

Velkommen til

Snehvitbakken 27
4638 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Snehvitbakken 27
4638 Kristiansand S**

SØM | Innholdsrik enebolig | Sjøutsikt | Solrik terrasse | Barnevennlig område | Frittstående dobbel garasje

Velkommen til Snehvitbakken 27 – en lys og romslig enebolig med idyllisk beliggenhet på Søm!

Denne innholdsrike boligen tilbyr fantastisk sjøutsikt, en stor solrik terrasse og en perfekt beliggenhet i et barnevennlig område. Med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og flotte rekreasjonsområder er dette et ideelt hjem for familier som verdsetter både praktiske løsninger og nærhet til natur og byliv.

Hovedstuen er luftig og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Den innebygde peisen skaper en lun atmosfære, og herfra kan du gå rett ut til en stor terrasse hvor du kan nyte solen og utsikten året rundt! Kjøkkenet er praktisk innredet med oppgraderte fronter fra 2014, mens badet i 2. etasje ble oppgradert i 2013 med moderne standard.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 250 000
Omkostninger*	kr	132 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340
BRA/BRA-I		229/199 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal	ca.	897.90 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1981

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kjell-Arne Arnesen
Eiendomsmegler

941 50 482
kjell.arne.arnesen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 250 000
Omkostninger*	kr	132 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 131 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 132 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 22 136 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 60, bnr. 22 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 199 m2

BRA total: 199 m2

1. etasje

BRA-i: 115 m2.

TBA: 24 m2.

2. etasje

BRA-i: 84 m2.

TBA: 10 m2.

Garasje:

BRA-e: 30 m2

BRA total: 30 m2

1. etasje

BRA-e: 30 m2. Garasje

Ikke målbare arealer

ALH loft utgjør 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Garasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 897.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Boligen har en flott beliggenhet høyt og fritt, med en vakkert sjøglimt. Tomten er pent opparbeidet med plen og variert beplantning, og inkluderer en romslig, solrik terrasse som innbyr til avslapning og hyggelige stunder utendørs.

Eiendommen har en asfaltert innkjørsel som leder til en dobbel garasje, noe som sikrer rikelig med parkeringsplass. Fra garasjen er det enkel adkomst til boligen via en praktisk og solid trapp.

Byggeår

Ca. 1981

Innhold

Etasje 1. BRA-i

Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, og 2 boder

Loftsetasje BRA-i

Loftstue, bad, 4 soverom og bod

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

Standard

Meget tiltalende og innholdsrik enebolig over 2 plan.

Denne flotte eneboligen har en praktisk og familievennlig planløsning som går over to etasjer:

1. Etasje: Vindfang, hall, vaskerom, kjøkken, stue, wc og 2 boder.
2. Etasje: Loftstue, stue, bad, 4 soverom og bod/kott.

1. ETASJE:

ENTRÉ/HALL

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré med flislagt gulv, som gir et praktisk og moderne uttrykk. Det er godt med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Hallen gir videre tilgang til boligens øvrige rom.

STUE:

Stor, lys og innbydende stue med store vindusflater som sørger for rikelig naturlig lysinnslipp og en luftig atmosfære. Peisen i stuen bidrar til hyggelig varme og stemning. Her er det også direkte utgang til en stor, solrik terrasse hvor du kan nyte den flotte sjøutsikten. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i dette rommet.

KJØKKEN:

Pent og funksjonelt kjøkken med flislagt gulv og oppgraderte fronter fra 2014. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass, gode arbeidsflater og et lyst uttrykk. Rommet egner seg godt både for matlaging og hverdagslige måltider.

WC:

Separat toalettrom med servant. Rommet har fliser på gulv og tapet på veggene, noe som gir en praktisk løsning for daglig bruk.

VASKEROM:

Vaskerommet har belegg på gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og er innredet for å dekke alle familiens behov.

BODER:

Boligen har to boder i første etasje som gir rikelig med lagringsplass til utstyr og eiendeler.

2. ETASJE:

STUE/LOFTSTUE

Koselig loftstue som fungerer som ekstra oppholdsrom, perfekt for en TV-krok, lesestund eller som lekeområde.

BAD:

Moderne og romslig bad oppusset i 2013. Badet har flislagte gulv med varmekabler samt flislagte vegger. Innholdet består av dusjhjørne med glassdør, badekar og vegghengt toalett.

Innredningen byr på god skaplass, og badeområdet oppleves som både praktisk og estetisk moderne.

4 SOVEROM:

Boligen har fire soverom, alle plassert i andre etasje. Rommene fremstår som lyse og romslige, med plass til garderobeskap eller annen oppbevaring. Disse rommene tilbyr gode løsninger for hele familien. Det er utgang til en mindre terrasse på et av soverommet, hvor du kan trekke deg tilbake og nyte utsikten.

BOD/KOTT:

Bod/Kott som gir ekstra oppbevaringsplass for mindre gjenstander eller sesongutstyr.

STANDARD:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og innbydende, med lyse fargevalg og parkettgulv (unntak: fliser i hall, kjøkken, vaskerom og bad). (Se også vedlagt tilstandsrapport). Den store terrassen gir eksepsjonelle solforhold og et flott uteområde med svevende utsikt over nærområdet og sjøen.

Dette er en bolig som kombinerer funksjonalitet, beliggenhet og trivsel på en eksepsjonell måte, perfekt for en familie!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Gradrenner og luftehatte har avflassede overflater. Pipe mangler pipehatt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Vinduer av eldre dato med isolerglass, hvor målt eller oppgitt U-verdi er 2,2 W/m²K, noe som indikerer begrenset varmeisolasjon etter dagens standard. Det registreres punktert isolerglass i vindu i stue. Vannbord og vindusbelistning har enkelte råteskader.

Utvendig > Dører

Det er avvik: Dører av eldre årgang med vindusglass som har en U-verdi på 2,2.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik: Det registreres værslitt og oppsprukket trepanel. Konstruksjonen fremstår også med skjevheter.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Det er avvik: Det registreres enkelte råteskader i underliggende bærebjelke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Etasje 1. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik: Rommet har ingen form for ventilasjon.

Våtrom > Loftsetasje. > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Loftsetasje. > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99510123.

Evt. sende mail med dine spørsmål til post@erlingeliasen.no

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

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et veletablert og barnevennlig nabolag på Søm. Her finner du alt du trenger for en behagelig hverdag. I nærområdet er det flere barnehager, samt Vardåsen barneskole og Haumyrheia ungdomsskole, alle innen kort avstand. Dagligvarebutikk ligger rett i nærheten, noe som gir en praktisk og effektiv hverdag.

Området byr på gode muligheter for rekreasjon med naturskjønne turstier, lysløype og idrettsanlegg ved Sukkevann. I tillegg er det kort vei til vakre badeplasser ved sjøen, noe som gjør sommerdagene ekstra hyggelige.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussforbindelse like i nærheten som raskt tar deg direkte til Kvadraturen. Her finner du et variert utvalg av butikker, kaféer og andre byfasiliteter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansand for nærmere informasjon..

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For beskrivelse av byggemåte, se vedlagt tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for enebolig, datert 17.12.1981.

Det foreligger godkjenning for oppføring av garasje, datert 01.06.1981.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, Kommuneplanens arealdel 2024-2035 Kristiansand kommune ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig

vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 450 000 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 5 800 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Ledig for overtakelse fra ca 1. august 2026 / etter nærmere avtale med selger.
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Unni Skøien Tesaker
Alf Tesaker

Heftelser

1981/9800-2/93 20.08.1981 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Meglers kommentar: Gjelder kommunens rettigheter til vedlikehold av kabler, ledninger, vann, kloakk m.m. Samt eiendommens plikt til å ta imot det naturlige grunnvann fra ovenforliggende eiendommer og frem til det nedenforliggende området på eierens grunn på godkjent måte. Med flere off bestemmelser.

Den tinglyste erklæringen kan sees ved henvendelse til megler.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Byggmester Erling Eliassen AS den 24.03.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kjell-Arne Arnesen
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 941 50 482
E-post: kjell.arne.arnesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Skippergt. 59
4611 Kristiansand
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













































SNEHVITBAKKEN 27

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Snehvitbakken	4 min
Linje A3, M3, N3	0.3 km
Kristiansand stasjon	13 min
Linje F5	8.8 km
Kristiansand Kjevik	17 min

SKOLER

Oasen skole Strømme (1-10 kl.)	11 min
157 elever, 11 klasser	1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.)	14 min
305 elever, 14 klasser	1.3 km
Strømme skole (1-7 kl.)	15 min
345 elever, 24 klasser	1.3 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.)	13 min
323 elever, 21 klasser	0.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min



«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

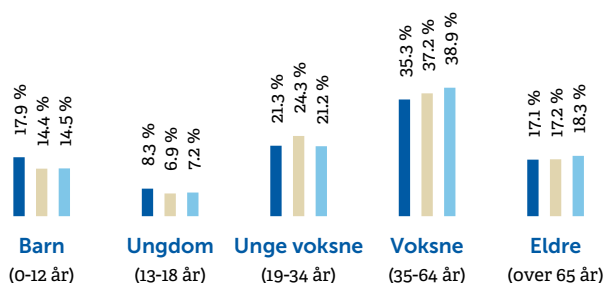
Veldig bra 87/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område

Søm øst/Strømme
Kristiansand
Norge

Personer

2 815
79 810
5 425 412

Husholdninger

1 224
39 213
2 654 586

BARNEHAGER



Søm Solkollen barnehage (1-5 år)	7 min
81 barn	0.5 km
Liantjønn barnehage (0-5 år)	8 min
117 barn	0.7 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år)	9 min
39 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardås	9 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Rema 1000 Strømme	11 min
PostNord	1 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 92/100

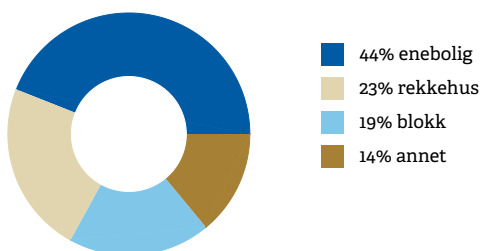
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 91/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

-  **Alvestien balløkke** 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  **Bamse Brakarsvei kunstgressløkke** 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  **Fresh Fitness Rona** 20 min 
-  **Randesund fysio og Tr.senter** 8 min 

