





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Selger: Oddbjørn Johan Uggedal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 353/410 kvm
Tomtstr.: 795.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1142
Oppdragsnr.: 1411250431

Innholdsrik enebolig sentralt i Vågsbygd - Godkjent utleiedel - Stor garasje - Usjenert

Innholdsrik enebolig med mange muligheter og to utleiedeler - én godkjent og én over garasjen (ikke godkjent). Boligen har fire godkjente soverom og flere rom som kan tilpasses etter behov. Du får en solrik, usjenert uteplass, innglasset veranda og stor garasje. Hoveddelen strekker seg over tre plan med lyse oppholdsrom, badstue og gode oppbevaringsløsninger. Den godkjente utleiedelen har egen inngang, og boenheten over garasjen gir ekstra fleksibilitet. Sentralt og attraktivt beliggende – perfekt for familier eller deg som ønsker kombinasjonen av hjem og utleieinntekt.

Verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig med god plass
- To utleiedeler (den ene er godkjent)
- Usjenert uteplass og solrik terrasse
- Stor dobbel garasje

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	144
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 353 m²

BRA - e: 38 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 410 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 140 m² Entré, hall m/trapp, bad, badstue, 2 boder, vindfang, gang, vaskerom |

Hybel 1: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad. | Over garasje: Stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom

Kjeller

BRA-e: 38 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 133 m² Stue, kjøkken, trapperom, bod, 2 soverom og baderom

BRA-b: 19 m² Innglasset veranda

2. etasje

BRA-i: 80 m² Stue m/trapp, kott, garderobe, 1 soverom og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

2. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

795.6 m²

Tomtebeskrivelse

Lettstelt solrik tomt med stor terrasse, plen, bed og prydbusker. Beleggingstein ved inngangsparti.

Beliggenhet

Eneboligen befinner seg i hjertet av Vågsbygd hvor du finner det meste i nærområdet. Solrik og barnevennlig beliggenhet i lite trafikkert vei.

Trekanten og Vågsbygd senter med et rikt utvalg av butikker befinner seg en kort spasertur unna. Vågsbygd senter har over 40 butikker med et variert utvalg bla klesbutikker, sportsbutikk, dyrebutikk, dagligvarer, kafeèr og Vinmonopol.

For de treningsglade finner du Sats og Bare Trening på Lumber. De turglade har et godt utvalg av turterreng og løypenett å velge mellom med flere bademuligheter.

Skoler i alle alderstrinn, flere barnehager, idrettsanlegg på bl.a. Karuss og båthavn er nærliggende.

Kort vei til nærmeste busstopp som har hyppige avganger til Kristiansand sentrum og de resterende bydelene.

Oppsummert en sentralt-liggende leilighet med gode kvaliteter for alle aldersgrupper!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekingen er av betongtakstein og teglstein.

- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og murforblending.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Det er synlig dragere i taket på loftet.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra hagestue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord og glassfiber. Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av betong/mur.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt forhøyet fuktverdier.
- Under deler av stue er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen innerdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabel.
- Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 %.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
- Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over fibermetting.

Bad hybel 1

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom over garasje

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken (1,2,3)

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Badstu

- Badstu med fastmonterte benker.
- På gulvet er det betong med trelemmer. Vegger og tak med overflater av panel.
- Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.
- Ovnene er ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) av nyere dato og eldre rør av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Eventuell dreneringen er fra 1982.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet:

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

Loftet er innredet med 2 soverom og stue, godkjent bruk er DISP og stue.

I byggets 1.etasje er 2 av soverommene slått sammen til et soverom og opprinnelig vaskerom er bod. Badet er utvidet og toalettrommet og badet er et stort rom.

U.etg: byggets hybel over garasjen er ikke godkjent for varig opphold da hele dette rommet er Sportsbod og Trim. Det er flere endringer i innvendige vegger, rom merket Trim er delvis i bruk som bad for hoveddelen, kjøkken for hybelen samt bad for hybelen.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Hagestuen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2015

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Balder forsikring AS

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Takstmann fant fukt i vaskerom.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Takstmann målte fukt i vaskerom kjeller

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Huseier byttet dekke veranda 3. etg.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Godkjent hybel (den ene ble bruksendret i 2016)

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad, badstue, 2 boder, vindfang, gang, vaskerom |

Hybel 1: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad. | Over garasje: Stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom

1. etasje: Stue, kjøkken, trapperom, bod, 2 soverom og baderom

2. etasje: Stue m/trapp, kott, garderobe, 1 soverom og innredet rom.

Innglasset veranda på 19m² og garasje på 38m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3:

Utvendig > Utvendige trapper

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Innglasset veranda

Utvendig > Balkonger, terrasse og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske Installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel 1 > Avtrekk
Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Overflater gulv
Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken over garasje > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken over garasje > Avtrekk
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Overflater gulv
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Dobbel garasje med automatisk portåpner.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

Balder forsikring AS

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og peisovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 28 206

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 7 704,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 556 457

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 225 828

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1142 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/14/1142:

16.09.1974 - Dokumentnr: 10076 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:561

22.05.1975 - Dokumentnr: 5104 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:561

Bestemmelse om septiktank m.m.

15.04.1982 - Dokumentnr: 4314 - Best. om vann/kloakkledn.

16.09.1974 - Dokumentnr: 10075 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:561

01.01.2020 - Dokumentnr: 1842137 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1142

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 24.05.1983.

Loftet er innredet med 2 soverom og stue, godkjent bruk er DISP og stue.

I byggets 1.etasje er 2 av soverommene slått sammen til et soverom og opprinnelig vaskerom er bod. Badet er utvidet og toalettrommet og badet er et stort rom. Det er i dag kun 3 godkjente soverom.

U.etg: byggets hybel over garasjen er ikke godkjent for varig opphold da hele dette rommet er Sportsbod og Trim. Det er flere endringer i innvendige vegger, rom merket Trim er delvis i bruk som bad for hoveddelen, kjøkken for hybelen samt bad for hybelen.

Hagestuen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Tilhører reg. plan for Dalona - Fiskå vedtatt 02.10.1953.

Reg. formål: Bolig.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 600 (Omkostninger totalt)

179 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 669 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 672 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf - inkl kveldsbilder

3 700 Kommunale opplysninger

9 990 Markedspakke premium

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 560

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

26.09.2025





















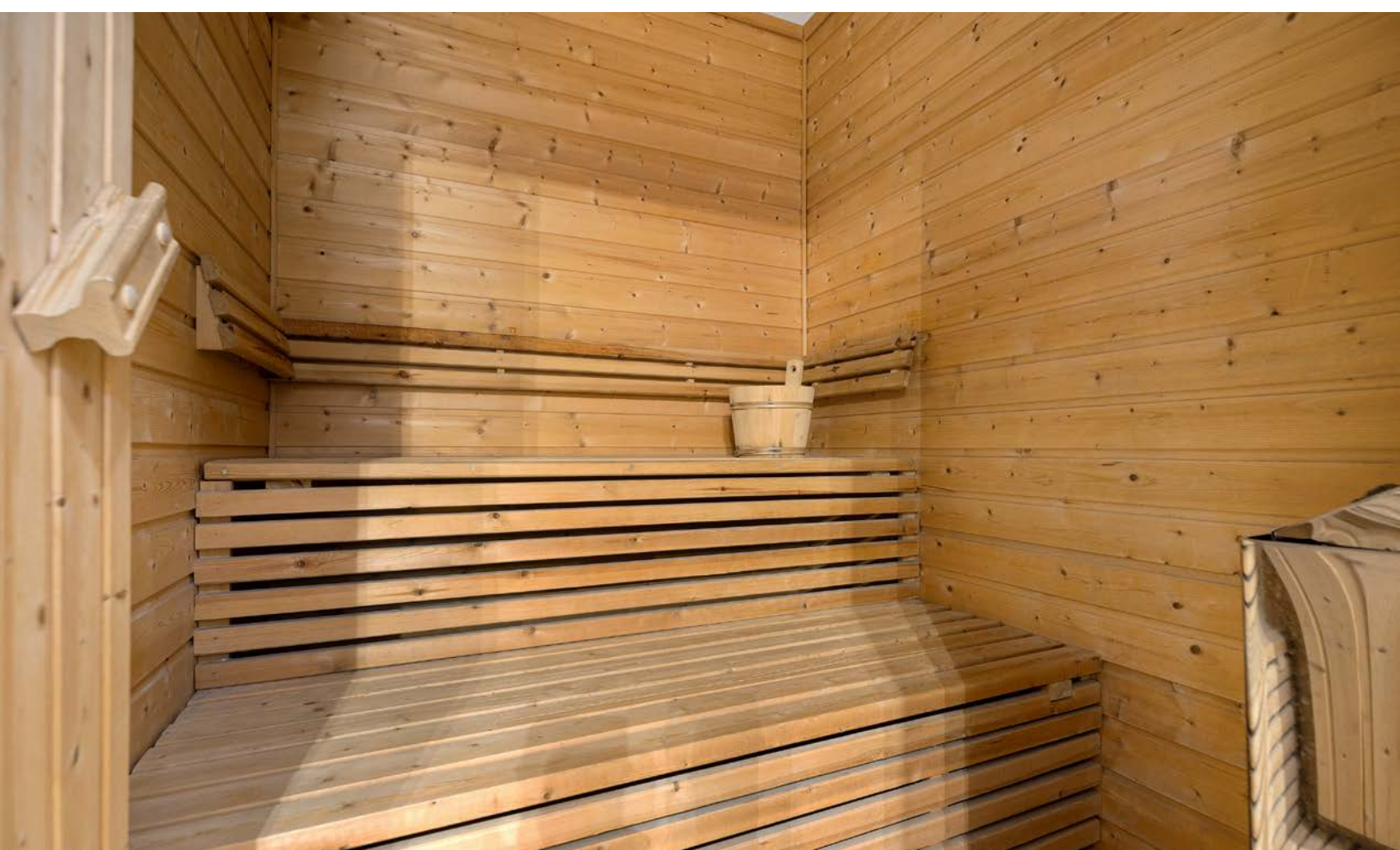




































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lillejordet 10, 4621 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 14, bnr. 1142

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20924-2529

Referansenummer: FW4193

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og teglstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og murforblending.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Det er synlig dragere i taket på loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra hagestue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord og glassfiber. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av betong/mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt for høyet fuktverdier.
Under deler av stue er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen innerdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 %.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over fibermetting.

Bad hybel 1

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom over garasje

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med fastmonterte benker.
På gulvet er det betong med trelemmer. Vegger og tak med overflater av panel.
Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.
Ovnene er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) av nyere dato og eldre rør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eventuell dreneringen er fra 1982.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loftet er innredet med 2 soverom og stue, godkjent bruk er DISP og stue.

I byggets 1.etasje er 2 av soverommene slått sammen til et soverom og opprinnelig vaskerom er bod. Badet er utvidet og toalettrommet og badet er et stort rom.

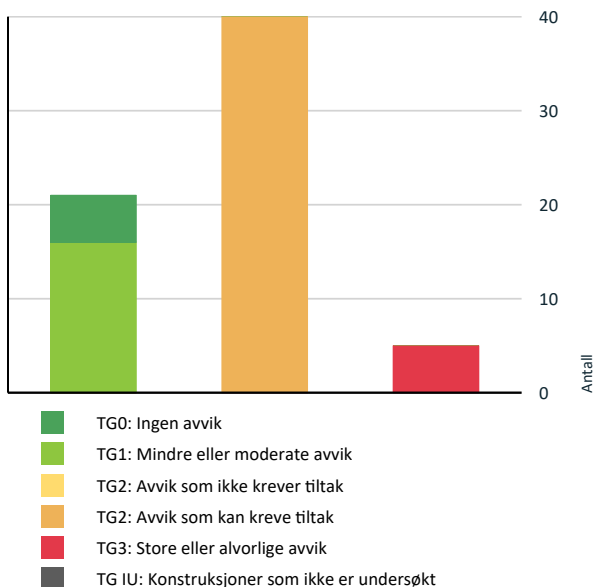
U.etg: byggets hybel over garasjen er ikke godkjent for varig opphold da hele dette rommet er Sportsbod og Trim. Det er flere endringer i innvendige vegger, rom merket Trim er delvis i bruk som bad for hoveddelen, kjøkken for hybelen samt bad for hybelen.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Hagestuen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

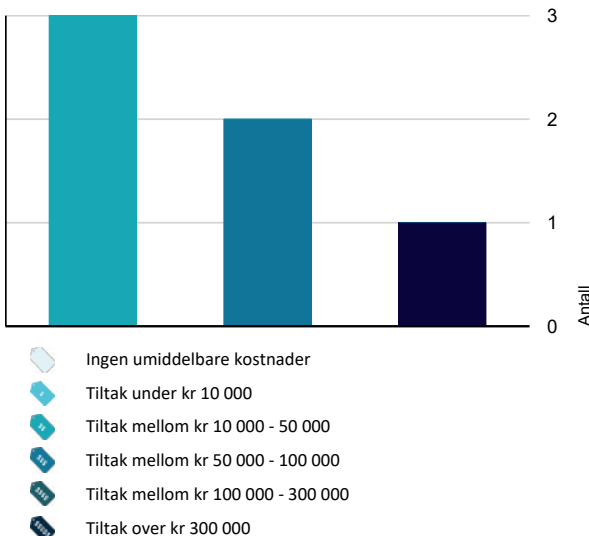
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 22.9.2025 Klokka 10.00

Det var sol og 7 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Innglasset veranda	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel 1 > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad hybel 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken over garasje > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken over garasje > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom over garasje > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og teglstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og veranda på loftet. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og murforblending.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Sprekker og rust over vinduer til hybelen.

