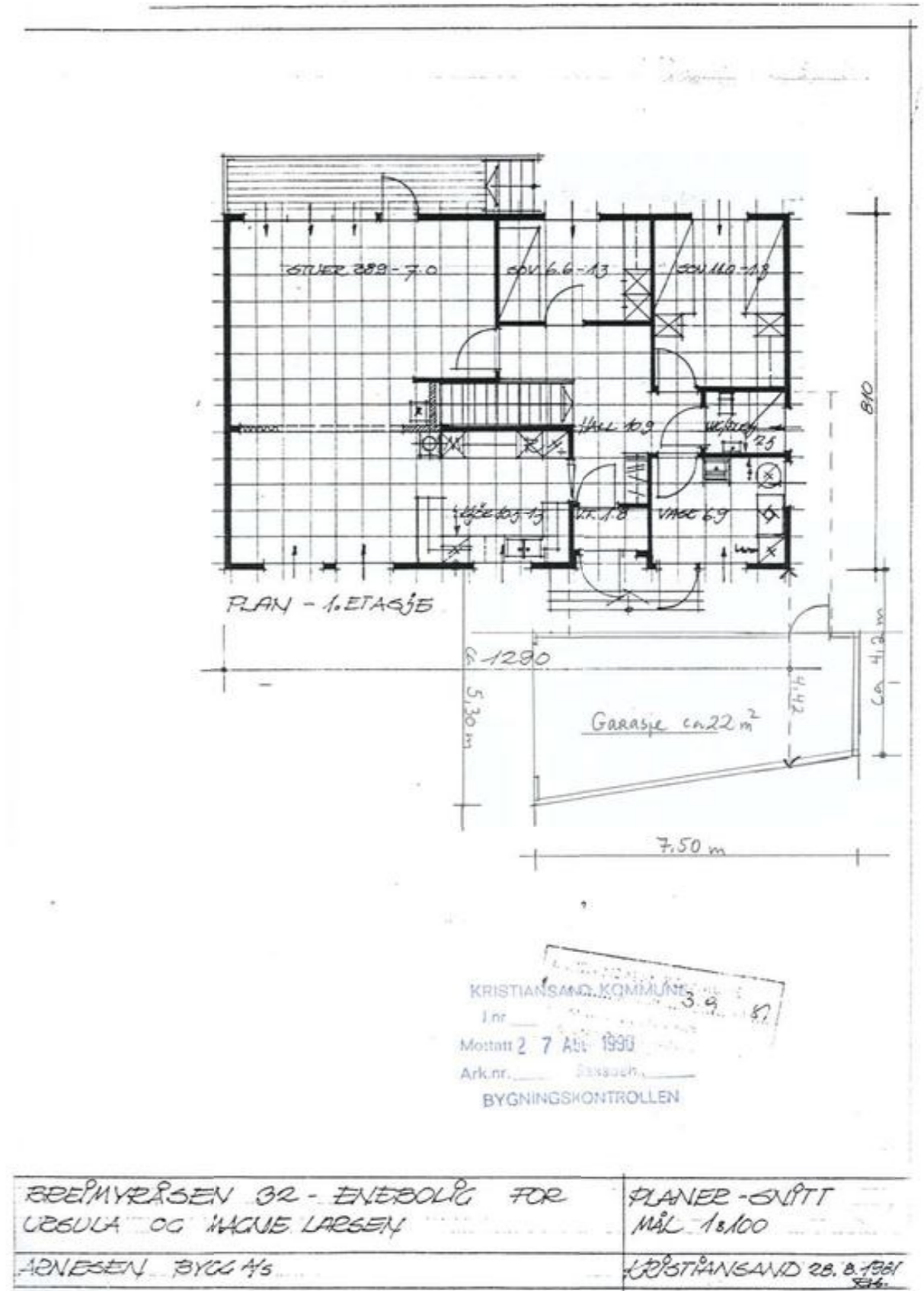
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS

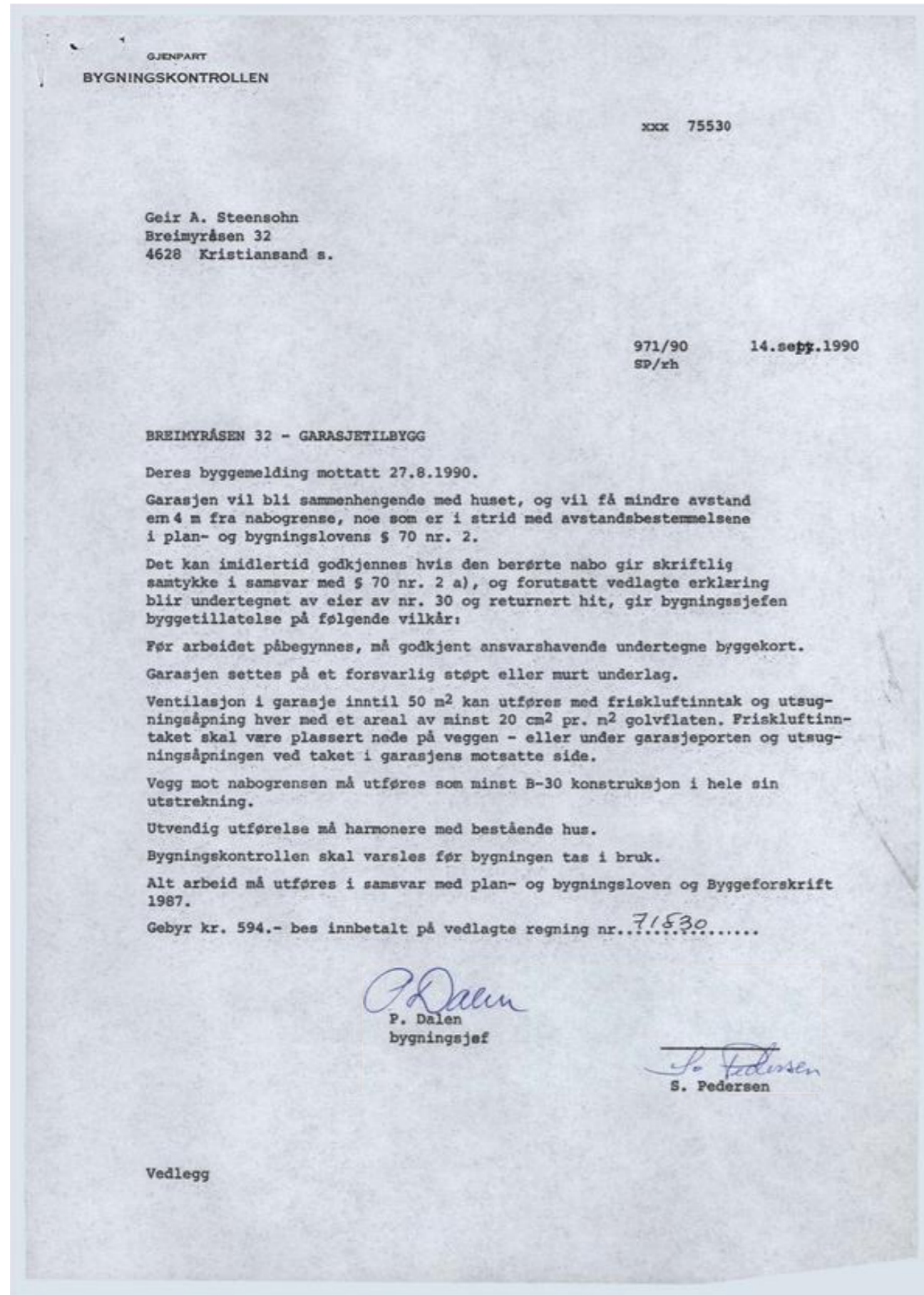


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S



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

BREIMYRÅSEN 32 - ENEBOLIG FOR URSULA OG MAGNE LARSEN	PLANER - SNITT MÅL 1:100
ARNESEN BYGG AS	KRISTIANSAND 28. 8. 1991





**ambita**

**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

Målestokk 1:1000  
Dato: 24.3.2026

Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/151/215/0/0

**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
- 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/groft
- 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

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



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 151, Bruksnr 215	<b>Kommune:</b>	4204	Kristiansand	
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	504	Hellemyr vest	
Veiadresse:	Breimyråsen 32, gatenr 20020	<b>Valgkrets:</b>	4	Hellemyr	
	4628 Kristiansand S	<b>Kirkesogn:</b>	5010702	Hellemyr	
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4002	Kristiansand	

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	17.06.1981	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	401,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**  
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.