BOLIGMASSE

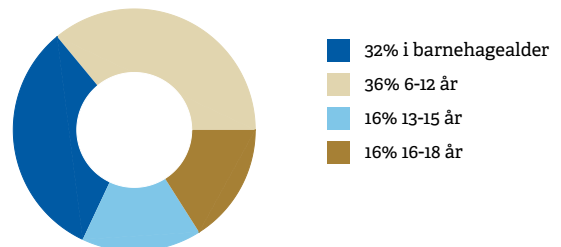


” «Sentralt og landlig»
Sitat fra en lokalkjent

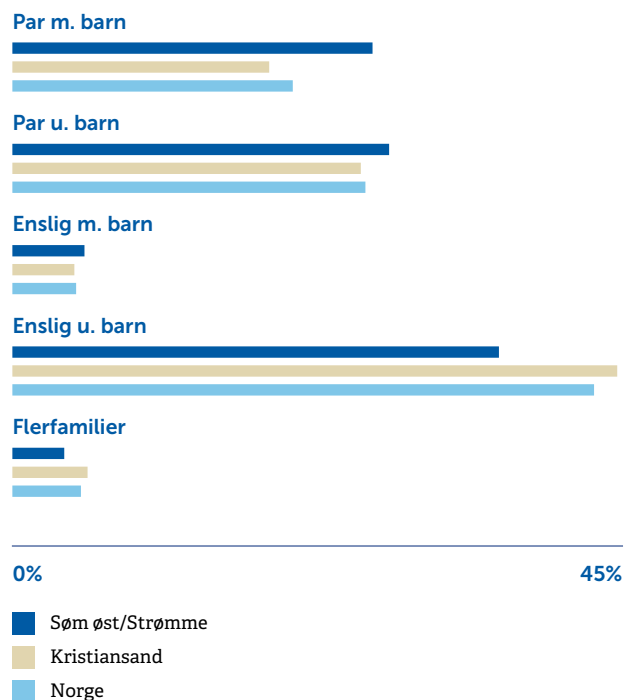
VARER/TJENESTER

-  **Rona Senter** 20 min 
-  **Vitusapotek Søm** 17 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

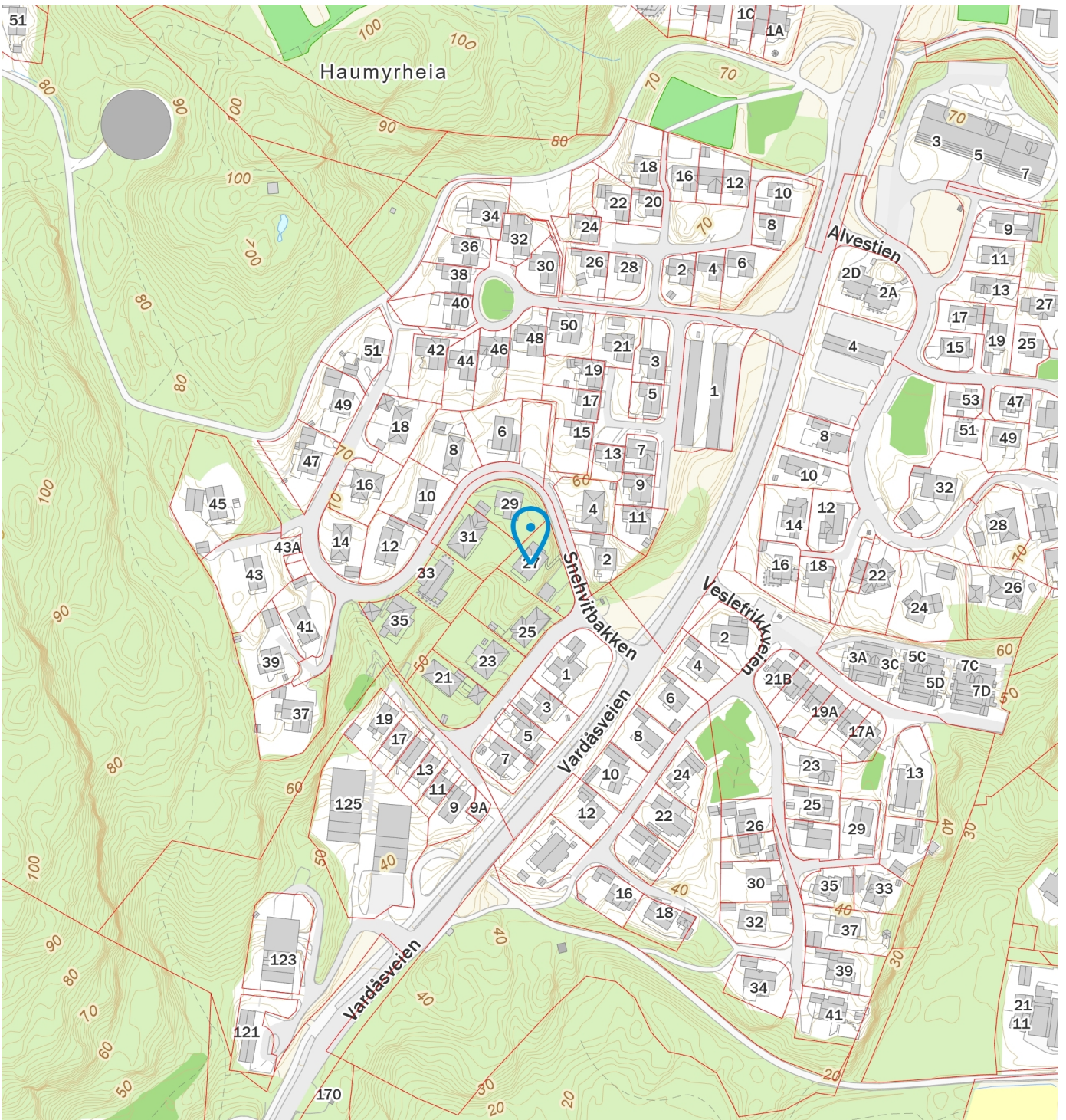
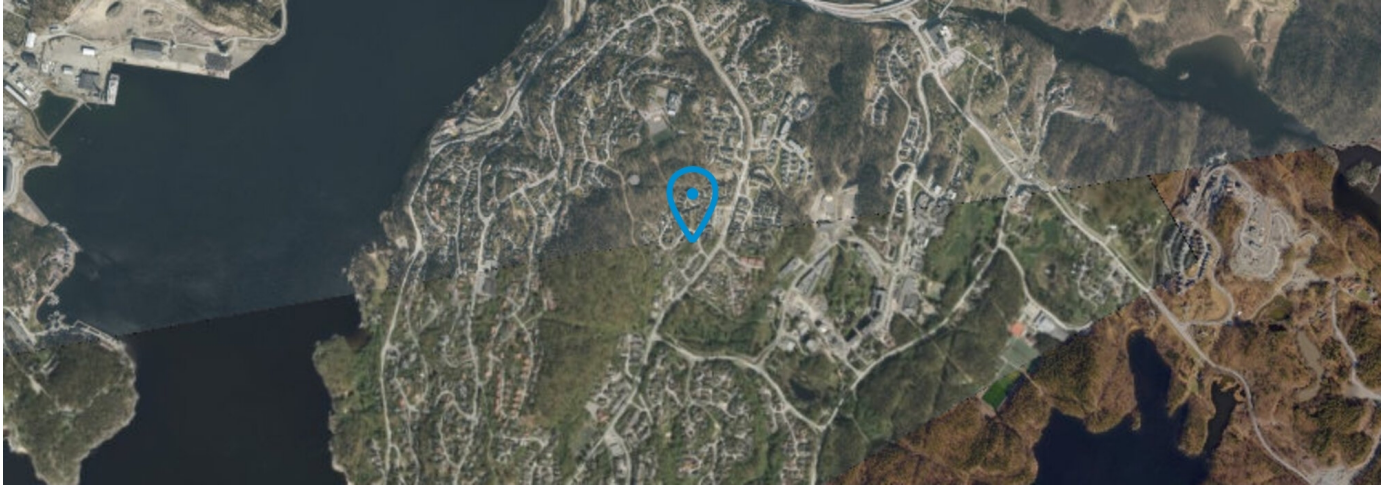


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

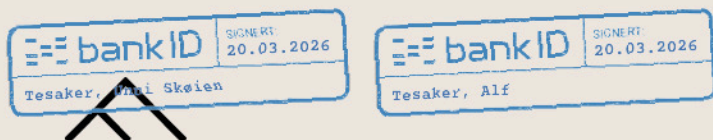
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Unni Skøien Tesaker
Alf Tesaker

Boligen

Snehvitbakken 27
4638 Kristiansand S

4204-60/22/0/0

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Står ikke i prospektet

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad i 2. etasje Fliser vegg og gulv, vegghengt toalett, veluxvindu Ny dusjnise med glassdør, nedsunket flisbelagte gulv med sluk med klemring

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Skiftet av fagfolk i 2013, beskrevet ovenfor

Det ble skiftet varmtvannstank på vaskerom av fagfolk i 2020

Baderomsmiljø

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømmermann Alf Tesaker, ny eier i 2015

Beskrivelse av arbeidet: En liten prefabrikkert bod nedenfor garasjen, og en prefabrikkert bod oppe med 3 vegger bygd mot yttervegg mot hage.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektrisk montør fra leverandør

Beskrivelse av arbeidet: Installert elektrisk portåpner på begge garasjeporter

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av hovedstoppekran inne på vaskerom

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av komfyrvifte

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Den er tømt for olje, fylt igjen med sand og ligger nedgravd langsmed husvegg, kontrollert av fagfolk som sikker mot forurensning

Utført av Spyle og Rørkontroll v/ Knut E. Ribe AS

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Se ovenfor

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Godkjent elektromontør

Beskrivelse av arbeidet: Montering av el- billader i garasjen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Glitre Nett

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av elektrisk anlegg

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Elektrisk butikk El-kjøp?