Flere mindre riss i murforblendingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.



Sprekker og rust.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Det er synlig dragere i taket på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker i taket i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

På eldre boliger vil det være fuktmerker i undertaket og på sperrene, dette er helt normalt da det på 40-50 år alltid vil komme inn litt fukt/vann. Ved renovering av taket anbefales det å også bytte hele undertaket.



Fuktmerker i stue.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Eldre porter av tre.



TG 1 Dører nyere dato

Bygningen har en nyere malt balkongdør i tre på loftet og nyere inngangsdører til hybel.



TG 2 Innglasset veranda

Innglasset veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og skifer. Innglassingen er av metall og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene skyvedøren tar i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra hagestue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord og glassfiber. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i taket i stuen, fuktmerkene ser ut til å være lokalisert rett under døren ut til verandaen. Det var på befaringsdagen ingen utslag på fukt.

Det er motfall på dekke noe som gjør at vann blir liggende.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Anbefaler ny tekking på begge verandaene, det kan ikke utelukkes at det er skader i konstruksjonen under da det er flere spor etter fukt i stuen.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

I hht dagens krav -

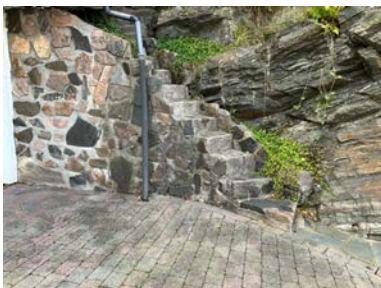
Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene, knekte flis eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Flere av gulvene er myke å gå på, ukjent om dette skyldes feil underlag på parketten. Avviket vil gjøre at knirk kan oppstå og forkorter levetiden på gulvene.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

1 TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Målingene viser: 130 +/-40 Bq, dette var tidligere godkjente måling med dagens krav er 100 Bq.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført (med Rapides®). For målemetode, se baksliden.
De antatt Radonova Laboratorier AS og ble forbeholdt 2019-11-06.
De ble analysert 2019-11-07.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framsendt av Oddbjørn Uggedal som også står inne for at målevedledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLINGEN:

Lillegrend 10

4621 Kristiansand S

GÅRDNR.: 14

BRUKNR.: 1142

BOLIGTYPE:

Frittliggende enebolig

ENGESÅN:

1981

BRUGENHET/ETASJE:

3 etg. grunnmur

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI
264099-0	2019-10-18 - 2019-10-18	Soverom	2 etasje	Naturlig	75 ± 30 Bq/m³	
221409-1	2019-10-18 - 2019-10-18	Soverom	Sokkelstasje	Naturlig	130 ± 40 Bq/m³	

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt forhøyet fuktverdier. Hulltaking er foretatt i boden og soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

De registrert avvikene kan ha sammenheng med høy alder på utvendig fuksikring og at det er fall mot bygget under veranda og inn under kryperommet. Åne murkonstruksjoner er å anbefale på eldre bygg med fukt i påførte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak i rom under terreng og på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i treverket. Det er ingen tegn på skade der hulltaking er utført men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert da hulltaking kun gir mulighet for kontroll av et lite område i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Kryp Kjeller

Under deler av stue er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Terrengtet utenfor har fall inn under bygget, dette gjør at vann og snø vil renne inn i kryperommet med dertil fare for fuktskader i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Anbefaler å gjøre terrenginngrep samt luke foran inngangen slik at ikke snø driver inn på vinteren.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen innerdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Vaskerommet er av nyere dato, det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekable.

Tilstandsrapport

På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet eller badekaret. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av rommet og er omtrentlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

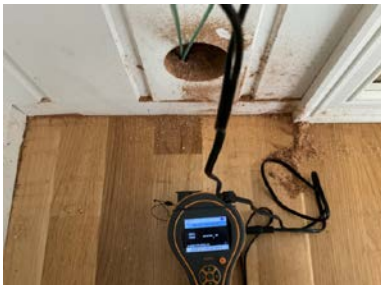
Påregnes utskifting.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er av nyere dato, det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9 %.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av nyere dato, det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i rommet og en eventuell renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i rommet og en eventuell renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over fibermetting, 100%.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Forhøyet fuktverdier mot yttervegg kan skyldes utettheter i et rør eller kondens fra rørene i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i rommet og en eventuell renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

Generell

Badet er av eldre dato, det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD HYBEL 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

Generell

Badet er av eldre dato, det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Heksesot/støvkondens på overflate

Tilstandsrapport

Avviket kan skyldes manglende ventilering av rommet eller lite isolasjon mot kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke behandles og bakenforliggende årsak ikke utbedre vil dette vedvare.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 2 Overflater Gulv

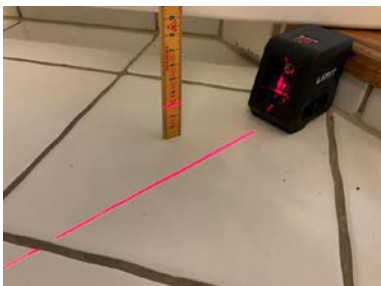
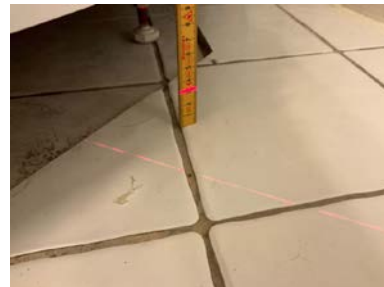
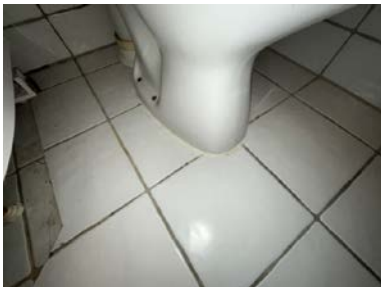
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM OVER GARASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

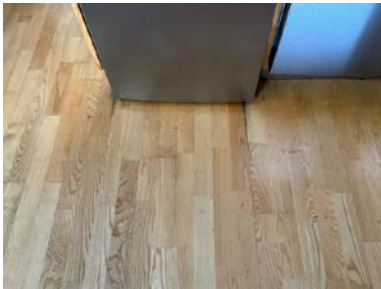
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service av gassinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Service må gjennomføres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL 1

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN OVER GARASJE

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.



UNDERETASJE > KJØKKEN OVER GARASJE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med fastmonterte benker.

På gulvet er det betong med trelemmer. Vegger og tak med overflater av panel.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Fastmontert elektrisk ovn fra byggeår.
Ovnene er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) av nyere dato og eldre rør av kobber.

Vurdering av avvik:

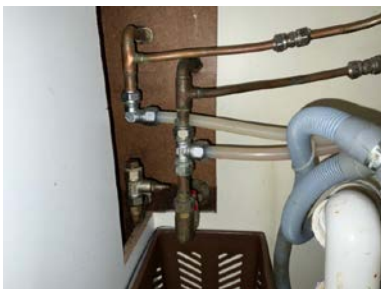
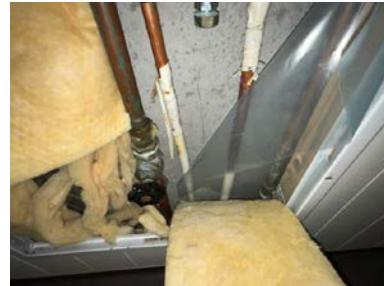
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved lekkasje på anlegget vil vannet renne ut i påført vegg med dertil fare for skader i veggene.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Alle oppholdsrom skal ha ventil i enten vinduet eller i ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Bygget har 3 varmtvannstanker på hhv ca 200, 50 og 60 liter.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

KONSEKVENS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



ca 200 liter og plassert i boden.



ca 50 liter og plassert i benkeskapet.



ca 60 liter og plassert i benkeskapet.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Bygget har flere skap, et av nyere dato og 2 av eldre dato.

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.

0 Det er utført mye arbeider på anlegget etter byggeår.

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger delvis dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

Ved renovering av bygget bør det gjøres utskiftninger på anlegget.

Tilstandsrapport



Nyere dato, delvis dokumentasjon.



Eldre dato, uten dokumentasjon.



Varierende alder, delvis dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eventuell dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent løsning på dreneringen under verandaen, normalt for byggetiden er knotteplast men det kan ikke garanteres.

Konsekvens/tiltak

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

Høy alder på drenering og svakt forhøyet fuktverdier i underetasjen tilsier utskifting av drenering.

Det bør i så tilfelle også isoleres på utsiden av murene for å minimere kondens på innsiden.



Noe synlig utvendig fuktsikring.



Ukjent løsning rundt garasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spenningsprekker finner du ofte i forbindelse med dører og vinduer. Lange og gjennomgående, for det meste loddrette.

Her er det ofte bygningsmaterialene som har beveget seg, og slik forårsaket sprekken.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

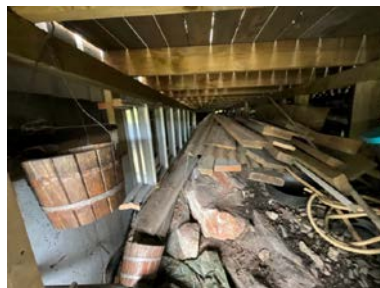
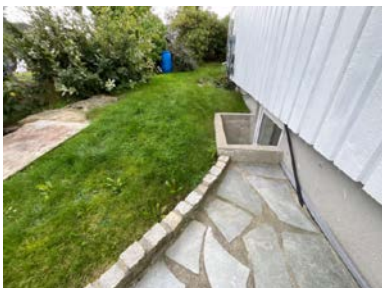
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall/plast tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

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

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

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

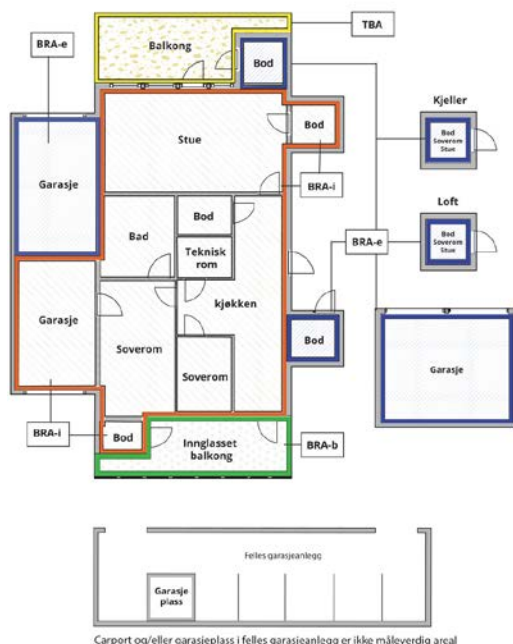
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Loft	80			80	16	25	105
1. Etasje	133		19	152	42		152
Underetasje	140			140			140
Kjeller		38		38			38
SUM	353	38	19		58	25	435
SUM BRA	410						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, kott, garderobe		
1. Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, bod, soverom 1, soverom 2, bad		Innglasset veranda
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad, badstue, bod 1, bod 2, vindfang, gang, vaskerom, stue/kjøkken hybel 1, soverom hybel 1, entré hybel 1, bad hybel 1, stue over garasje, soverom over garasje, kjøkken over garasje, bad/vaskerom over garasje		
Kjeller		Garasje	

Kommentar

BRA-i på loftet er uten fratrekk for garderobe.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet byggets utforming med flere tilbygg og endringer fra byggemeldte tegninger, samt manglende muligheter for å få en gjennomgående måling er arealet omtrentlig. Arealet er fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning, dersom størrelsen vektlegges.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er innredet med 2 soverom og stue, godkjent bruk er DISP og stue.

I byggets 1.etasje er 2 av soverommene slått sammen til et soverom og opprinnelig vaskerom er bod. Badet er utvidet og toalettrommet og badet er et stort rom.

U.etg: byggets hybel over garasjen er ikke godkjent for varig opphold da hele dette rommet er Sportsbod og Trim. Det er flere endringer i innvendige vegger, rom merket Trim er delvis i bruk som bad for hoveddelen, kjøkken for hybelen samt bad for hybelen.

Det er søknadspiktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

Hagestuen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er svært lytt mellom hybelen og boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet hybel over garasjen er ikke godkjent for varig opphold.
Lyskassen utenfor godkjent hybel er mindre enn på godkjente tegninger.