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 215 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/151/215	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.06.1981	Avgiver	4204/151/1	-402,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/151/215	402,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breimyråsen 32	Bolig	188,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168066716			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01		90,0	90,0		90,0				
H01	1	98,0	98,0		98,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****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:	34,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300157090			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

--- Vannkant
--- Veikant

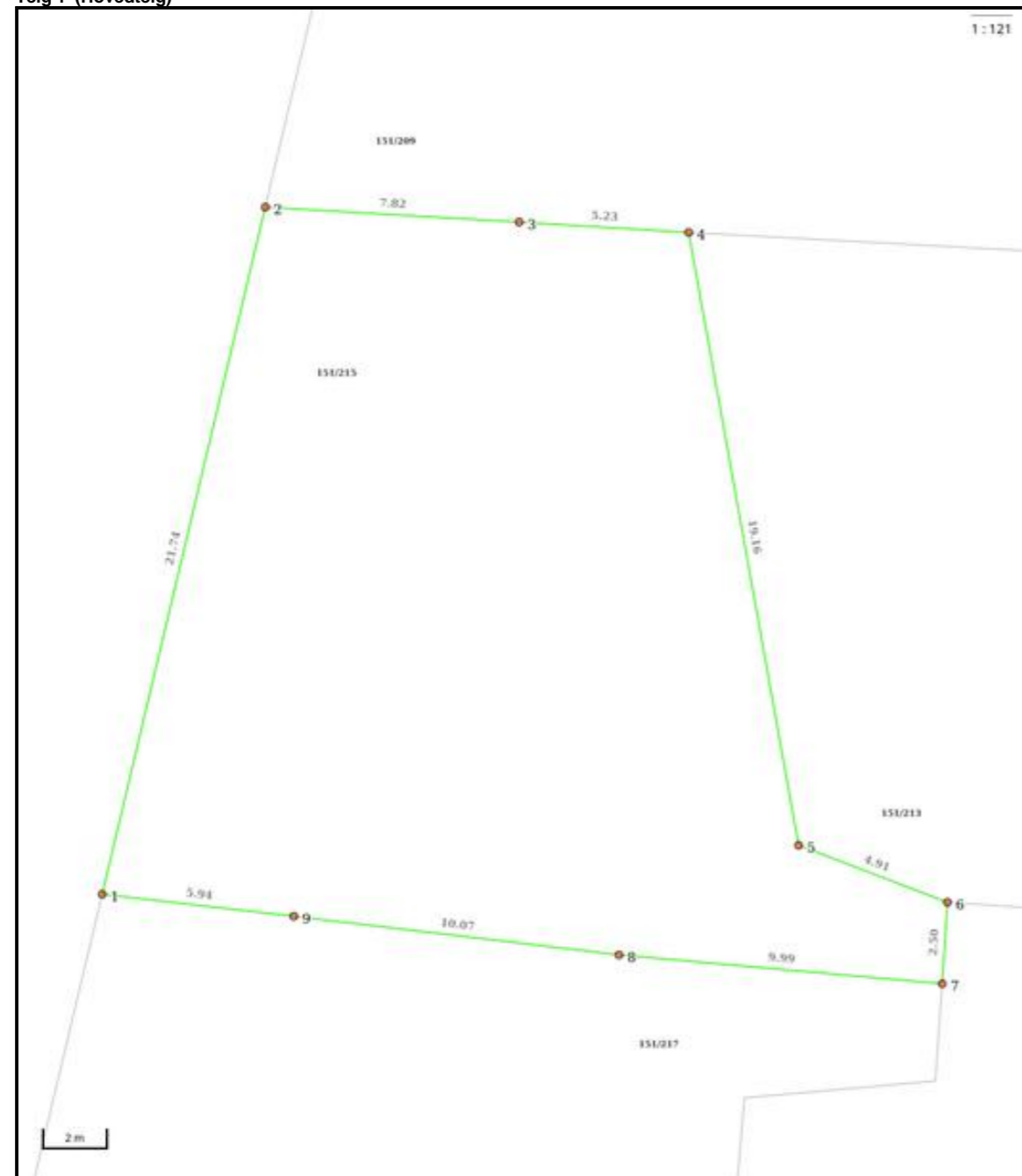
..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

**Symboler**

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 215 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	<small>se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring</small>
	Vannkant	
	Veikant	
	Fiktiv / Teigdeler	
	Punktfeste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:30 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:30  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 215 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 401,50m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 569,11	436 793,65	21,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
2	6 445 590,62	436 796,77	7,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
3	6 445 590,85	436 804,59	5,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 445 591,00	436 809,82	19,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 445 572,52	436 814,87	4,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 445 571,17	436 819,59	2,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
7	6 445 568,67	436 819,65	9,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
8	6 445 568,66	436 809,66	10,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 445 568,96	436 799,59	5,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

(\*) 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:30 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:30  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

# Tilstandsrapport

📍 Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S 🏠 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 151, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026 Rapportdato: 24.04.2026 Oppdragsnr.: 13333-5277 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LR4307

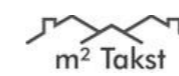
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

A. Natvig

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



Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
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.