Beskrivelse av arbeidet: Montert av elektrikere fra butikkfirmaet



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Godkjent 2015 av Norsk Radonrådgivning

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har prospektet fra vi kjøpte boligen gjennom Din Eiendom 12.8.2015

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Snehvitbakken 27 , 4638 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 60, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20281-1867

Eiendomsverdi ref nr: LS1422

Autorisert foretak: Byggmester Erling Eliassen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erling Eliassen



Byggmester
Erling Eliassen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester Erling Eliassen AS

Rapportansvarlig

Erling Eliassen

Erling Eliassen

post@erlingeliassen.no

995 10 123



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 fuktspøk.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med frittliggende garasje fra byggeår 1981 i et etablert boligfelt med mange gode kvaliteter. Boligen fremstår i normal god stand med tanke på alder, men enkelte reparasjoner og oppgraderinger må påregnes. Takteking fra byggeår. Kledning med enkelte råteskader. Vinduer og dører fra byggeår. Kjøkkenet ble renoverert i år 2014. Badetrom og instalasjoner fra år 2013.

Eiendommen består av en enebolig over to plan. Planløsningen er som følger:

1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, hall, vindfang og 2 stk. boder.

Loftsetasje: Loftstue, bad, fire soverom og bod.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99510123. Evt. sende mail med dine spørsmål til post@erlingeliassen.no

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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Arealer

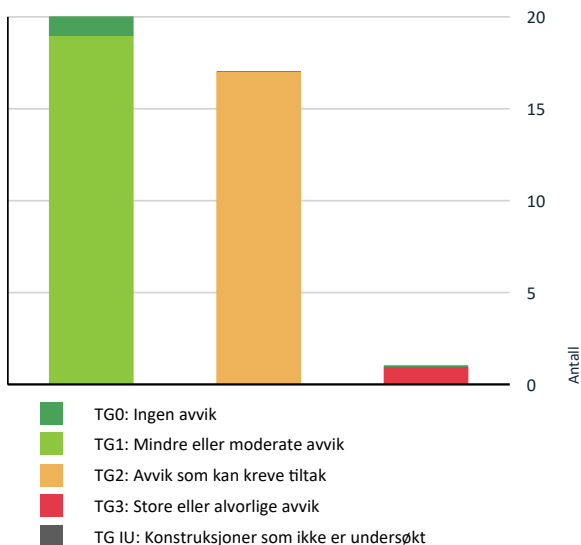
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

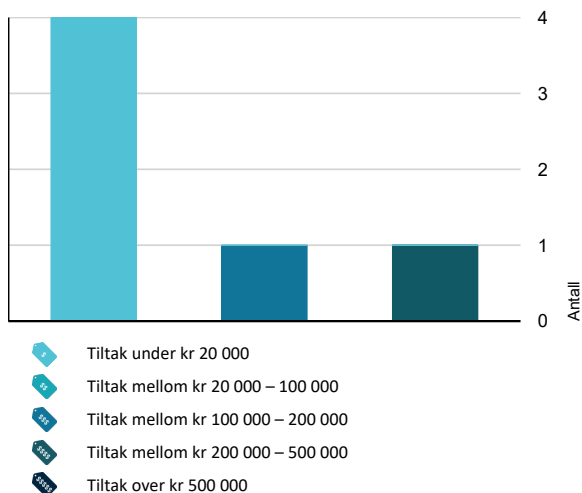
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Spesialrom > Etasje 1. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Loftsetasje. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loftsetasje. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Snehvitbakken 27 , 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 60 - Bnr 22
4204 KRISTIANSAND

Byggmester Erling Eliassen AS
Støvegen 2A
4700 VENNESLA

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble inspirert fra takfot og jeg løftet på enkelte takstein for å sjekke undertaket. Undertaket er av finerplater med toppdekke av D-papp.

Vurdering av avvik:

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

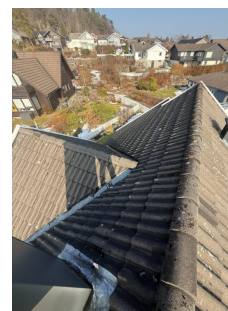
Konsekvens/tiltak

- Andre 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 utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål og plast fra byggeår. Pipe, luftelyre og beslag i lakkert stål fra byggeår. Takvann ført til rør i terreng som er tilknyttet internt/ kommunalt overvannsnett.

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

Normal levetid er blant annet avhengig av monteringsystemet, klima og takteking. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25-35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grensene vil det være påregnelig med reparasjoner/ utskifting som er å anse som normal vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Gradrenner og luftehatter har avflassede overflater. Pipe mangler pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av gradrenner og luftehatter for å hindre videre nedbrytning av overflatene. Det anbefales også montering av pipehatt for å redusere risiko for nedbør og fukt i pipeløpet.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre. Basert på bygningens oppføringsår og målt veggtykkelse antas det at konstruksjonen har en tykkelse på 15 cm. Kledningen består av overmalt liggende og stående utlekket trekledning. Det foreligger ikke dokumentasjon om isolasjonsmengde eller om det er etablert vind- og dampsperre i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen av typen saltak av plassbygde taksperrer av tre. Lufting via splalter nede v/ raft. Dimensjoneringen av takkonstruksjonen antas å være i samsvar med byggeårets forskrifter.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår. Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer av eldre dato med isolerglass, hvor målt eller oppgitt U-verdi er 2,2 W/m²K, noe som indikerer begrenset varmeisolasjon etter dagens standard.

Det registreres punktert isolerglass i vindu i stue. Vannbord og vindusbelistning har enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av alder og teknisk tilstand bør utskifting av vinduene vurderes i løpet av de kommende årene.

Det anbefales utskifting av punktert isolerglass. Videre anbefales utbedring eller utskifting av skadet treverk i vannbord og vindusbelistning for å hindre videre råteutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Takvindu av typen Welux av pvc m/ 2 lags isolerglass fra år 2013. Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør av tre fra byggeår.

Malt heve/ skyvedør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

Malt balkongdør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av eldre årgang med vindusglass som har en U-verdi på 2,2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på alder og registrert tilstand må det påregnes utskifting og/eller oppgradering på sikt.



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



Heve/ skyvedør.



Balkongdøt ut fra soverom, loftsetasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av trykkimpregnert tre m/ på ca. 24 m2 ut fra stue 1. etg.
Terrassegulv med malte overflater.
Rekkverk av overmalt tre. Rekkverkhøyde på 0,9 m.
Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitt og oppsprukket trepanel. Konstruksjonen fremstår også med skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av trevirke/trepanel med nødvendig utskifting av skadet materiale og overflatebehandling. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonen der skjevheter er registrert.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda av trykkimpregnert tre m/ på ca. 10 m2 ut fra soverom i loftsetasje.
Rekkverk av overmalt tre. Rekkverkhøyde på 0,9 m.
Fundamentering utført med søyle, dragere. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte råteskader i underliggende bærebjelke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av bærebjelken og utskifting eller utbedring av skadet treverk for å sikre tilfredsstillende bæreevne og hindre videre råteutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



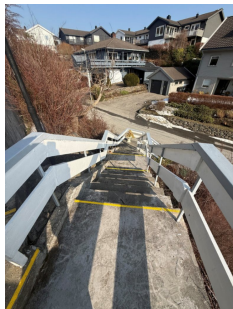
Råteskade.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra parkeringsplass opp til boligen, utført i plasstøpt betong. Rekkverk med stolper i stål og håndløper i overmalt tre. Det er etablert varmekabler i trappetrinnet.

Tilstandsrapport



Øvrige rom:

Innvendige overflater består av følgende materialer:

Vegger: Tapet, Malt tapet og malt trepanel.

Himling: Malte slette betongoverflater.

Gulv: Parkett, laminat og malt betonggulv.

Boligen var møblert på befaringdagen, og alle flater var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Det nevnes at dette er en brukt og at slitasje/ gliper må forventes.

Skruehull etter oppheng og normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.

Noe fargeforskjeller på gulv og veggflater er også normalt etter oppheng av bilder, teppe på gulv etc.

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra

skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

På generelt grunnlag er dette en brukt bolig, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.



Stue.



Hall.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Loftstue.



Soverom, loftsetasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre mellom etasjene. Isolering og lydforhold er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og heller ikke mulig og besiktede. En kan se litt skjevheter visuelt. Litt bevegelser ble også registrert ved belastning. En må ta byggeår og datidens byggeskikk med i betraktning. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle størrelse på avvik. På soverom mot øst og vest ble det målt lokale avvik i gulv på inntil 17 mm over en kontrollavstand på 2,0 meter. Avvikene overstiger det som normalt anses som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Stedstøpt betonggulv 1. etg. Gulvoppbyggingen er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og ikke mulig å besikte. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle avvik.

I vindfang ble det målt lokale avvik i gulv på inntil 11 mm over en kontrollavstand på 2,0 meter.

Avvikene overstiger det som normalt anses som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en original mursteinspipe fra byggeåret.

I stuen er det etablert en peis med innsats med ubrennbar plate plassert foran ildåpningen i henhold til gjeldende krav.

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For nærmere informasjon om gjeldende krav og tilstandsvurdering, anbefales det å kontakte det lokale brann- og feiervesenet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trappekonstruksjon mellom etasjene.

Vanger, rekkverk og håndløper av overmalt tre.

Lakkerte trappetrinn.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Tilstandsrapport



Dører 1. etg



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av "malte speildører".
Speilene i dørene i loftsetasjen er overflatebehandlet med malt tapet.
Dørene ble funksjonstestet for heng i karm/ dørsvill og fungerte ok. Det er noe mellomrom mellom karm og dørbblad som kan gi noe lysglimt som ansees som normalt på eldre dører.



Dører, loftsetasje.

VÅTROM

ETASJE 1. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom og installasjoner fra byggeår.
Rommet har fliser m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.
Malt tapet på vegger.
Rommet inneholder:
-Malte himlingsplater i himling.
-Hvit innredning av nyere dato.
-Vaskekum av stål.
-Opplegg for vaskemaskin.
-Vv-bereder.
-"Rør i rør" skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.
-Rommet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

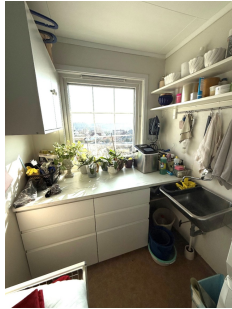
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i vegg mot kjøkken.

Fuktsøk på gulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

LOFTSETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom og installasjoner fra år 2013.

Rommet har fliselagte gulv og vegger. Varmekabler i gulv.

Malte slette overflater i himling.

Rommet inneholder:

-Sort innredning m/ heldekkende porselensvask.

-Vegghengt toalett.

-Badekar.

-Dusjnise med dør av herdet glass. Dusjer direkte på gulv og vegger.