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	341	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingenør
	Kunde	Kunde
24.9.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1142		0	795.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lillejordet 10

Hjemmelshaver

Uggedal Oddbjørn Johan

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	25.09.2025		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FW4193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250431	

Selger 1 navn
Eivind Uggedal

Gateadresse	
Lillejordet 10	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250431

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann fant fukt i vaskerom.

Initialer selger: EU

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann målte fukt i vaskerom kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huseier byttet dekke veranda 3. etg.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250431

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250431

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Uggedal	efe6b988981c7b5854226 878415fc651c49d8346	25.09.2025 15:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250431

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN
LILLEJORDET 10
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1142/0/0/1 - LILLEJORDET 10
Eier UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500755515
Kundenr. 4009551
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009551500000174
Fakturabeløp NOK 6969,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	433	m2	8,90	1	010124	310324	963,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	433	m2	19,58	1	010124	310324	2119,54	25%
EIENDOMSSKATT	3723300	kr	2,07	1	010124	310324	1926,75	
Netto							5960,72	
MVA							1008,50	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							6969,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4033,97, MVA: 1008,50

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009551 AvtaleGiroreferanse 04009551500000174



Kristiansand
kommune

UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN
LILLEJORDET 10
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1142/0/0/1 - LILLEJORDET 10
Eier UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500804238
Kundenr. 4009551
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009551500000182
Fakturabeløp NOK 6969,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	433	m2	8,90	1	010424	300624	963,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	433	m2	19,58	1	010424	300624	2119,54	25%
EIENDOMSSKATT	3723300	kr	2,07	1	010424	300624	1926,75	
Netto							5960,72	
MVA							1008,50	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							6969,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4033,97, MVA: 1008,50

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN
LILLEJORDET 10
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1142/0/0/1 - LILLEJORDET 10
Eier UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500852929
Kundenr. 4009551
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009551500000190
Fakturabeløp NOK 6969,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	433	m2	8,90	1	010724	300924	963,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	433	m2	19,58	1	010724	300924	2119,54	25%
EIENDOMSSKATT	3723300	kr	2,07	1	010724	300924	1926,75	
Netto							5960,72	
MVA							1008,50	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							6969,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4033,97, MVA: 1008,50

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009551 AvtaleGiroreferanse 04009551500000190



Kristiansand
kommune

UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN
LILLEJORDET 10
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1142/0/0/1 - LILLEJORDET 10
Eier UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500901663
Kundenr. 4009551
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009551500000208
Fakturabeløp NOK 7299,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	321,14	1/1	011024-311024		321,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	321,14	1/1	011124-301124		321,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	321,14	1/1	011224-311224		321,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	706,51	1/1	011024-311024		706,51	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	706,51	1/1	011124-301124		706,51	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	706,51	1/1	011224-311224		706,51	25%
EIENDOMSSKATT	3723300,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1926,75	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04009551

AvtaleGiroreferanse

04009551500000208



Kristiansand
kommune

UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN
LILLEJORDET 10
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1142/0/0/1 - LILLEJORDET 10
Eier UGGEDAL ODDBJØRN JOHAN

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500901663
Kundenr. 4009551
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009551500000208
Fakturabeløp NOK 7299,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 4033,95, MVA: 1008,51

Netto 6290,70
MVA 1008,51
Øreavrunding -0,21
Å betale NOK 7299,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04009551 AvtaleGiroreferanse

04009551500000208



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1142

Adresse: Lillejordet 10, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250431

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 25.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1142

Adresse: Lillejordet 10, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250431

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
------------	---

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Resultat etter
brannforebyggende tiltak 24.11.2023**

Til UGGEDAL
ODDBJØRN JOHAN

Gjelder Lillejordet 10-
H0101

Ref. saksnr:
2023/30886

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Lillejordet		Matr.nr. 3 B	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art enebolig	Søknadens dato 11.5.81	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29.6.81 sak 695/81		
Byggherrens navn Ole Lindefjeld		Adresse Hasselveien 1, 4300 Sandnes			Telefon
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

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

- ☐ for nevnte bygg
☒ for følgende del av nevnte bygg: **1. etasje.**

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

Innredning av loft og kjeller.

En viser til befaring 20.5.83 sammen med brannvesenet. Vedtak ang. loft vil bli sendt.

Dette arbeid må være fullført innen

Kristiansand

24.mai 1983.

den

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ brannvesenet
☒ eiendomsmegler **Morten Hansen**
☐

P. Olsen
bygningssjef
L. f.

Amr

Alf-Martin Olsen

avd. ing.

Kongensgt. 3, 4600 Kr.sand

Ole Lindefjeld
Hasselveien 1
4300 SANDNES

670/81 AMO/rh 29.juni 1981

LILLEJORDET 3 B - ENEBOLIG MED GARASJE

Deres byggemelding av 11. mai 1981.

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

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

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

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

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

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

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

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

Dører fra badstue og dusj må gå ut fra rommene.

Gang må ha en bredde på 1.20 m.

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

Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.

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

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

Tomta tilknyttet ledninger for vann og kloakk i boligveien Lillejordet. Her ligger 150 mm vann og 225 mm kloakk. Det betales tilknytningsavgift for vann og kloakk etter gjeldende regler.

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

Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel.

Avstand mellom garasje og våningshus må være 1.20 m.

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.

Alt arbeide må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 1.050.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 65568...

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

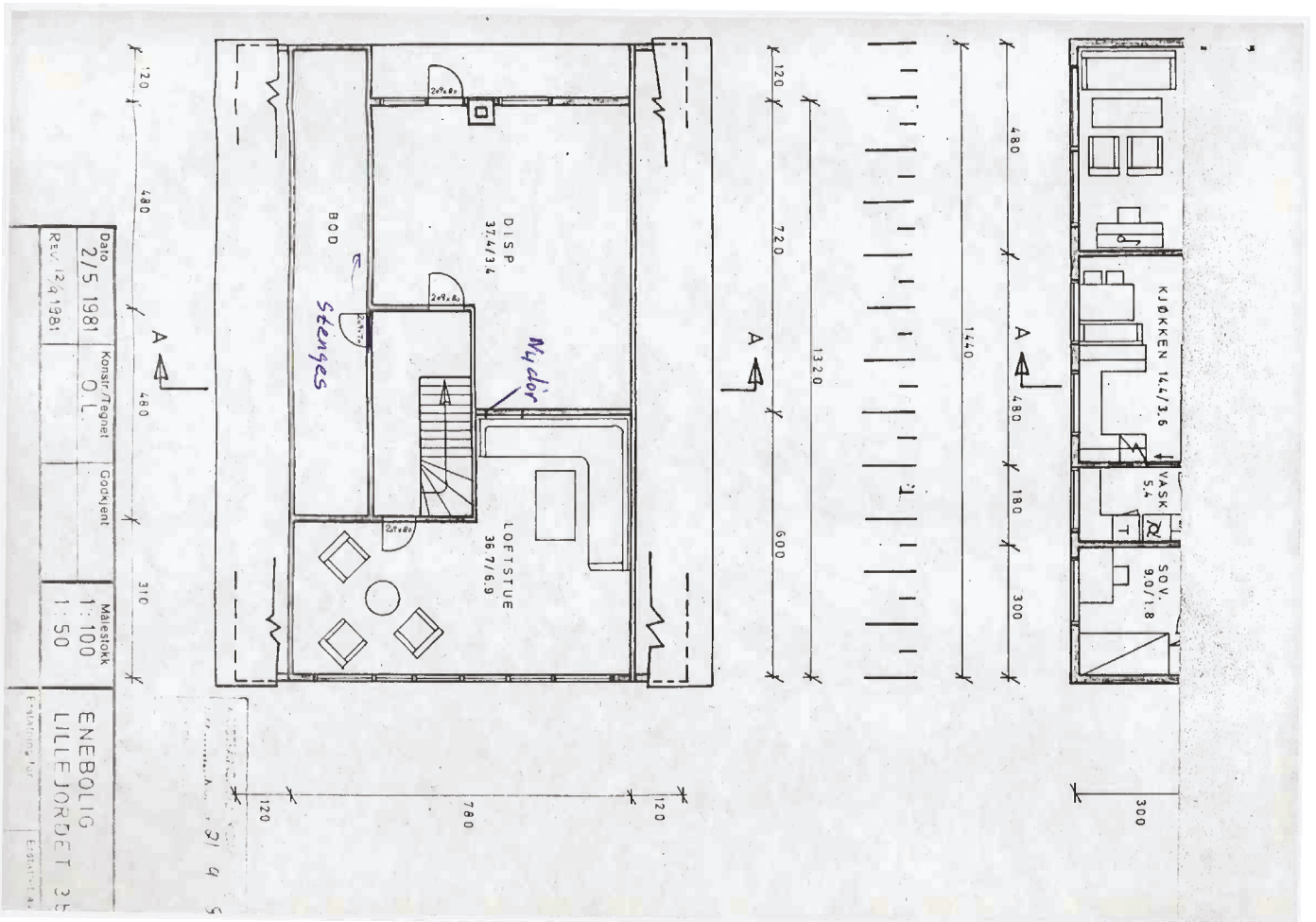
Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal
P. Olsen

Alf M. Olsen
Alf M. Olsen

Vedlegg

Gjenpart: ingeniørvesen v/Kvåle



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

Ole Lindefjeld
Hasselveien 1
4300 SANDNES

AMO/rh

20.juni 1983

LILLEJORDET 3 B - INNREDNING AV LOFT

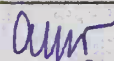
Bygningssjefen godkjenner innredning av loft på følgende vilkår:

Trapperommet på loft kles på vanlig måte.

Dør fra trapperom til bod flyttes til disponibelt.

Ny dør fra loftsstue til disponibelt.


A. Ersdal


Alf M. Olsen

Gjenpart: Eiendomsmegler Tveit Hansen, Kongensgt. 3, Her.

Torfinn Fjellstad
Lillejordet 3 B
4620 VÅGSBYGD

299/85 AMO/rh

27.mars 1985

LILLEJORDET 3 B - UTVIDELSE MED SPORTSBOD OG KVIST

Det vises til Deres søknad av 20. mars 1985.

Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at arbeidene utføres som søkt om.

Vinduer i sportsbod bør ikke ha buet utførelse.

Veranda må utføres av trykkipregnerte materialer.

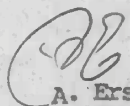
Alt arbeide må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Byggm. Inge Stabel kan stå som ansvarshavende for arbeidet.

Gebyr kr. 645.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 25441.....

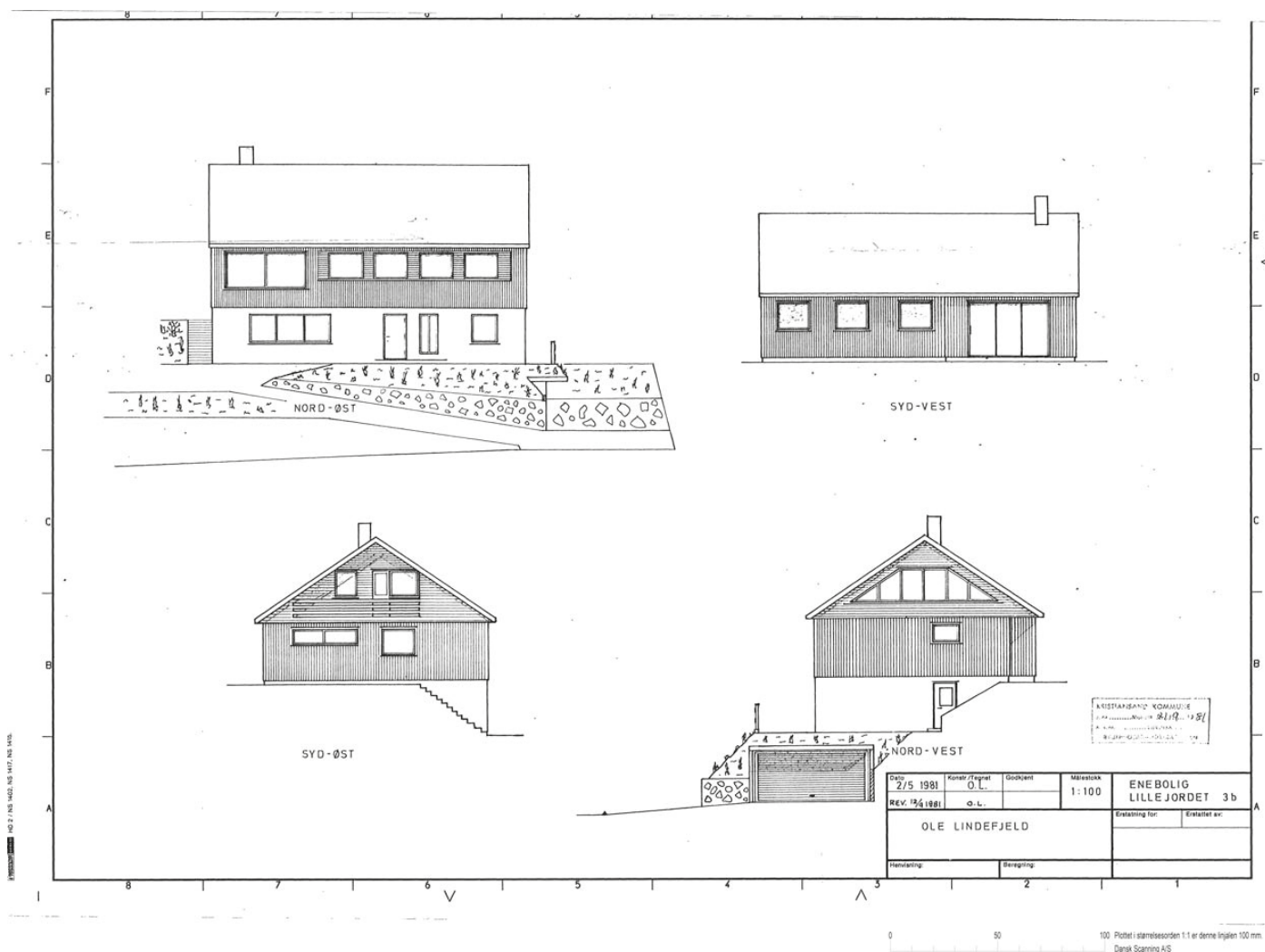
Bygningsskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