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede bygget 1982, dagens eier har eid siden 2019. Etablert attraktivt område med mange gode kvaliteter. Innholdsrik bolig.

Et av bad modernisert 2020, kjøkken, endel overflater, vinduer mm. Boligen fremstår vedlikeholdt og hovedsaklig i normal stand utfra alder. Det er en mindre lekkasje luftelyre som krever utbedring/ettersyn, ellers mer normalt.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

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 byggeteknisk 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.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig i kjede

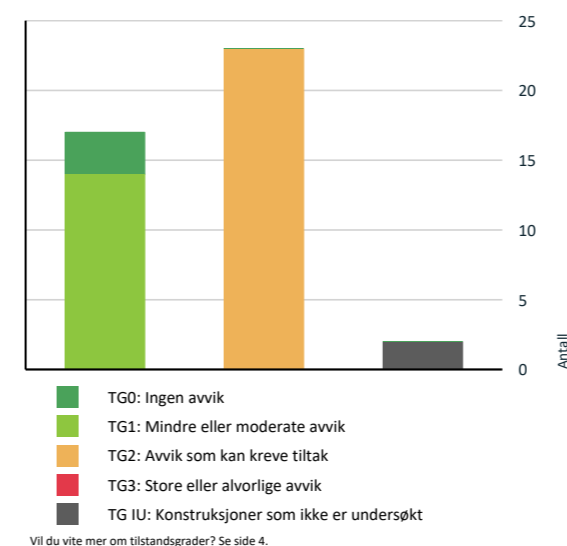
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjellerstue og et av rom nede står merket som bodareal og er sådan ikke ment for varig opphold.

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

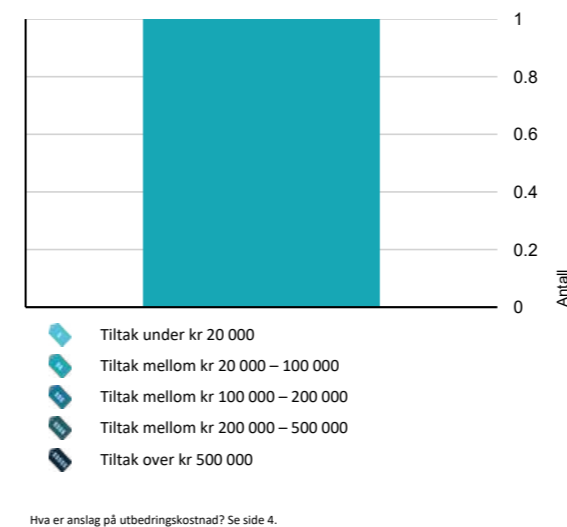
M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig i kjede

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [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 > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 5 av 22

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 6 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG I KJEDE

Byggeår	Kommentar
1982	ref eiendomsverdi
Anvendelse	
Eiers bolig	

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Undertak sutakplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater, men stedvis eldre futkksjodler.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Beslagsløsninger mm også.



Eldre fukskjolder undertak loft.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipe/luftelyrer 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.

Vannbord og vindski av tre.

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

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

#### Vurdering av avvik:

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

Det var en mindre lekkasje rundt luftelyre befaringdagen som er utbedret etterpå. Godt oppsyn. Eldre og moden for bytte.

#### 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.

Bytte luftelyre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte bord byttet, men hovedsaklig eldre som tilsier risiko for vedlikehold/utskiftning. Påbegynnende dårlig treverk enkelte bord, utskiftning påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er stedvis isolert opp til undertak noe som kan redusere lufting av konstruksjoner og medfører kondens mm. Ikke observert åpenbare avvik som følge.

#### 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.



### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Med unntak av loftsvinduet og baderomsvindu nede, så er alle vinduer nyere 2019. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdøre, tredør med sidefelt glass. Funksjon OK.
- vaskeromsdør, tredør. Tar litt i karm.
- inngangsdør kjeller, eldre tredør. Tar litt i karm.

Overnevnte fra byggeår.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Fra 2019. Funksjon OK.
- nyere stålport garasje, funksjon OK.

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

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 balkongdør oppe så er det eldre dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre modernisering påregnes på sikt.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Beleggningsstein gårds plass.