-Naturlig ventilasjon via tallerkenventil i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger.

Malte slette overflater i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har fliselagte gulv. Varmekabler i gulv.

Det er målt lokalt fall mot sluk på ca. 10 mm.

Dusjsonen er nedsenket med 9 mm.

Det er målt 19 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres en oppkant med vanntett sjikt på 15 mm i døråpningen slik at ikke lekkasjevann renner ut i gang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTSETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE. > BAD

↓ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sort innredning m/ heldekkende porselensvask.

Vegghengt toalett.

Badekar.

Dusjnisse med dør av herdet glass. Dusjer direkte på gulv og vegger.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE. > BAD

↓ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via tallerkenventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LOFTSETASJE. > BAD

↓ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført på tilstøtende vegg mot bod (bak dusj), med fuktverdi på 0 % inne i konstruksjonen, ansees 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.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

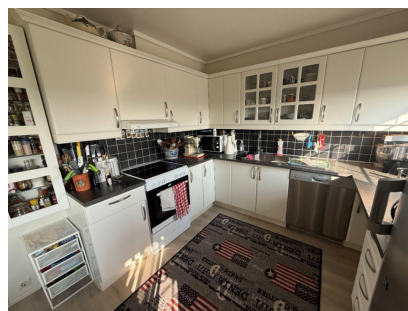
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv.
Malt trepanel og malt tapet på vegger.
Malte himlingsplater i himling.
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra år 2014.
Laminerte benkeplater.
Fliser over kjøkkenbenk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet, med tilhørende innredning og installasjoner, vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand sett i lys av bygningens alder. Det er ikke registrert vesentlige funksjonelle avvik, og kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt innenfor det som anses normalt for alders- og bruksslitasje."

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgspoppaver



ETASJE 1. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren fra år 2022.

Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



SPESIALROM

ETASJE 1. > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv.
Tapet på vegger.
Malte himlingsplater i himling.
Toalettrommet inneholder:
-Toalett fra senere år.
-Innredning med heldekkende porselensvask fra senere år.
-Rommet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synelige deler av vannrør er av kobber.
Vannrør er i hovedsak fra byggeår, men noe er skiftet ut ifm. oppussing av kjøkken.
TG 2 er basert på de eldre delene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

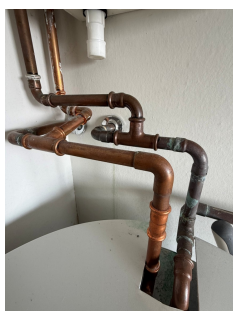
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør til badetrom av plast ("rør i rør").
Rør i rør" med skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, men noe er skiftet ut ifm. oppussing av kjøkken og badetrom.
TG 2 er basert på de eldre delene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra badetrom og vinduer til å luften med.
Ventilasjonen er normal for byggetiden.
Opprinnelig har det sannsynligvis vært naturlig avtrekk fra våtrom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel montert i stu fra år 2016.
Varmepumpen var i drift og fungerte som forutsatt på befaringsdagen.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



🔌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vv-bereder på 194 l plassert på vaskerom rom fra år 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingsskap med automatsikring plassert i vindfang.
Hovedsikring er på 50 amp. Varmekabler trapp 20 amp. Teknisk 20 amp.
2 kurser 16 amp. 8 kurser 10 amp.
Varmekable i gulv bad, stue, hall, kjøkken, vaskerom, toalettrom og utvendig trapp.
Undertegnende har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Det elektriske anlegget ble installert i år 1988.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er utført en del elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Fordelingsskapet er i senere år oppgradert med automatsikringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

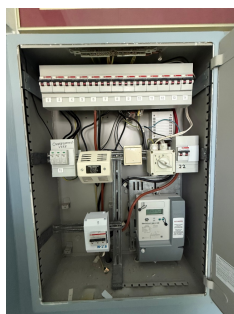
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Basert på visuell befaring fremstår det elektriske anlegget generelt i god stand.
Det elektriske anlegget ble kontrollert og godkjent av det lokale el-tilsyn i år 2019.

Tilstandsrapport



INSTALLASJON	ANLEGG	ADVARSEL
1	100A	
2	100A	
3	100A	
4	100A	
5	100A	
6	100A	
7	100A	
8	100A	
9	100A	
10	100A	
11	100A	
12	100A	
13	100A	
14	100A	
15	100A	
16	100A	
17	100A	
18	100A	
19	100A	
20	100A	
21	100A	
22	100A	
23	100A	
24	100A	
25	100A	
26	100A	
27	100A	
28	100A	
29	100A	
30	100A	
31	100A	
32	100A	
33	100A	
34	100A	
35	100A	
36	100A	
37	100A	
38	100A	
39	100A	
40	100A	
41	100A	
42	100A	
43	100A	
44	100A	
45	100A	
46	100A	
47	100A	
48	100A	
49	100A	
50	100A	
51	100A	
52	100A	
53	100A	
54	100A	
55	100A	
56	100A	
57	100A	
58	100A	
59	100A	
60	100A	
61	100A	
62	100A	
63	100A	
64	100A	
65	100A	
66	100A	
67	100A	
68	100A	
69	100A	
70	100A	
71	100A	
72	100A	
73	100A	
74	100A	
75	100A	
76	100A	
77	100A	
78	100A	
79	100A	
80	100A	
81	100A	
82	100A	
83	100A	
84	100A	
85	100A	
86	100A	
87	100A	
88	100A	
89	100A	
90	100A	
91	100A	
92	100A	
93	100A	
94	100A	
95	100A	
96	100A	
97	100A	
98	100A	
99	100A	
100	100A	



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført i tørrstabet naturstein samt i naturstein bundet med sement.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall bort fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) fra år 1981. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Ifølge egenerklæringskjema er tanken tømt og sanert av fagfolk.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

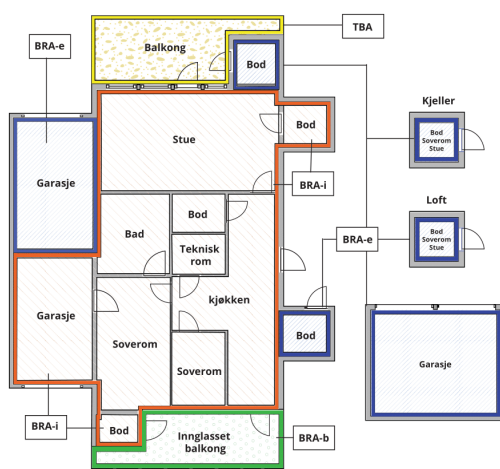
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrapport

Snehvitbakken 27, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 60 - Bnr 22
4204 KRISTIANSAND

Byggmester Erling Eliassen AS
Støvegen 2A
4700 VENNESLA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1.	115			115	24		115
Loftetasje.	84			84	10	9	93
SUM	199				34	9	208
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, hall m/trapp, vindfang, bod, bod 2		
Loftetasje.	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: El-billader ble etablert i garasjen i år 2025.
Hovedstoppekranen ble byttet ut i år 2023.
Kjøkkenventilator ble byttet ut i år 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Vedlegg: Takstrapport

Snehvitbakken 27 , 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 60 - Bnr 22
4204 KRISTIANSAND

Byggmester Erling Eliassen AS
Støvegen 2A
4700 VENNESLA

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	18
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Erling Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	60	22		0	897.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Snehvitbakken 27

Hjemmelshaver

Tesaker Alf, Tesaker Unni Skjøien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med frittliggende garasje fra år 1981 kommune. Eiendommen ligger ca. 8 km øst for Kristiansand sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger.

Adkomstvei

Feltet har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til helårsboliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ gårdsplass, plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest foreligger på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

Gulv av plasstøpt betong.

Vegger av plasstøpt betong.

Takkonstruksjon av plassbygd betong. Ukjent forhold ang. membran/ fuksikring.

Vinduer av tre fra byggeår.

Garasjeport: Leddport av tre (2,35 m x 2,05 m) m/ automatisk løfter.

Generelt fremstår garasjen med en grei standard og utførelse.

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.07.1980	Bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.1981		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.05.1981	Garasje.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Snehvitbakken 27 , 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 60 - Bnr 22
4204 KRISTIANSAND

Byggmester Erling Eliassen AS
Støvegen 2A
4700 VENNESLA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	
3	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Snehvitbakken 27

Dato: 26.02.2026

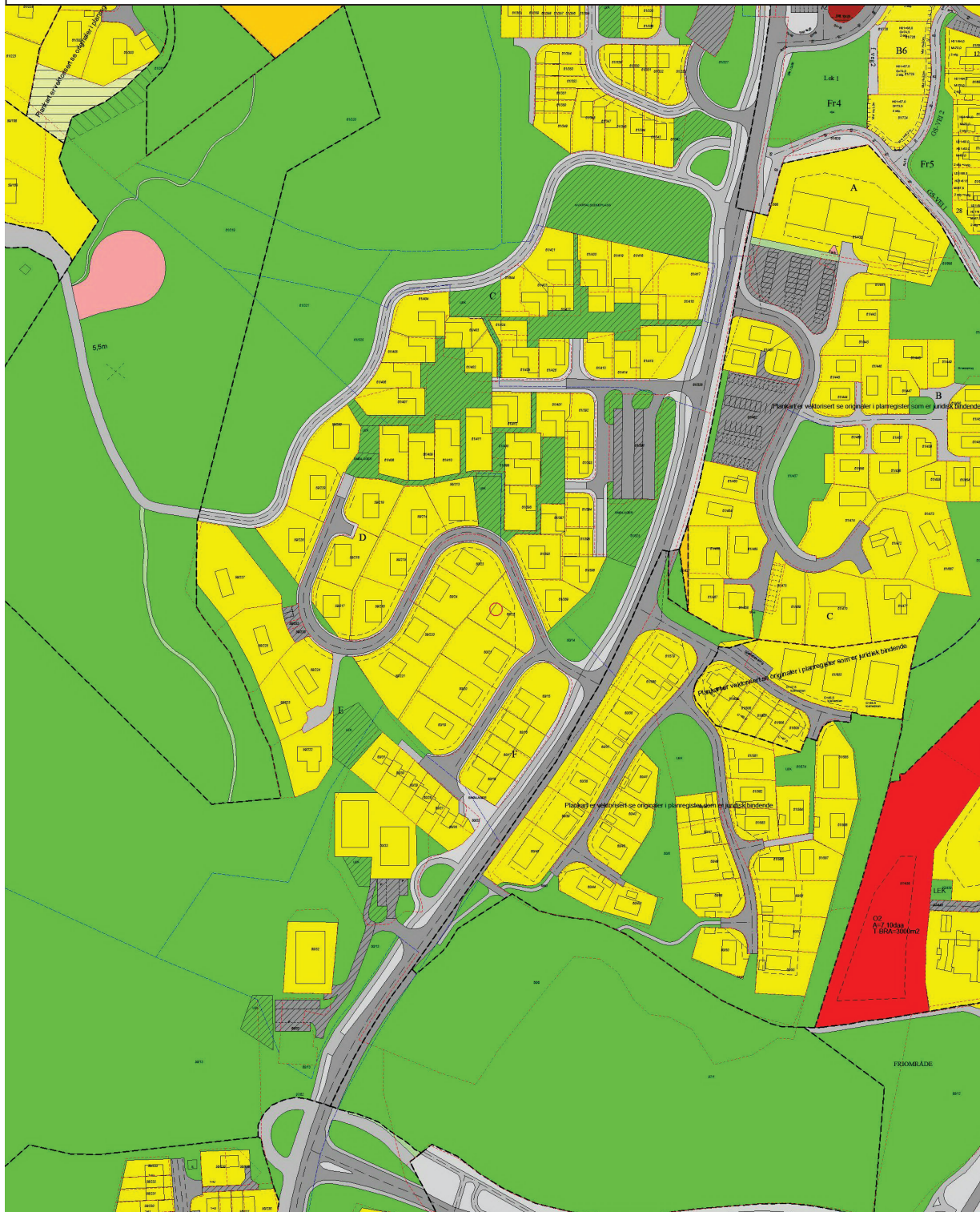
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN NR. 350