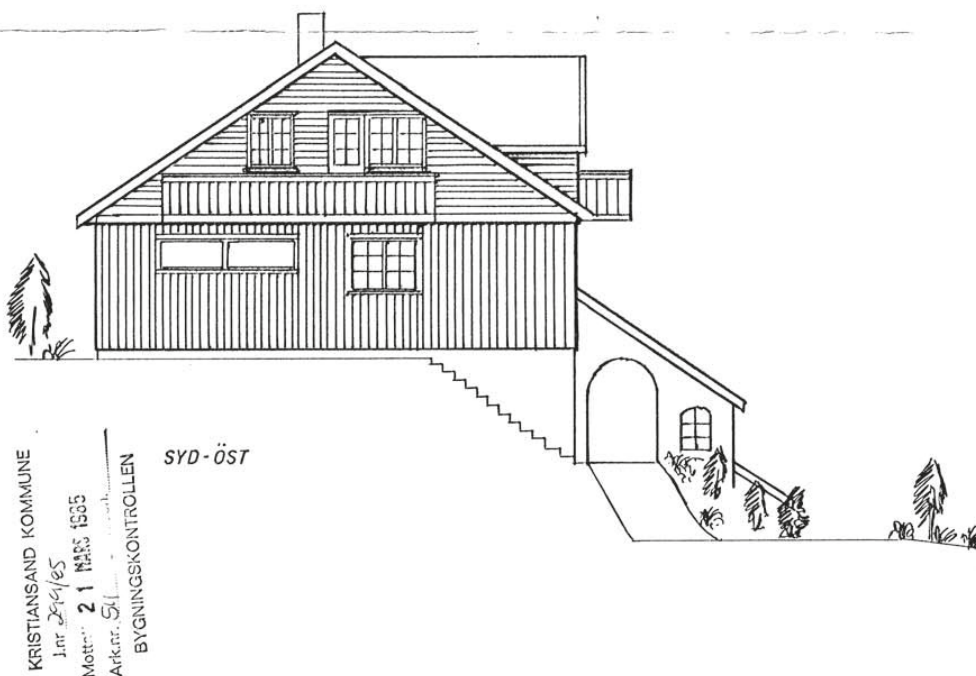
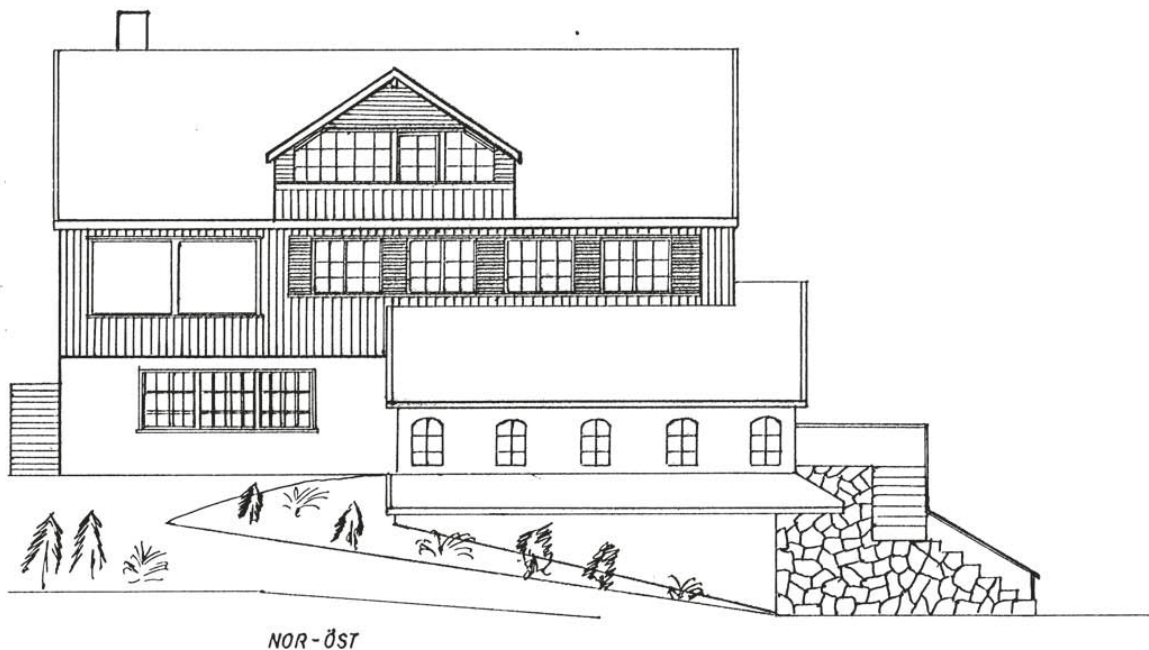
Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg





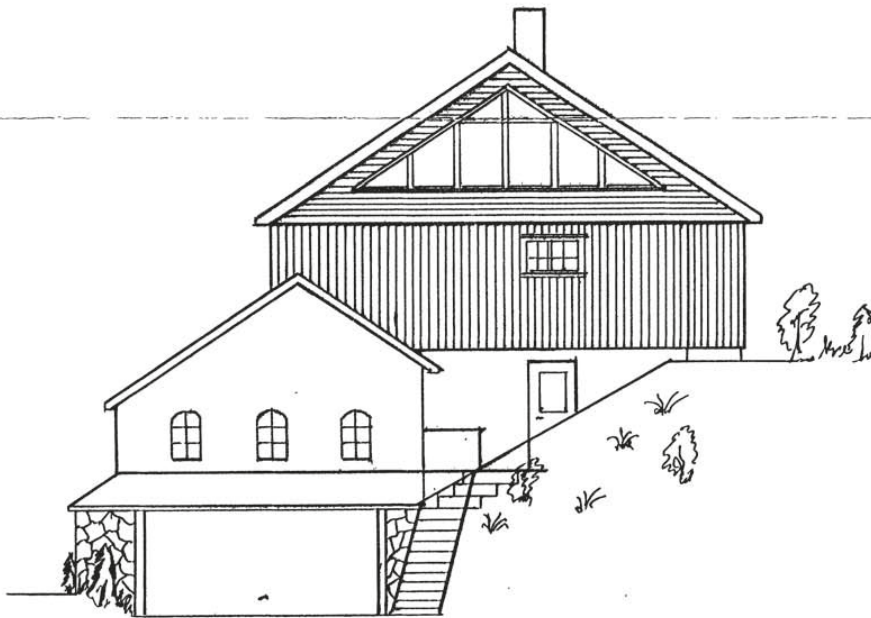
KRISTIANSAND KOMMUNE
 1 nr 2-14/65
 Mott: 21 MARS 1985
 Arkiv: 54
 BYGNINGSKONTROLLEN

TORFINN FJELLSTAD LILLEJORDET 3B	M 1:100	TEGN NR 21
		BLAD NR 2
FASADER	DATO 21 2 1985	
	INGE STABEL	

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



SYD-VEST



NORD-VEST

BYGNINGSKOMITEEN
 Nr. 2 1. Mars 1985
 KRISTIANSTAD KOMMUNE

TORFINN FJELLSTAD LILLEJORDET 3 B	M 1:100	TEGN. NR. 21
		BLAD NR. 3
FASADER	DATO 21. 2. 1985	
	INGE STABEL.	

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

Lillejordet ¹⁰~~3-B~~ Gnr.14 bnr.1142 - Omadr. 1.1.2000 ARKIVBOKS

1981 Enebolig for Ole Lindefjord B 961

1985 Utvidelse sportsbod og kvist for Torfinn Fjellstad B 961

~~1995 Påbygg Lillejordet 1~~

~~2002 Alfabetisk rekkefølge~~



Oddbjørn Johan Uggedal
Lillejordet 10
4621 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201901482-10 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.11.2019

Lillejordet 10 - 14/1142 - tilbygg og bruksendring - ferdigattest

Byggeplass:	Lillejordet 10	Eiendom:	14/1142
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Oddbjørn Johan Uggedal	Adresse:	Lillejordet 10 4621 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Tilbygg/bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for tilbygg og bruksendring slik det er beskrevet i tillatelse av 18.2.2019 og tilleggsinformasjon mottatt 13.11.2019.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon
+47 38 24 32 35

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Oddbjørn Johan Uggedal
Lillejordet 10
4621 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201901482-4 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 18.02.2019

Lillejordet 10 - 14/1142 - tilbygg - bruksendring - dispensasjon og tillatelse

Byggeplass:	Lillejordet 10	Eiendom:	14/1142
Tiltakshaver:	Oddbjørn Johan Uggedal	Adresse:	Lillejordet 10 4621 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Tilbygg/bruksendring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 29.1.2019 og 11.2.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter dispensasjon tilknyttet oppføring av tilbygg og bruksendring av del av bolig med bygningsnummer: 21322628.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan §§ 1 – som angir etasjeantall, § 2 - som omfatter plassering av bebyggelse og utnyttelsesgrad og § 6 – som angir takvinkel.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak ble mottatt 29.1.2019 samt tilleggsinformasjon mottatt 11.2.2019 og 14.2.2019. Søknaden omfatter tilbygg i en etasje på 4,32 m² som skal benyttes til vindfang og bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel samt innsetting av vindu i fasade mot øst. Bruksendret rom i kjeller skal benyttes til stue/kjøkken (28m²), soverom (12m²) og bad (3m²). Det er opplyst i søknaden at arealet tilfredsstiller kravene i forhold til takhøyde, lys og rømningsvei.

Antall boenheter endres ikke, arealet som bruksendres inngår i egen bolig.

Det foreligger ingen merknader til søknaden. Naboene har gitt samtykke til tiltaket, samt det foreligger signert erklæring om å bygge 2,2 meter fra nabogrense fra gnr: 14. bnr: 561. Brannsikring utføres på gnr: 14 gnr: 1142.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon
+47 38 24 32 35

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Radon:

Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel krever måling av radon-nivå etter at tiltaket er utført. Dokumentasjon på at radonnivå er funnet tilfredsstillende må innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr.1001-39 for Dalona – Fiskå er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 2. oktober 1953 og eiendommen er avsatt med formålet: bolig.

Reguleringsplanen innehar ikke bestemmelser i forhold til utnyttelsesgrad på eiendommen, det er dermed bygningsfiguren på reguleringskartet som angir utnyttelsesgraden.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan §§ 1, 2 og 6 heter det:

«Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasjer eller uthus i en etasje.»

«Våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det.»

«Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.»

Det aktuelle tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 1.1.1982 og har et areal oppført med 429 m² i matrikkelen og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Avkjørsel:

Tillatelsen legger til grunn at dagens adkomst/avkjørsel ikke endres.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltakene plasseres som vist på mottatte tegninger i forhold til eksisterende bolig, vei og nabogrense.

Estetiske krav:

I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk.

Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk.

Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Mottatt dokumentasjon er lagt til grunn for vår vurdering, og vi mener at tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Overvann:

Det følger av Pbl. § 27-2 siste ledd at før oppføring av tiltak blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk. Det forutsettes at dette er ivaretatt.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan §§1, 2 og 6 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.».