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:

- Det er avvik:

Noe svalker/ujevnheter beleggningsstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Evt utbedre dersom ønskelig.

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



### TO 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Murt trapp til kjeller og tretrapp ned mot terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ønskelig med håndløper begge sider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales.



### INNENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

### TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Elementpipe med pusset overflate.

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 ut fra alder.

### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

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

Hulltaking/fuktmåling utført i kjellerstue, normalt. 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:

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Håndløper en side, anbefales begge.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Anbefales håndløper begge sider.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og sving, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.



### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Mikrosement dusjsone, ellers fliser vegger. Malt slett tak. Fremstår normalt ut fra alder.

#### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser og mikrosement gulv.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Litt oppsprekking i mikrosement i dusjsone. Det er noe lokalt fall mot sluk men høydeforskjell/fall ikke ihht dagens standard.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

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



#### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Det er synlig membranløsning i sluken. 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.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

### 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.



#### UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dobbel innredning, wc, badekar og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.



Mangler deksel/kant på badekar.

#### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Vifte anbefales.

#### UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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



#### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte vegger/mikrosement og malt slett tak.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Det er litt slipp i oppkant membranløsning (trolig). Synlig på at det er litt vabler i nedre del av vegger.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Oppsyn for utvikling og at det ikke blir hull.



#### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 11 av 22

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 12 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Mikrosement på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall i dusjone, men ikke høydeforskjell ihht dagens standard. Noe sprekker i sement.

### 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

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. 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.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførsel.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

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

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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 bad, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater og malte slette vegger i rommet. Malt slett tak. Litt vabler i overgang gulv og vegg.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Mikrosement på gulv.

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokalt fall ved sluk, men ikke fall/høydeforskjell ihht dagens standard i rommet.

### 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 > VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning i sluken pga murfug etc.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon utførsel evt.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi røropplegg vender mot annet våtrom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med trefiberfronter og benkeplate i stein. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, dampovn, steketopp, oppvaskmaskin, varmeskuff, og kaffemaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 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

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 14 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber 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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overnevnte gjelder eldre rørdeler.

Fordelerstamme rør i rør i bod rom. Det er ikke fuktsikre løsninger der slik at funksjon til rør i rør er ikke ihht ønsket utførelse. Risiko er ved evt lekkasje hvor vann vil kunne spre seg.

### Konsekvens/tiltak

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



### TO 2 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.

### 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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Varmepumpe

#### Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2019/montert 2020 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Siste service utført høst 2026 ifølge eier.



### TO B Varmekabler

#### Beskrivelse

Bad, gang og vaskerom oppe.

Alle rom nede unntatt bod.

Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i bod fra 2015. Estimert levetid på bereider 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 varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 15 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



### 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 gang.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår. En del modernisert/byttet ved renovering av boligen.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja OneCo.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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 tilsa vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig noen grunnmursplast mot inngangsside, men kan være skjult av terreng. På kortsiden er det 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. Visuelt 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.



Ikke synlig.

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 16 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport



Synlig plast bak stige.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### 1 TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Ligger litt vann igjen i svalker beleggingsstein men ellers greit med fall ned fra bolig gårdsplass.

### 1 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:

Most 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 funksjonsvekkelse, 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.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

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. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Vinduer soverom nede tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning, 87x57cm. Krav er bredde pluss høyde over 150cm, så marginalt lite.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Radonmåling anbefales. Marginalt lite vindu, ansees å fungerer med avviket.

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheter(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L 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, skjeheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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 bruksendring, 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.

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Arealer

### Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	89			89	
1 etasje	98	25		123	2
<b>SUM</b>	<b>187</b>	<b>25</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>212</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, soverom 2, innredet som soverom, bad, bod, bod 2, innredet som stue		
1 etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom	Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjellerstue og et av rom nede står merket som bodareal og er sådan ikke ment for varig opphold.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ikke fremlagt dokumentasjon.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Enebolig i kjede	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	177	35

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Mari Hagen Tangevold	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	215		0	401.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Breimyråsen 32

#### Hjemmelshaver

Hagen Krister, Tangevold Mari Hagen

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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.

• Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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.

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 21 av 22

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S  
Gnr 151 - Bnr 215  
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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5277

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 22 av 22

# 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 boligjakt 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 nrområdet

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.

# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

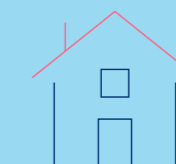
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Breimyråsen 32, 4628 KRISTIANSAND S. Gnr. 151, bnr. 215, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260052  
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Asbjørn Svaland**

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**

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