TORSVIKHEIA/STRØMME - FELT H OG M
Stadfestet av fylkesmannen 27.september 1979

Endring § 5C og D - jfr. bygningsrådets vedtak 12.6.80.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Før byggemelding kan innsendes må det for det enkelte byggefelt foreligge godkjent bebyggelsesplan med leilighetsantall som angitt i planen.

§ 3.

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Innenfor områdene D, E og F forutsettes kravet til garasje og biloppstillingsplass løst på egen tomt.

Der hvor garasje og biloppstilling løses i fellesanlegg må disse bygges og ferdigstilles samtidig med leiligheten.

§ 4.

Areal for frittliggende småhusbebyggelse.

Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

§ 5.

Område for konsentrert småhusbebyggelse og terrassehus.

a) Terrassehus skal være terrassert bebyggelse i inntil 2 etasjer over tilstøtende terreng i endeleilighetene.

b) Den øvrige bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etg.

c) Boliger i område F og G må støyskjermes.

d) Nødvendig servicetrafikk til boliger i områdene A, B og M tillates på gang/sykkelvei nr.2 og 6.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 6.

Allmennyttig formål.

Området skal nyttes til daginstitusjon for barn/grendehus.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kjørbar atkomst til området skjer via gang/sykkelveg nr. 6.

§ 7.

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 områdenes bruk som friområde.

§ 8.

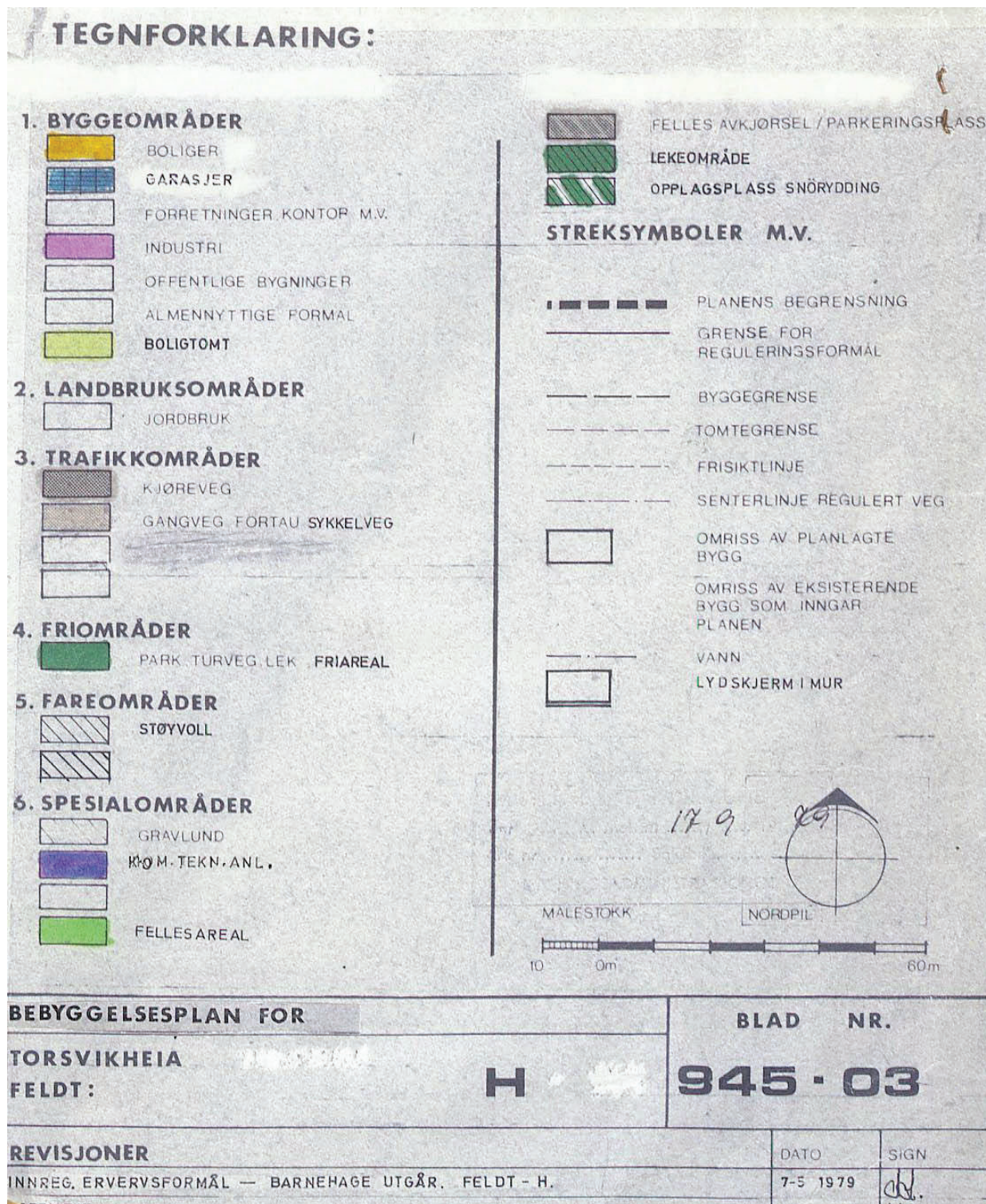
Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vest Agder

Vedlegg: Kommunalinformasjon



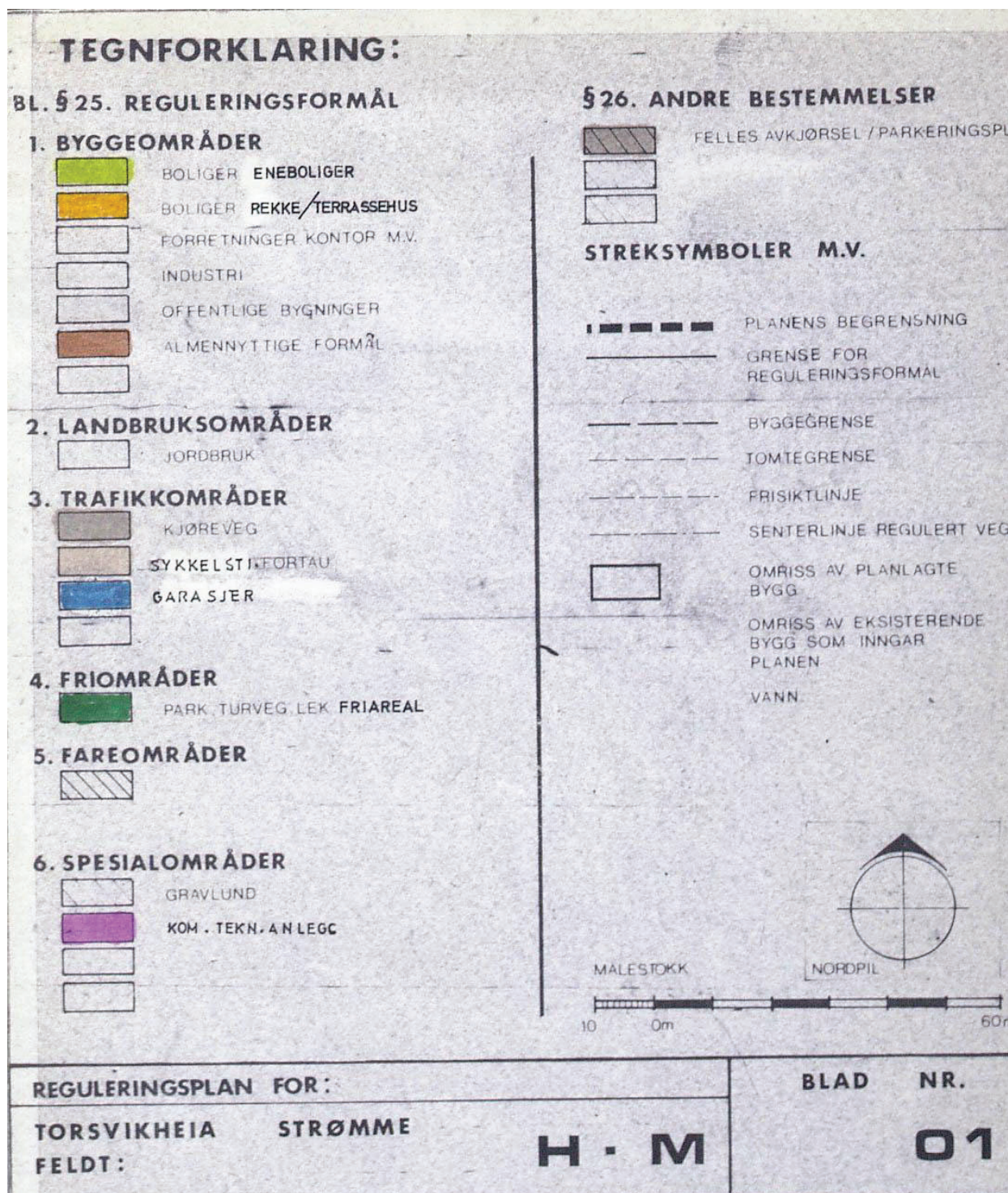
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