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det følger av Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen heller ikke bør innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er altså begrenset.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan §§1, 2 og 6, vedrørende etasjeantall, plassering av bebyggelse, utnyttelsesgrad og takvinkel. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at:

- Deler av kjeller som omsøkes er tidligere tatt i bruk og innredet av tidligere eier.
- Huset er bygd i 3 etasjer og det skal kun bygges et lite tilbygg på 4,32 m² i en etasje.
- Bygningsmassen vil fremdeles fremstå samlet og tilbygget holdes i samme stil som hus og garasje.
- Det er de senere årene satt opp flere hus enn opprinnelig vist i reguleringsplan, f.eks. Dallonaveien 13a, b og c og Dallonaveien 2, 2a, 16 og Lillejordet 14 er satt opp med beboelse i 3 etasjer.
- Tilbygget tar verken utsikt, endrer lysforholdene og vil ikke være til sjenanse for nabo og denne siden av huset vil fremstå bedre da det pr. i dag bærer preg av å ikke være ferdiggjort.
- Kravet om at bebyggelsen skal fremstå åpen og villamessig er fremdeles tilstede etter tiltak og bruksendring.
- Garasjetaket er bygd med pultak, og det vil være naturlig å la taket over tilbygg (vindfang) også settes opp med pultak. Dette for at det utseendemessig blir holdt i samme stil, og for at bygningsmassen vil fremstå mest mulig helhetlig.
- Takvinkelen på tilbygget blir lik som over garasjetak, 42,1 grader, og dette er da innenfor kravet om at takvinkel skal ligge mellom 22,5 grader og 45 grader.
- Viser også til Dallonaveien 31a hvor pultak er satt opp over garasje i tilknytning til boligen.
- I tillegg er det i plan-området satt opp flere hus som ikke har saltak, valmtak, eksempelvis Dallonaveien 13a, b og c.
- Reguleringsplanen for Dallona-Fiskå er en gammel plan fra 1953.
- Ved å ha en praktikantdel kan man se på dette som en fortetting ved at der blir flere mennesker i området. Den samfunnsmessige siden av saken er da i tråd med kommunens praktisering av fortetting i området. Området ligger sentralt til med rikelig utbygd kollektivtransport-tilbud, godt utbygd gang- og sykkelsti samt umiddelbar nærhet til Trekanten senter med kolonial, apotek mm. Det vil i så måte være et tilbud om bolig til en student, skoleelev eller enslig person.

I tillegg oppgir tiltakshaver som begrunnelse fra § 2:

«Tilbygget som ønskes om å få satt opp er det mest naturlig at får møneretningen slik møneretningen over garasje og hus er satt opp. Dette er for at bygningsmassen skal fremstå på best mulig måte og likest mulig måte. Taket på tilbygg i tillegg ha lik takvinkel som tak over garasje, 42,1 grader, og dermed vil bygningsmassen fremstå mest mulig helhetlig. Tomtens terreng er skrånende på den siden av huset hvor tilbygget (vindfanget) er søkt satt opp, jfr. tidligere innsendte tegninger og forklaringer bla i forbindelse med lyskasse soverom. Det er av den grunn også mest hensiktsmessig at møneretning blir slik som anført på tidligere innsendte tegninger.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sette en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområde ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnyttning ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.v. I tillegg er hensynet bak bestemmelsen å fastsette høydebegrensninger i form av etasjebegrensninger.

Plasseringsbestemmelsen:

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å plassere bebyggelsen i et større planområde i forhold til veier, privat uteareal og felles uteareal. Samtidig vil byggegrenser kunne være med og gi ulike tomter i et område liknende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig.

Utnyttelsesgrad:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Takutforming:

Hensynet bak takutforming fastsatt i plan er å sikre en relativt lik bebyggelse innenfor planområdet. Samtidig er takutforming fastsatt i plan vurdert i forhold til plassering av bygninger, slik at bebyggelsen er til minst mulig sjanse for naboer.

Vurdering:

Gjeldende arealplankart og situasjonskart viser at bebyggelsen avviker noe fra arealplankartet vedrørende plassering av bebyggelsen og utnyttelsesgrad. Området er i stor grad allerede utbygd og både infrastruktur og eiendommer er godt etablert. Bebyggelsen i området er av variende alder, og dette fører til at områdets helhet ikke er ensartet. Kommunen kan derfor ikke se at saken har noen presedensvirkning.

Kommunen finner at hensynet bak reguleringsplanen vil bli tilsidesatt, men at dette ikke skjer i vesentlig grad. Det ble i vedtak 20. juni 1983 godkjent innredning av loft og beboelse i 3 etasjer. Tegningene viser etter dette vedtak beboelse i tre etasjer. Bruksendringen vil ikke gjøre bygningen høyere eller gi det et større volum. Hensynet bak bestemmelsen for å regulere høyden på bygget vil derfor ikke bli berørt. Bygget er godkjent med høyden den har i dag, og det skal ikke gjøres noe endringer utenom et lite tilbygg i en etasje på 4,32 m² og innsetting av vindu på soverom. Taket på tilbygget underordner seg hovedbygget slik at Kristiansand kommune vurderer pultak på tilbygg som akseptabel. Berørte naboer har samtykket til tiltaket, slik at naboers interesser i forhold til hensynene vurderes til å være ivarettatt.

Videre vurderer vi at tiltaket har klart større fordeler enn ulemper. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper som gjør seg gjeldende med styrke. Fordelene for tiltakshaver er åpenbare, ved at han kan utnytte kjelleren til opphold.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Adresse:

Eiendomsdataavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse Lillejordet 10.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. Dokumentasjon på at radonnivå er funnet tilfredsstillende.

3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 6.000,- + behandlingsgebyr for dispensasjon kr 6.500,- kartavgift kr 1.000,- til sammen kr 13.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Mary Simonsen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg: Orientering om klageadgang, og skjema for ferdigattest.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

KRISTIANSAND
KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



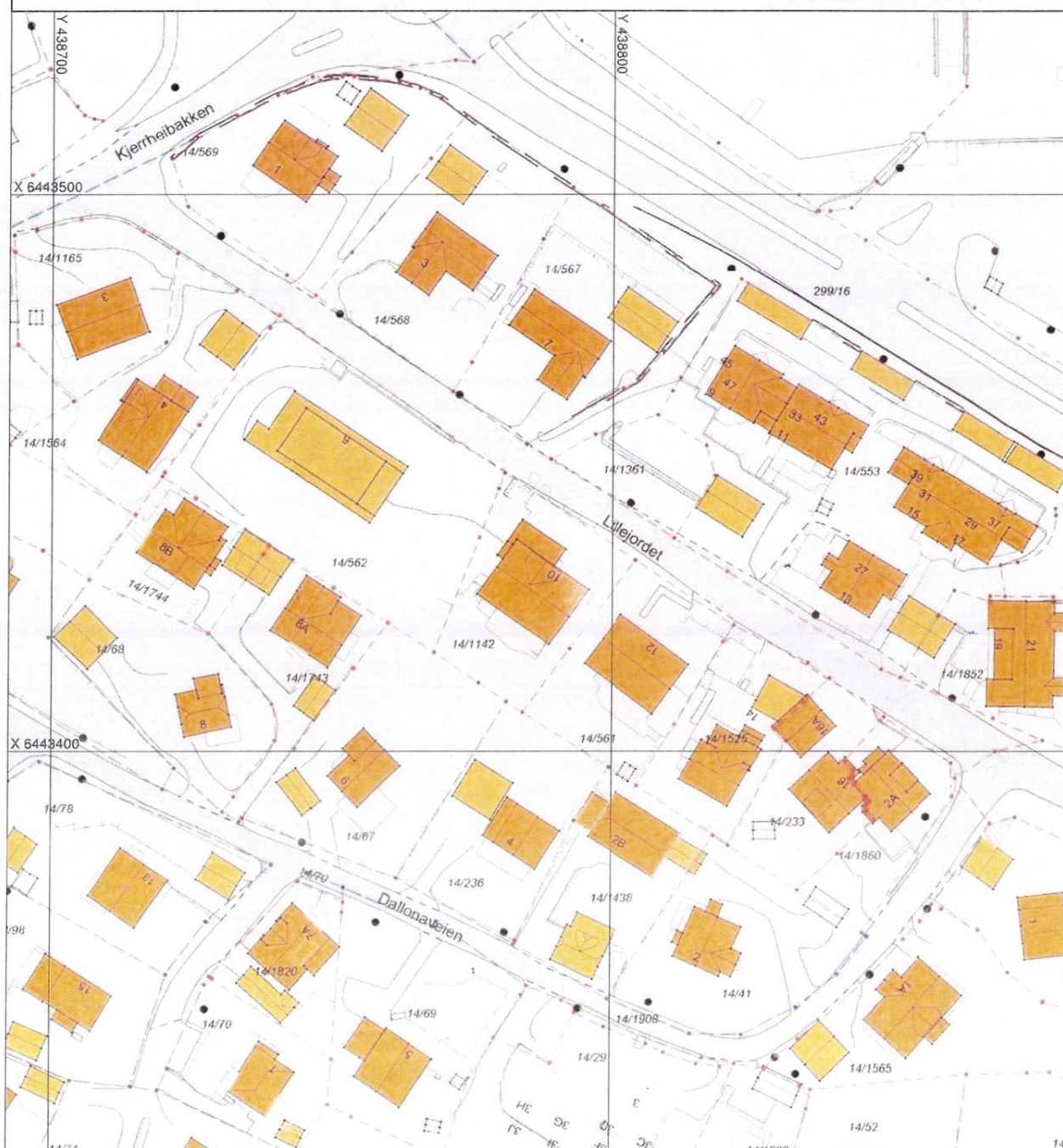
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

0 10 20 30 40 m

Sign.: Suzana Rijic



Etter tiltak



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.:14 Bnr.:1142 Fnr.: Snr.:

Adresse: Lillejordet 10

Areal i m2: 795

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:



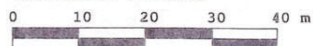
Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt



Usikre eiendomsgrenser

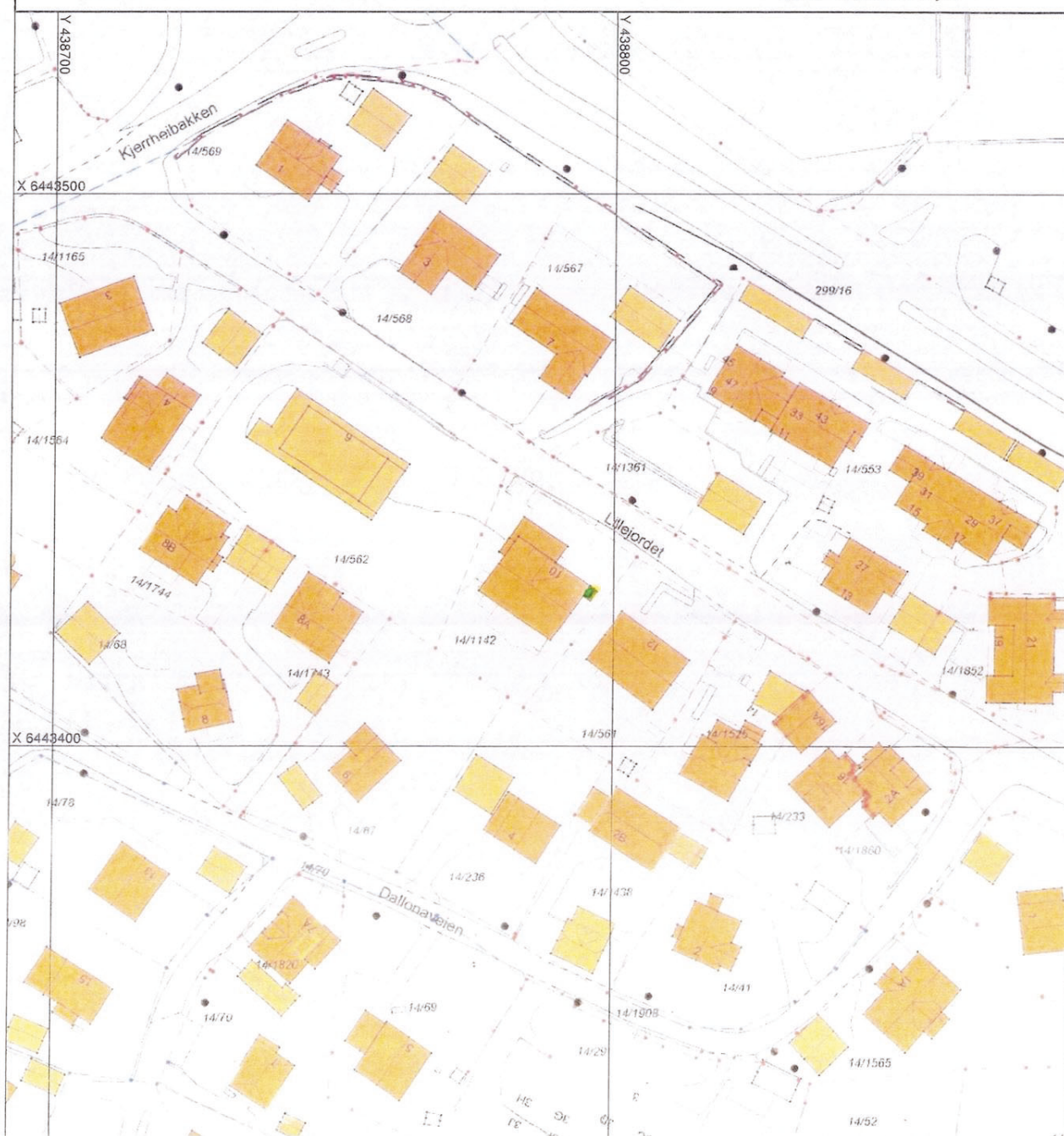
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 07.05.2015