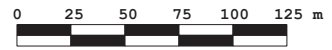
Område: Snehvitbakken 27

Dato: 26.02.2026

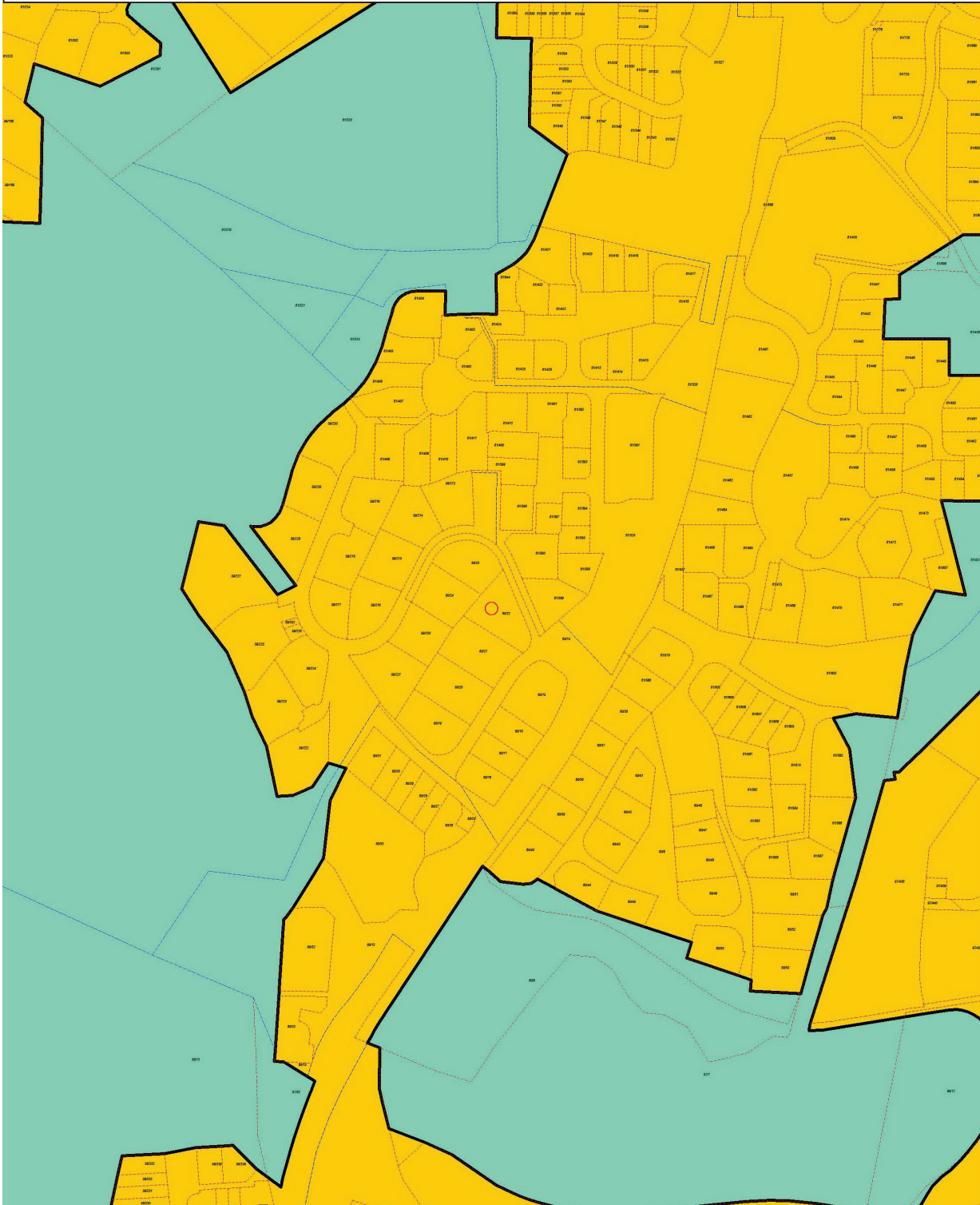
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000








Koordinatsystem: Euref89 Sone32






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 26.02.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedlegg: Kommunalinformasjon

- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner**
- Restriksjonsområde innflygingslys
 - Vurderingszone turbulens
 - Vurderingszone lysending
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
- Terreng
 - Hindertåte - Hayde
 - Innflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Grense
 - Utflygingsfåte - Sentertlinje
 - Hindertåte - Grense
 - Abc123 - Tekst
- T13 Luftkvalitet**
- Gul sone
 - Rød sone
- T12 Støy**
- Gul sone
 - Rød sone
- T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
 - Abc123 - Tekst
- T10 Samferdsel - Sykkelvei**
- Hovedsykkelnett (nåværende)
 - Hovedsykkelnett (framtidig)
 - Sykkelspressvei (nåværende)
 - Sykkelspressvei (framtidig)
- T10 Samferdsel - Kollektivtransport**
- Buss (nåværende)
 - Buss (framtidig)
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag**
- Bekkeutløp
 - Vandingshinder (naturlig)
 - Vandingshinder (menneskeskapt)
 - Vandingshinder (annet)
 - Laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
 - Laks- og sjærretterende kulvert
 - Vernet vassdrag
 - Laks- og sjærretterende elv
 - Mulig laks- og sjærretterende elv
 - Laks- og sjærretterende vann
- T8 Kulturmiljø**
- Grense for Kulturminneområde
 - Grense for hensynszone - Angitt hensyn
 - 1 - Svært stor verdi
 - 2 - Stor verdi
 - 3 - Middels verdi
- T7 Fiskeri**
- Strandstasjon
 - Akvakultur (punkt)
 - Akvakultur (flate)
 - Fiskeplass - Aktive redskap
 - Fiskeplass - Passive redskap
 - Fredningsområde - Hummer
 - Oyrefelt - Torsk
 - Lessettingsplass
 - Roketett - Aktive redskap
- T6 Dyrket Mark**
- Fulldyrka jord
 - Overfløedyrka jord
 - Innmarksbeite
- T5 Grønnstruktur**
- Grønnstruktur
 - Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
 - Offentlig friluftsområde
 - Merket tur- og friluftsrute
 - Turvei (nåværende)
 - Turvei (framtidig)
 - Barnevandersti
 - Lysløype
 - Kyststi
 - Kyststi (manglende forbindelse)
 - Badeplass (nåværende)
 - Badeplass (framtidig)
 - Utsiktspunkt
- T4 Naturmangfold**
- Svært viktig
 - Viktig
 - Lokalt viktig
- T3 Flom**
- Havnivåstigning +3m
 - Stormflo
 - Flom i vassdrag
- T2 kvikkleire_revidert**
- Marin grense
- T1 Skred**
- Snaskred (utløpsområde)
 - Snaskred (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Andre løsmasseskred

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

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

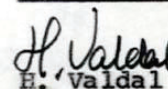
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Snehvitbakken		27			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
nybygg	enebolig	14.7.80	dato 29.8.80	sak 919/80	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jakob Fone		Snehvitbakken 27, 4600 Kristiansand			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Svein Brekka		Mellomv. 16, 4620 Vågsbygd			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand, den 17. desember 1981.


bygnings sjefen


H. Valdal

Sendes:

- byggherren **m. stemplet tegning.**
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesenet**
-

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jakob Fone
Voieåsen 42 A
4620 VÅGSEBYGD

1052/80 HV/rh

29. september 1980

SNEHVITBAKKEN 27 - ENEBOLIG

Byggemelding mottatt 15. juli 1980 ømed revidert situasjonsplan mottatt 9. september 1980 godkjennes på følgende vilkår:

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

Topp gulv godkjennes på cote 60.0.

Garasje anmeldes særskilt. Den må ha snuplass på egen grunn.

I frisisiktzone må ikke bebygges, oppfylles eller beplantes høyere enn 0.6 m over veiplan.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningskontrollen.

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

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

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

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

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

Rørstikk er utlagt på cote 52.60.

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

Gebyr kr. 742.- bes innbetalt på bedlagte regning nr. 50272...
Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

vedlegg

Kristiansand bygningskontroll

Gjenpart: ing.vesenet v/Kvåle

A. Ersdal

H. Valdal
H. Valdal

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Svein Brekka
Melbøveien 16
4620 VÅGSBYGD

621/81 EP/rh 1. juni 1981

SNEHVITBAKKEN 27 - GARASJE FOR JAKOB FONE

Bygningssjefen godkjenner oppføring av garasje som anmeldt 2. mai 1981 og på følgende vilkår:

Bygningkontrollens utstikker skal varsles for kontroll av plassering i marka.

Avkjørselen må ikke gjøres brattere enn 1:6, og den første meter fra vegkant skal være horisontal.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Bygningkontrollen skal varsles før støping av betongdekke.

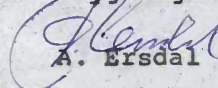
Bygningkontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

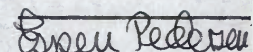
Gebyr kr. 325.- bes innbetalt på regning nr. 64713...

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

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

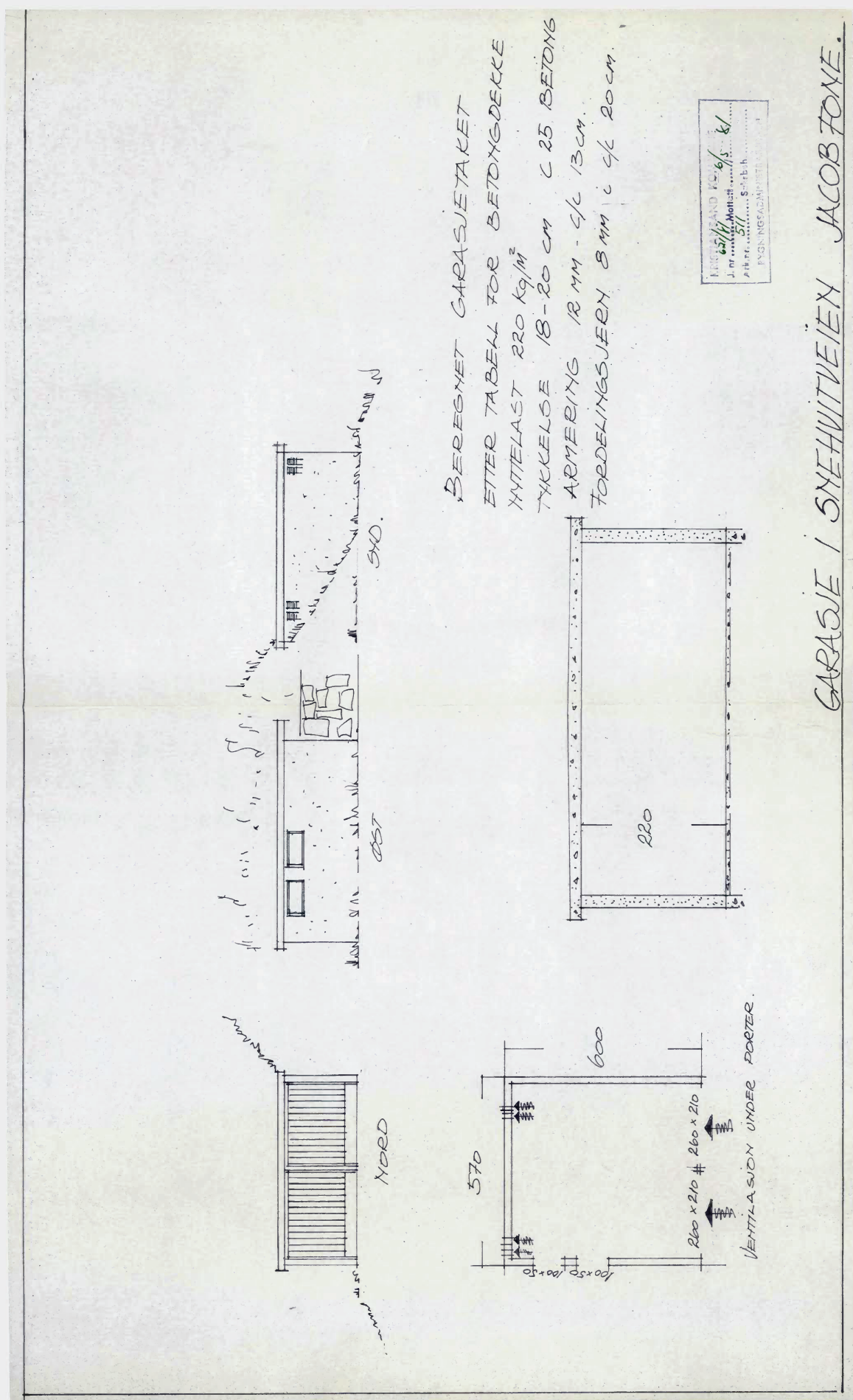
Kristiansand bygningskontroll


A. Eisdal


Espen Pedersen

Gjenpart: Jakob Fone, Voieåsen 42 A, m/regning

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BYGGEPLASS *VEI 1062 Saturnnåsen 27*

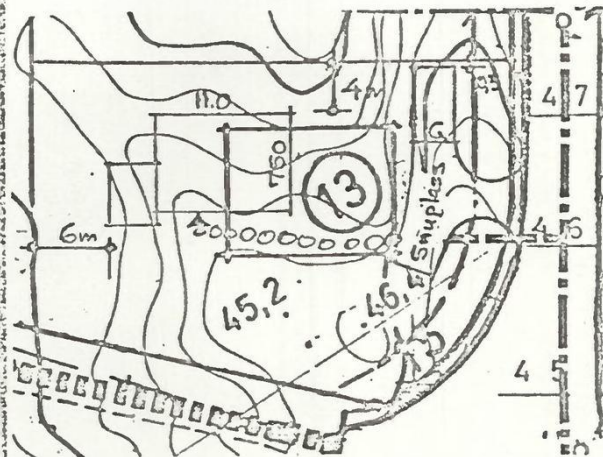
Fylles ut av anmelder:

Topp grunnmur bolig cote... *59,5 M*
 Minste avstand bolig/grense... *4,4 M*
 Byggherre... *F. A. L. O. B. T. O. M. E.*

Hvis garasje kan innpasses på tomta:

Cote gulv/garasje ... *54,5 M*
 Minsteavstand garasje/grense... *4,4*

BEKEMPEL TIL HJELP FOR OPP-
 TEGNING AV SITUASJONSKART.



Fylles ut av byplankontor:

Ca. topp grunnmur...
 Antall etasjer... *1: 2 etg.*
 Garasje... *på tomta*

SITUASJONSPLAN

ØNSKET PLASSERING (MALSETTES I FORHOLD TIL REGULERT GRENSE)

TEGNFORKLARING:

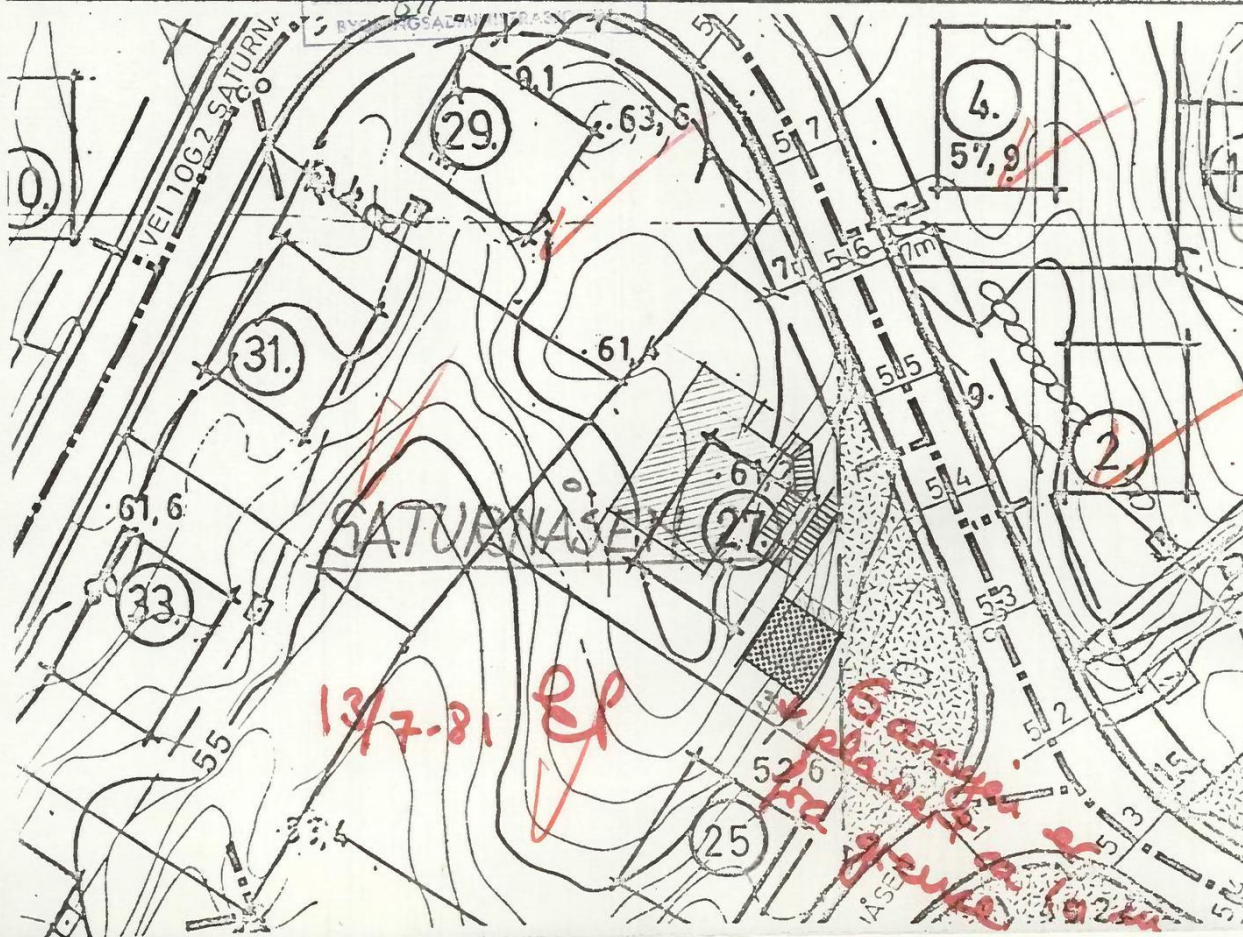
2. ØRLEGGER

M = 1:500

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 62/81 Mottatt 6/5-81

Frisikt

Utlagt stikkledninger










Vedlegg: Kommunalinformasjon












Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1981/9800/93
Attestingstidspunkt 2026-02-26 13:44

Side 1 av 5

Dok. avg. kr. 100,-

Eiendoms-Service A/S

SKJØTE

DAGBOKFØRT
20.02.81 009800
KRISTIANSAND BYRETT

A/S Byggevirksomhet
Undertegnede..... F./pnr.

senere benevnt selgeren, skjøter herved til
Jakob Fone F./pnr. **22.01.38**.....

senere benevnt kjøperen,
en parsell av eiendommen gnr. bnr., Kristiansand S, som ved kart
og oppmålingsforretning av *14/2-80* har fått betegnelsen
gnr. *60*., bnr. *22*...., ..Snehvitbakken 27..... i Kristiansand S.

Kjøpesummen for råtomten er *6.040,-*.....
kroner sekstusenogførti 00/100,-----.....
hvilket beløp avgjøres ved kontant betaling.

Kjøpesummen er overensstemmende med takst avholdt *27/11-79*..... av
Prisnemda i Kristiansand.

Salget skjer på følgende vilkår:

§ 1

Kjøperen har besikket tomtene som kjøpes i den stand den befinner seg. Eieren
overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtas størrelse og grenser vil
fremgå av målebrevet som utstedes av oppmålingsvesenet i Kristiansand.

§ 2

Dersom byggearbeidene på tomtene ikke er påbegynt innen 3 -tre- år fra underskrift
av dette skjøte og byggearbeidene deretter ikke fortsetter kontinuerlig, skal
tomtene på forlangende av Kristiansand kommune eller Vestre Strømme A/S skjøtes
over til den Kristiansand kommune eller Vestre Strømme A/S måtte bestemme.
Prisen for tomt, inklusive tekniske anlegg, skal være den samme som kjøper gav,
og det gis ingen rentekompensasjon for den tid man har sittet med tomtene.