Sign.: Suzana Rijic





Lillejordet 10

Dato: 26.01.2019

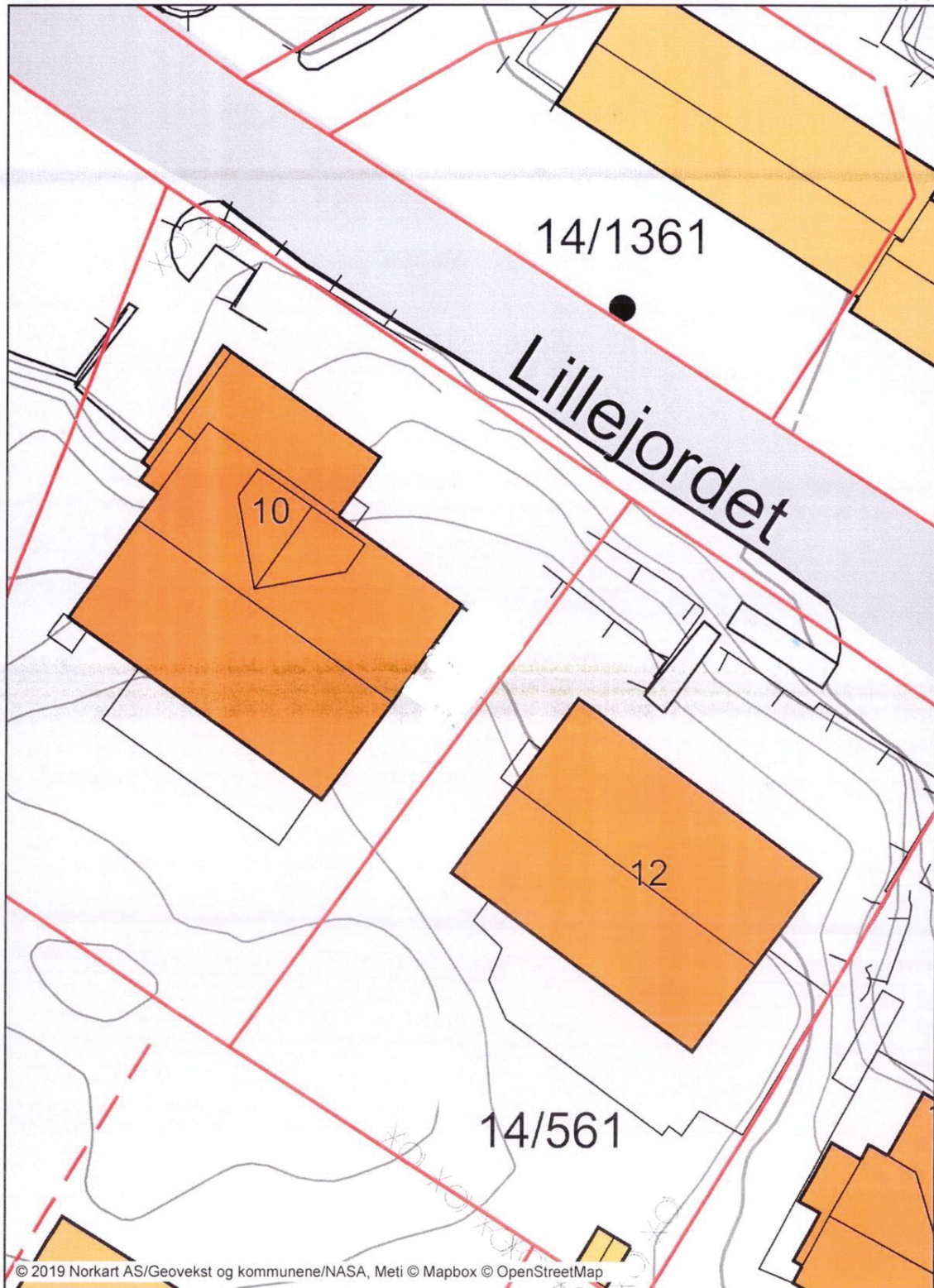
Før tiltak

Målestokk: 1:250

gårdsnr 14
bruksnr 1142

Koordinatsystem: UTM 32N

N





Lillejordet 10

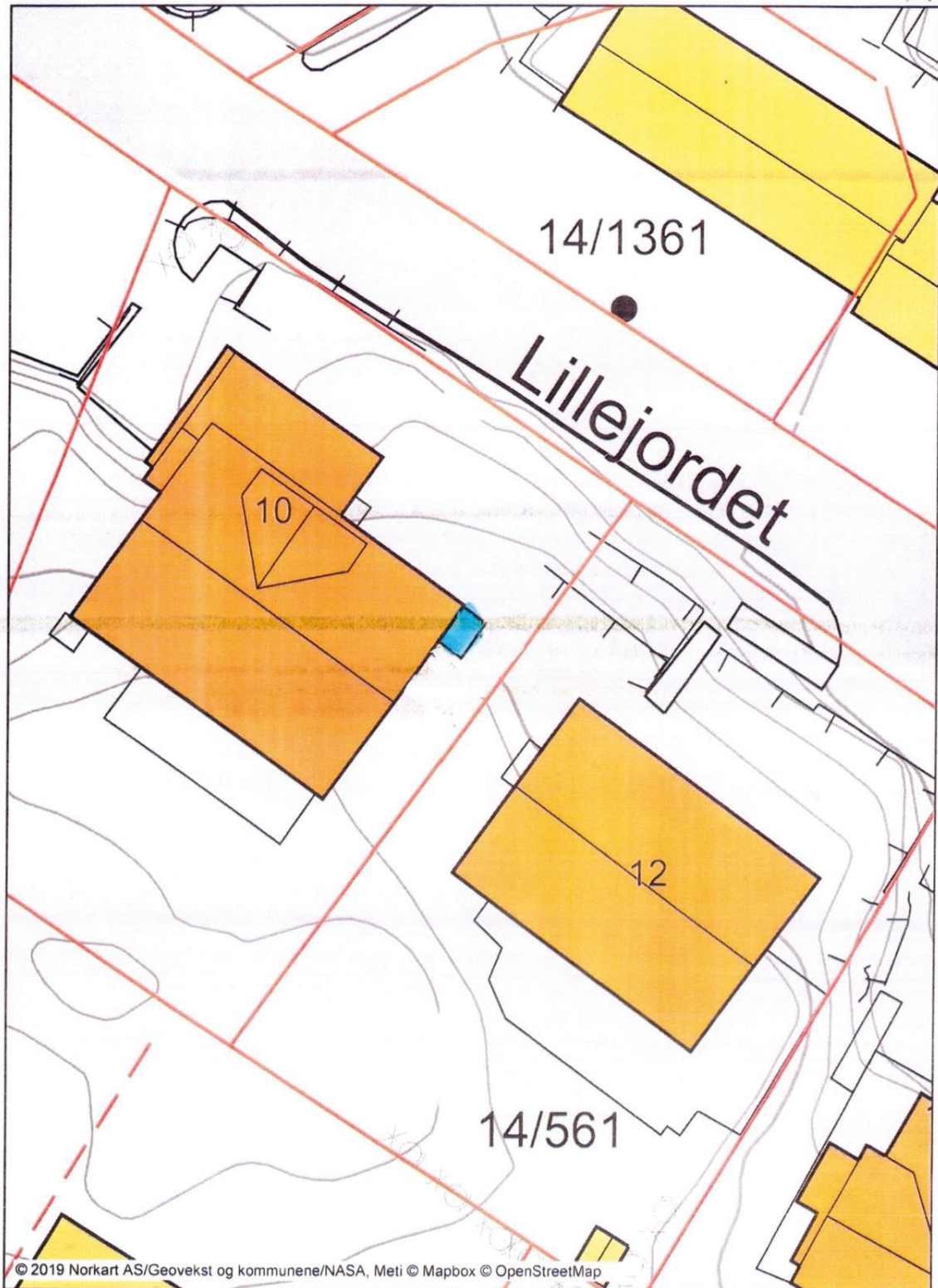
Dato: 26.01.2019

Etter tiltak

Målestokk: 1:250

gårdsnr 14
bruksnr 1142

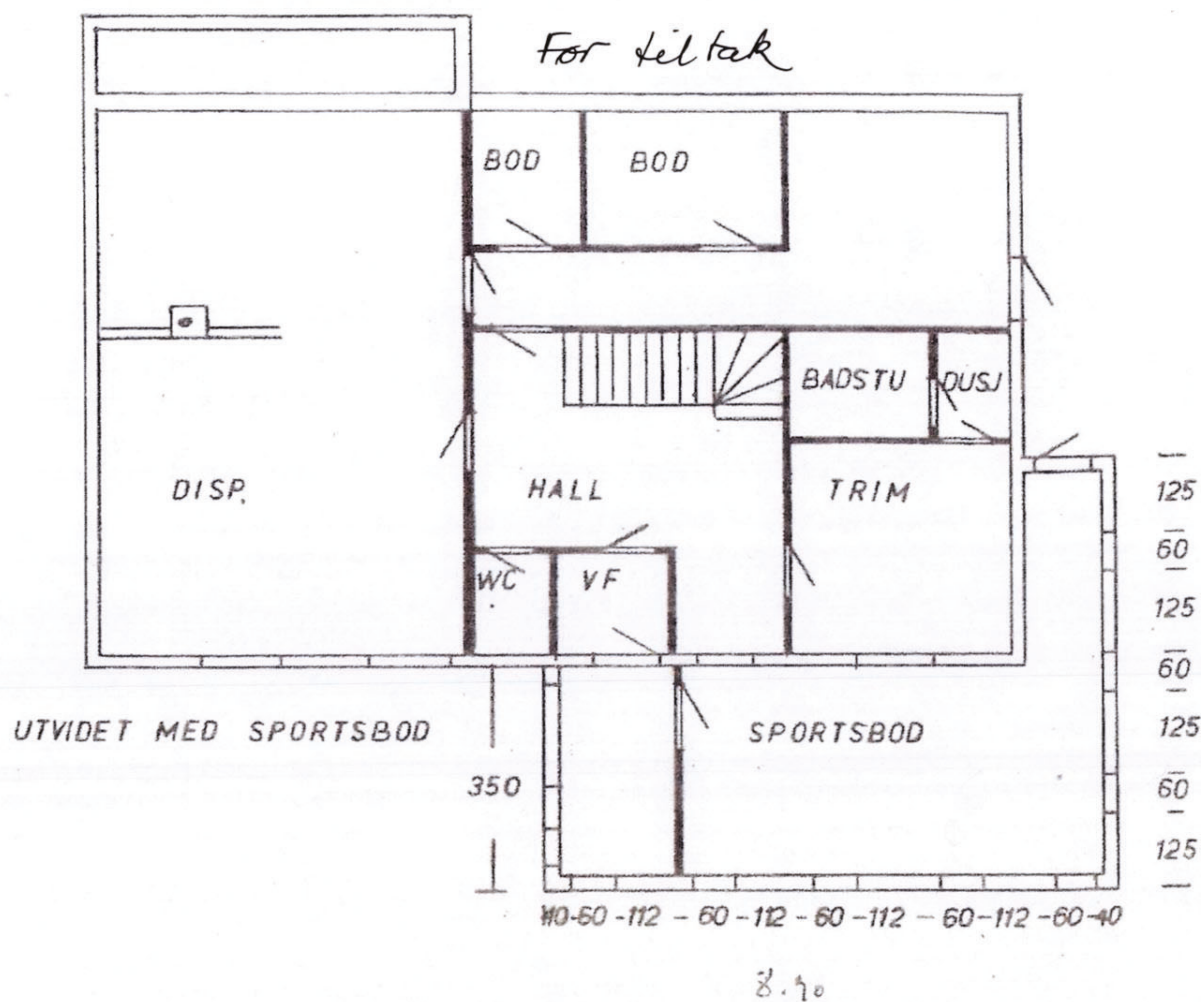
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

 Nytt V.F.