Det kan søkes om forlengelse av fristen. Søknaden avgjøres av Kristiansand for-
mannskap, og fristforlengelse kan bare gis for 1 -ett- år av gangen, og totalt
kun for 2 -to- år.

§ 3

Det påhviler kjøperen å oppføre mur eller innhegning langs vei. Arbeidet må an-
meldes til, og godkjennes av Bygningsrådet.(Bygningslovens § 93 E). Mur bør
holdes så lav som mulig.

Ved bearbeidelse av tomtene er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest
mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær på tomtene. Arealet mellom
asfaltkant og mur plikter tilliggende tomtekjøper å vedlikeholde, samtidig som
han har bruksrett til dette inntil Kristiansand kommune måtte bestemme noe annet.

ERHARD SKAUGE
Statistisk eier- og meglert

- 2 -

§ 4

Samtidig med inngåelse av nærværende skjøte må kjøperen inngå avtale med Vestre Strømme A/S om betaling av tilskudd til vei, vann og kloakk, og andre fellesanlegg i utbyggingsområdet.

§ 5

Kjøper er bundet av gjeldene reguleringsvedtekter, byggevedtekter og alminnelige bestemmelser for reguleringsplanen. Kommunen og/eller selger forbeholder seg rett til å gjøre forandringer i reguleringsplanen uten erstatning til kjøperne i området, heri inngår også annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt til tomter. Kjøperen er forevist den utarbeidede reguleringsplan m/vedtekter for området som er benevnt Strømme/Korsvik, felt ...H.... .

§ 6

Selger har rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass til fender inn på tomtene. Selger eller kommunen forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensene uten erstatning til kjøperen. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av selger eller kommunen, har rett til å ha liggende og rett til vedlikehold på privat grunn anlagte fellesanlegg. Videre har enkelte tomter rett til å ha kloakk- og vannledninger over naboeiendommer.

Ved tomter som får felles privat adkomst, hvor adkomsten til den enkelte tomt går over naboens grunn, skal vegen i nødvendig utstrekning betraktes som felles veg, med rett til adkomst over naboeiendommen og tilsvarende plikt til å delta i vedlikeholdet. Tvist om dette avgjøres etter reglene i Veglovens § 54.

Ledninger som ligger på privat grunn må ikke avgraves slik at det blir fare for frost eller skade. Det må heller ikke foretas slike påfyllinger eller oppføring av murer eller annet som kan skade ledninger og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet. Skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at bygninger er plassert over eller ved offentlige ledninger, er kommunen og selger uvedkommende.

For eventuelle skader som blir gjort under vedlikeholdet av offentlige ledninger over privat grunn, betales erstatning etter avtale eller offentlig skjønn av den som forårsaker skadene.

Kommunen og/eller selger har rett til å foreta fjellrensk i ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning, selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.

De offentlige etater har rett til å anlegge og vedlikeholde kabler og luftspenn med stolper for elektrisitet og telefon, på og over tomter hvor dette er nødvendig for å få fram strøm- og telefonforbindelse til området og til de enkelte tomter.

Selger forbeholder seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunnvann fra overforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende område på eierens grunn på en av Bygningsrådet godkjent måte.

Selger forbeholder seg rett til overskuddsmasse på tomtene i området, hvis kjøper ønsker å kjøre denne masse bort.

- 3 -

Når tomter får felles private ledninger, veier, o.l., kan Kristiansand kommune forlange at de i fellesskap oppretter avtale om det fremtidige vedlikehold. Slik avtale må tinglyses. I tillegg gjelder følgende bestemmelser fastsatt av Kristiansand kommune ved Ingeniørvesenet:

Kjøper aksepterer at det eventuelt fra annen eiendom er nedlagt kloakk-, overvann- og vannledninger med nødvendige kummer over eiendommen og at disse anlegg for ettertiden kan ligge, og nødvendige reparasjoner og ettersyn kan foretas. Dersom det ved reparasjon og ettersyn oppstår skader og ulemper for grunneier, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Dersom eiendommen har kummer, vann- eller avløpsledninger o.l. felles med andre eiendommer, er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av de anlegg som er felles.

Rettigheter og plikter etter ovennevnte punkter kan ikke avlyses uten Kristiansand Ingeniørvesens samtykke.

Kjøper er forevist den avtale som foreligger mellom selger, Vestre Strømme A/S og Kristiansand kommune om utbygging av tomteområdet Strømme/Korsvik, felt¹....., og vedtar som bindende for seg de deri fastsatte bestemmelser og retningslinjer.

Kjøper er ansvarlig for å reparere skader som eventuelt måtte oppstå på asfalt, veier, ledninger og bolter som følge av anleggs- og byggearbeider på kjøpers tomt.

På tomter ved veikryss må det ikke anlegges murer og beplantning innenfor siktelinjen som etter Bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.

§ 7

Kjøper har gjerdeplikt rundt sin tomt i den utstrekning dette måtte bli forlangt. Dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de inntilstøtende tomter. Gjerde mot vei, lekeplasser og fellesarealer blir å bekoste av kjøper av den tomt som støter til disse.

§ 8

De felles anlegg, vei- og røranlegg som ikke overtas av kommunen, overtas av kjøperne i fellesskap, med felles vedlikeholdsplikt. Inntil fellesanlegg og felles grunn er overtatt av kommunen påhviler vedlikeholdet av disse kjøperne i området i fellesskap.

Når alle tomtene i området er utparsellert, er selgeren berettiget til å overføre all fellesgrunn, friarealer, lekeplasser, veianlegg og veigrunn, rørledninger og røranlegg, og med eventuelle tilhørende rettigheter i henhold til dette skjøtet, til kommunen.

Etter at anleggene er overført til kommunen, overtar kommunen vedlikeholdet av anleggene etter nærmere avtale i henhold til Kristiansand Bystyres retningslinjer av 24.4. 1968, og etter overtakelseskart, datert 19/11-79..... som er forevist kjøperen. I tillegg skal beboerne i området ha vedlikeholdet av sandlekeplassene. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres som følge av endringer i regulerings- og tekniske planer (jfr. § 5).

- 4 -

§ 9

Det er lagt kabel til tomtene for tilknytning til fellesantenneanlegg.

Samtlige tomtekjøpere/festere er forpliktet til å delta i et andelslag som skal stå for drift og vedlikehold av anlegget, og til å være med på driftsutgiftene til dette.

§ 10

Kjøperen bærer alle avgifter og utgifter vedrørende tomten inkl. vann- og kloakkavgift, fra overtagelsen. Tomten regnes overtatt av kjøper fra den dato tomten er byggeklar eller bygging påbegynt, alt etter hvilket tidspunkt som inntreffer først.

§ 11

De bestemmelser som i denne kontrakt gjelder for kjøperen skal også gjelde for eventuelle senere kjøpere eller delkøpere av denne tomt.

§ 12

Kjøperen bærer utgiftene til utstikking, oppmåling og kartlegging av tomta, dokumentavgift, tinglysing av nærværende skjøte, pristakstgebyr, situasjonskart, samt tariffmessig meglerprovisjon, og disse utgifter betales ved denne kontrakts undertegnelse. Andre dokumenterte gebyrer fra kommune o.l. som påløper, skal også kjøper betale.

§ 13

Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32.

§ 14

Nærværende kontrakt er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav selger og kjøper beholder ett hver, og megleren 2 eksemplarer. Kjøperen har gjennomlest kontrakten og vedtar denne ved sin underskrift.

§ 15

Bestemmelse om garasjeplass:

På de tomter hvor der på reguleringsplanen ikke er fastsatt garasjeplass, er kjøperen forpliktet til å feste eller kjøpe garasjetomt/garasje i felles garasjeanlegg. Prisen/årlig festeavgift på tomten fastsettes av Prisnemda i Kristiansand.

Bolig eller tomt kan ikke omsettes uten at anvist garasje/garasjetomt er tilknyttet salget.

- 5 -

§ 16

Andre bestemmelser:

Tomten antas å være byggeklar ca. 1/1-80 Planering og bygging på tomten kan ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger fra Vestre Strømme A/S eller den han gir sin fullmakt til. Heller ikke vil byggeomelding bli tatt opp til behandling før slik tillatelse foreligger. Brudd på denne bestemmelse, som fører til tap for utbyggeren eller grunneieren, er kjøperen erstatningsansvarlig for. Kjøperen gjøres oppmerksom på at enfelts adkomstveier i området er beregnet kun som gangveier, og ikke beregnet for biltrafikk.

§ 17

Bestemmelse om renovasjon:

For tomter hvor avstanden til offentlig vei er lengre enn 50 m vil ikke søppel bli hentet på eiendommen. Det vil bli anlagt plass for felles søppelstativ.
For tomter hvor avstanden er mer enn 15 m, men mindre enn 50 m blir søppel hentet mot tilleggsgebyr.

Kristiansand S, den 20.8.81

Som kjøper:

Jakob Fone
.....
Jakob Fone

Som selger: A/s Byggevirksomhet
Bjørn Ekberg (s)

Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller ervervsvirke for meg og min ektefelle.

20.8.81
Kristiansand S, den Bjørn Ekberg (s)

Jeg/vi bekrefter herved at ... Bjørn Ekberg (s), som er over 18 år, har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt nærvær.

Kristiansand S, den 20.8.81

... Gerhard Skauge (s)
19.1.1929
Teglewerksvei 10. Kr. sand

... Hilde Ingvaldsen (s)
9/7-58
Slettheivn. 66-10c

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2603260060 / Kjell-Arne Arnesen, tlf. 94150482
Snehvitbakken 27, 4638 Kristiansand S
Gnr. 60, bnr. 22 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

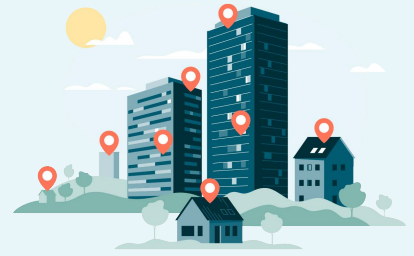
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2603260060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

Kjell-Arne Arnesen
Eiendomsmegler MNEF

941 50 482
kjell.arne.arnesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand

,

eiendomsmegler1.no