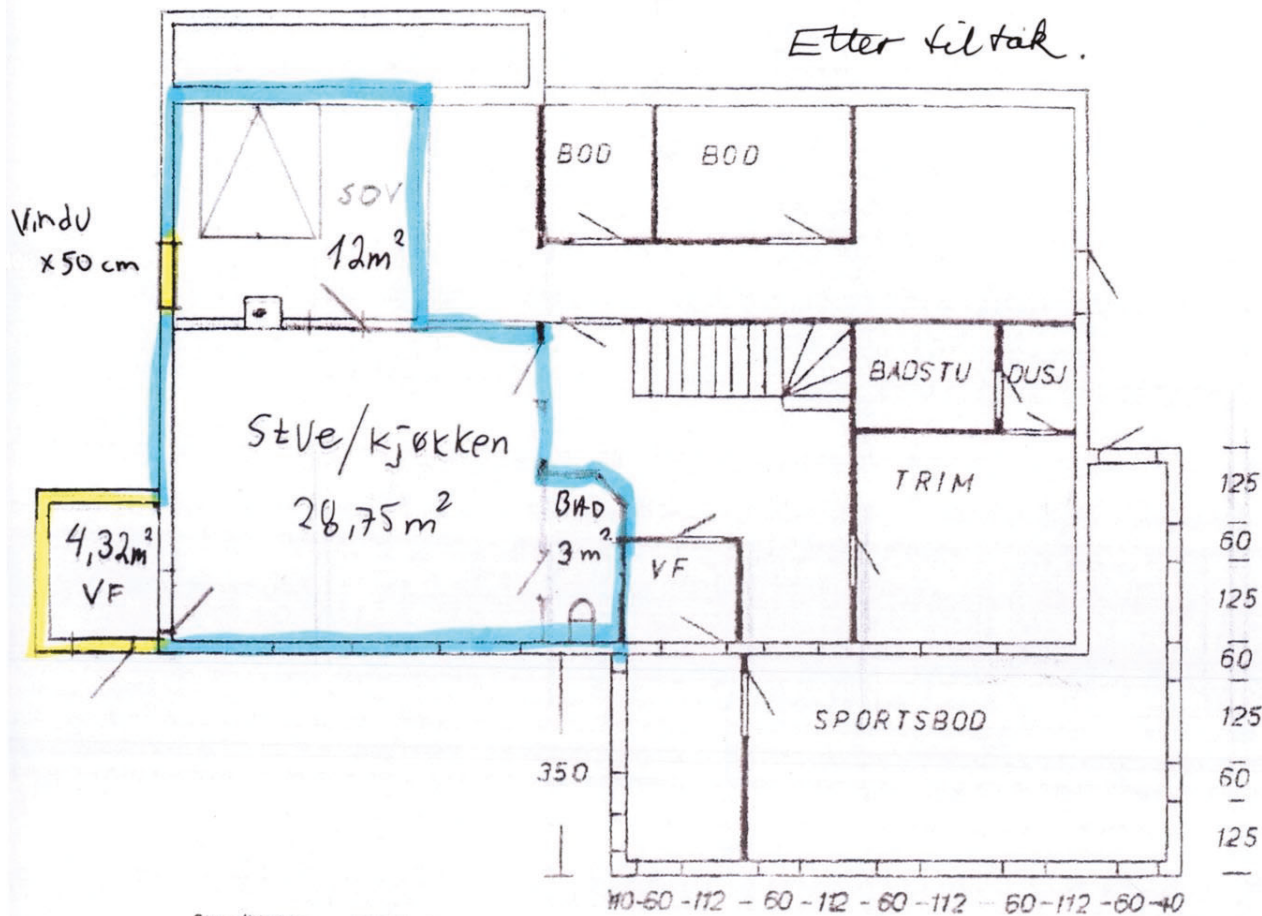
Lillejordet 10 gävelsnr 14
bruksnr 1142



TORFINN FJELLSTAD. LILLEJORDET 3 B	M 1:100	TEGN.NR. BLAD NR.
UTVIDET MED SPORTSBOD OG KVIST.	DATO 21.2.1985.	

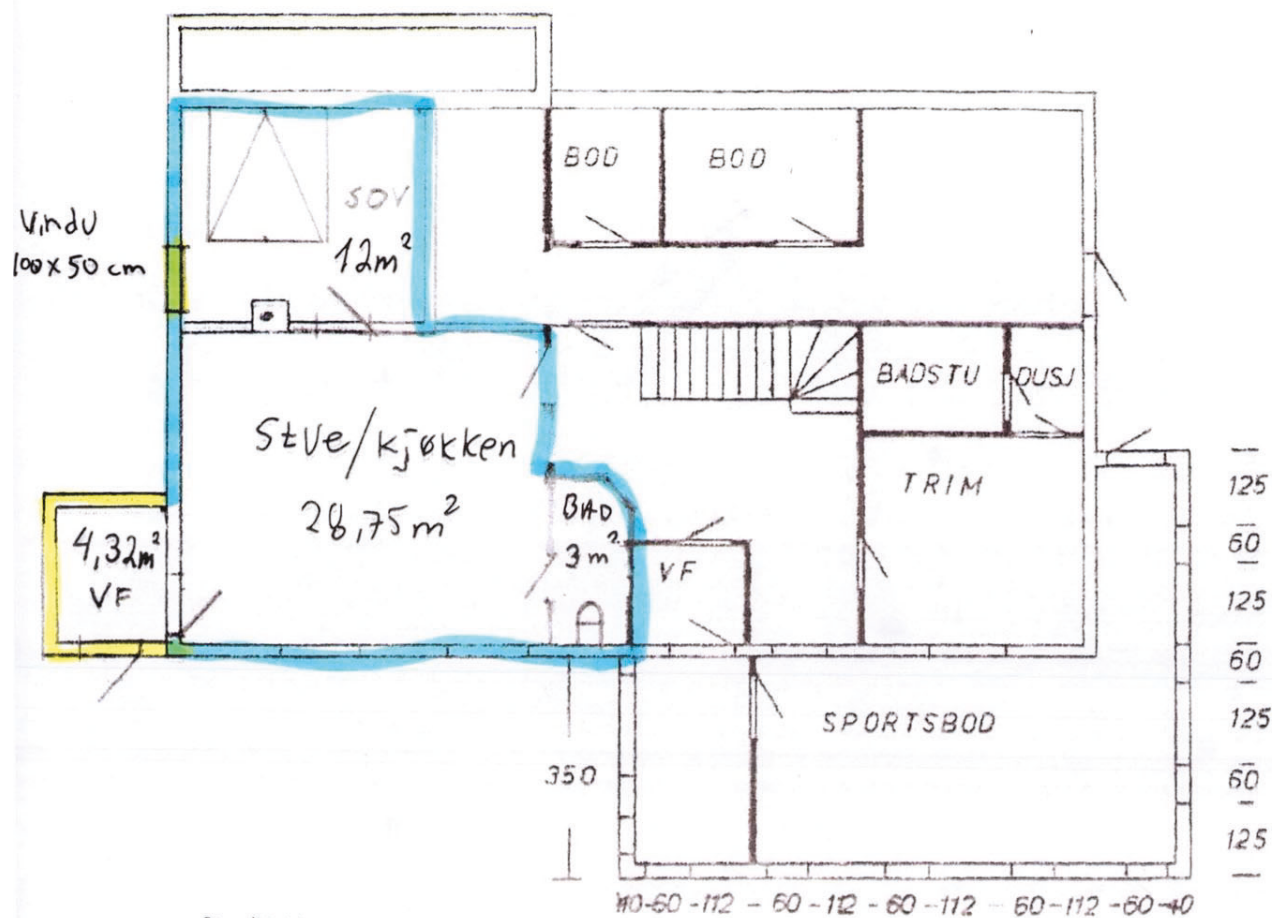
Lillejordet 10 gård snr 14
bruksnr 1142

Etter tiltak.



Stue/kjøkken	28,75m ²
Sov	12m ²
Bad	3m ²
Vindfang	4,32m ²
Totalt hybel	48,07m ²

TORFINN FJELLSTAD	M 1:100	TEGN.NR.
LILLEJORDET 3 B		BLAD NR
UTVIDET MED SPORTSBOD	DATE 21.2.1985	
OG KJØST		

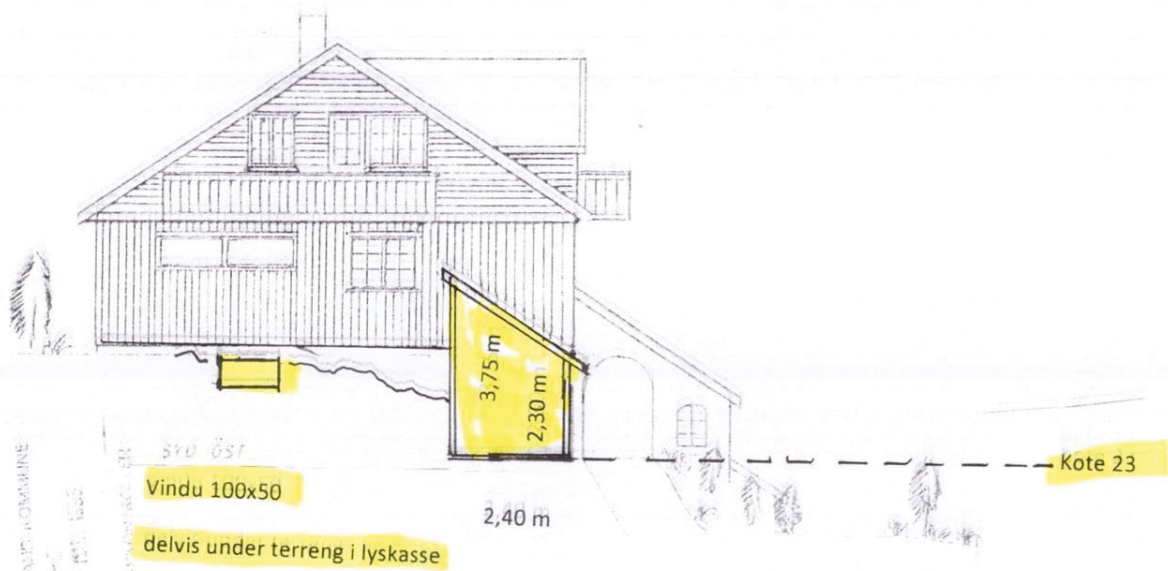


Stue/kjøkken	28,75m ²
Sov	12m ²
Bad	3m ²
Vindfang	4,32m ²
Totalt hybel	48,07m ²

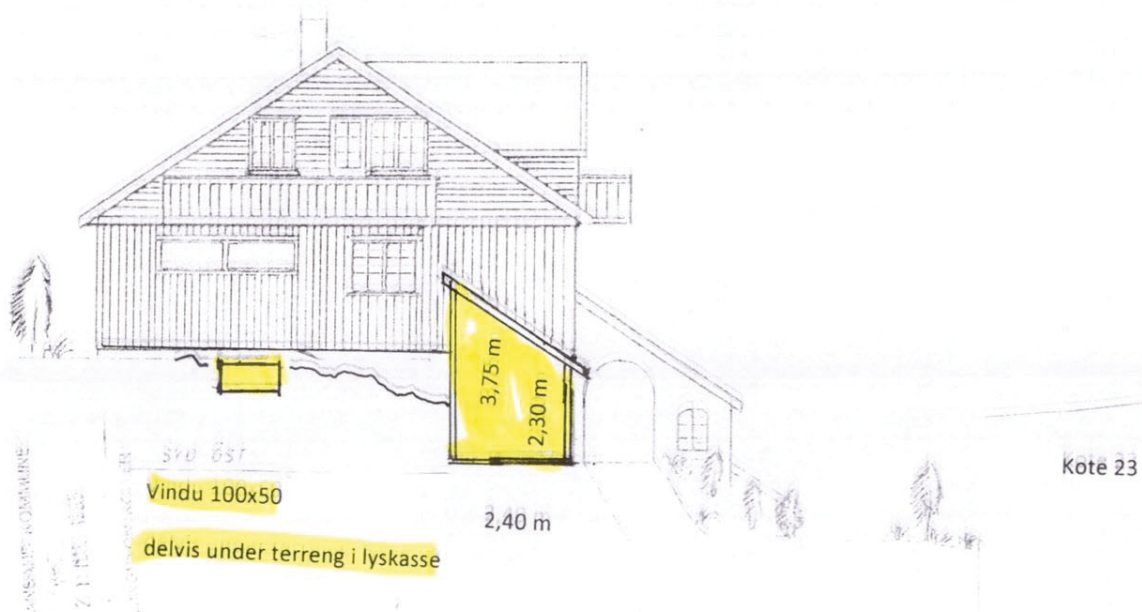
TORFINN FJELLSTAD	M 1:100	TEGN.NR.
LILLEJORDET 3 B		BLAD NR
UTVIDET MED SPORTSBOD	DATE 21.2.1995	
OG KJØST		

Liljördet 10, gårdens 14, bruksnr 1142

Etter tiltak



1. Etasje	2. Etasje	3. Etasje
1. Etasje	2. Etasje	3. Etasje
1. Etasje	2. Etasje	3. Etasje
1. Etasje	2. Etasje	3. Etasje

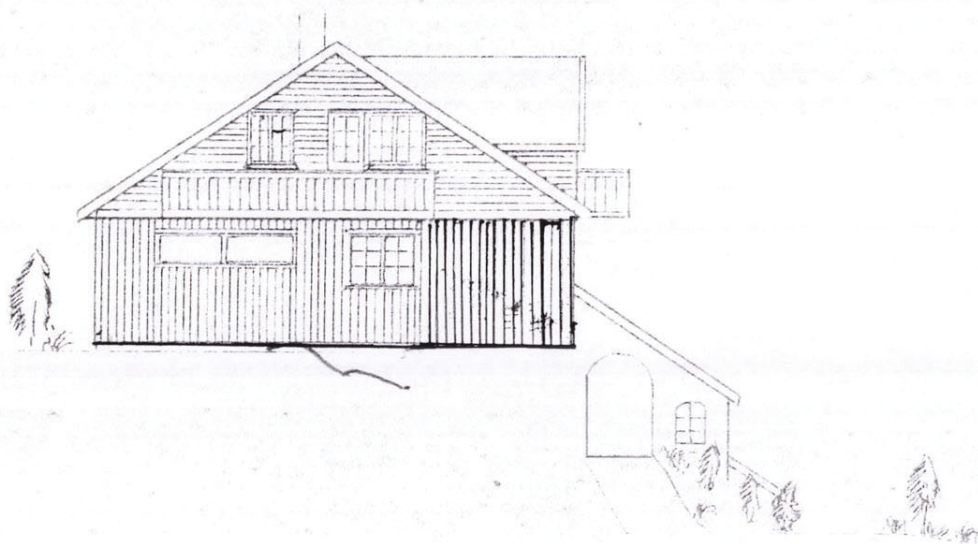


1. ELEVATION	2. ELEVATION
3. ELEVATION	4. ELEVATION
5. ELEVATION	6. ELEVATION
7. ELEVATION	8. ELEVATION
9. ELEVATION	10. ELEVATION
11. ELEVATION	12. ELEVATION
13. ELEVATION	14. ELEVATION
15. ELEVATION	16. ELEVATION
17. ELEVATION	18. ELEVATION
19. ELEVATION	20. ELEVATION
21. ELEVATION	22. ELEVATION
23.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

Lillejordet 10, gårdsnr 14, bruksnr 1142
 For tiltak



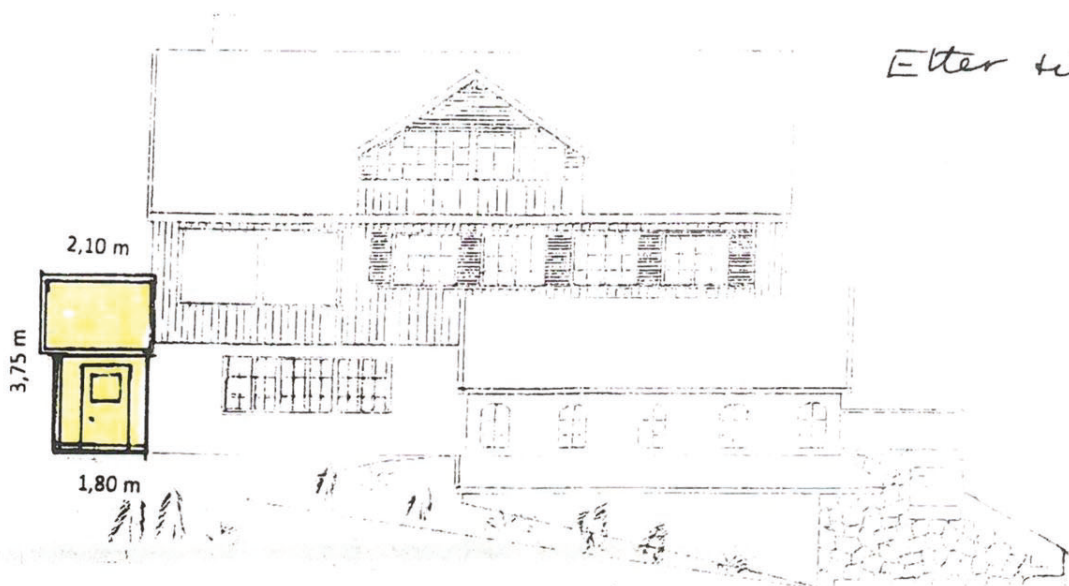
NOR-ØST



Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens telefon
Byggherrens e-post	Byggherrens faks	Byggherrens fax
Byggherrens signatur	Byggherrens stempel	Byggherrens dato

Lillejordet 10 gårdsnr 14
bruksnr 1142

Etter tiltak



Vinkelen på Pulttak er 42 grader på tilbygget.

Dette er det samme som vinkelen

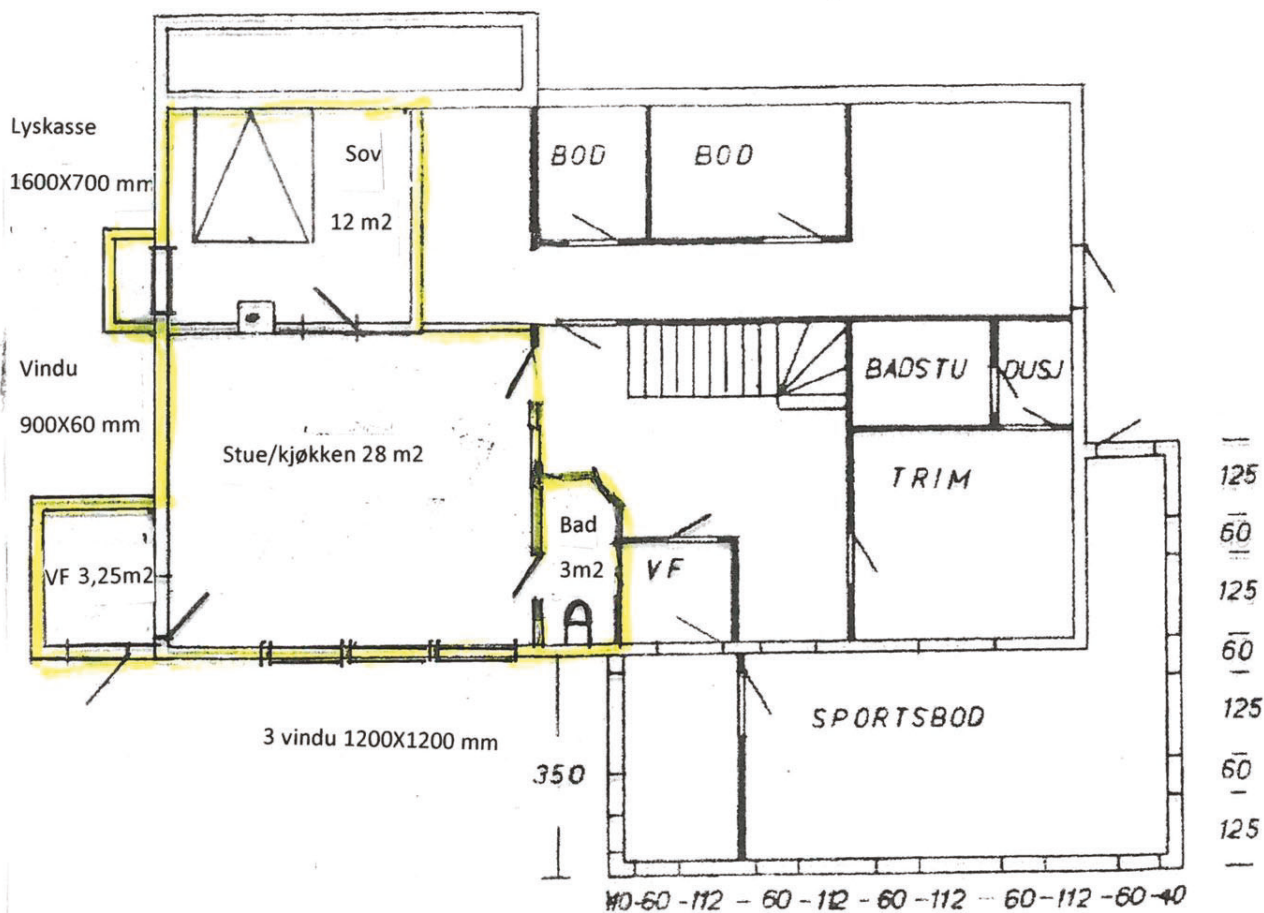
på Pulttak til taket over garasjen som i dag.

Vindu 90X60

delvis under terreng i lyskasse

Kote 23

GRUPPE E NR 1

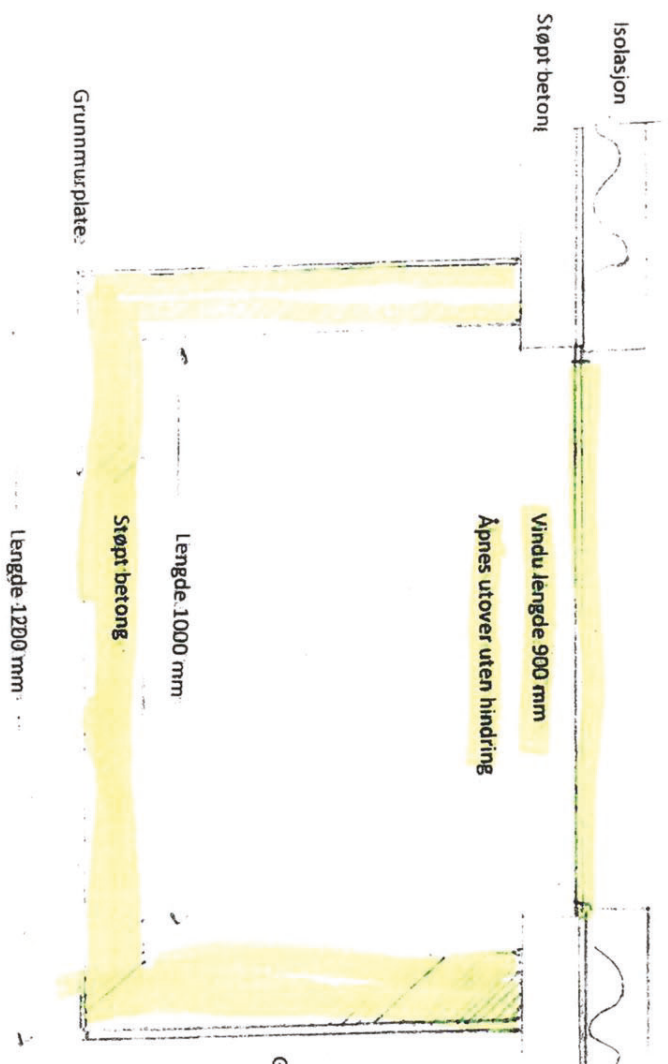


Stue/kjøkken	28,75m²
Sov	12m²
Bad	3m²
Vindfang	3,25m²
Totalt hybel	48,07m²

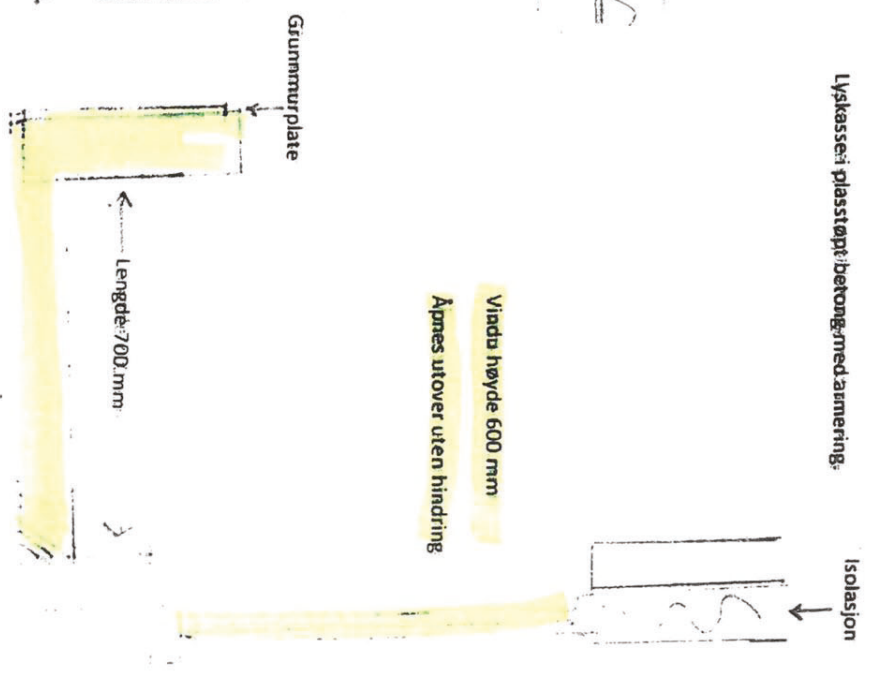
GRUPPE E NR 2

TORFINN FJELLSTAD	M 1:100	TEGN.NR.
LILLEJORDET 3 B		BLAD NR
UTVIDET MED SPORTSBOD	DATE 21.2.1985	
OG KVIET		

Lyskasse i plastøpt betong med armering



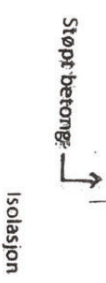
Lyskasse i plastøpt betong med armering



tillegget 10
gr 14
5m 1142

Vindu m/lyskasse søvrom

GRUPPE E NR 3





Lillejordet 10

Dato: 26.01.2019

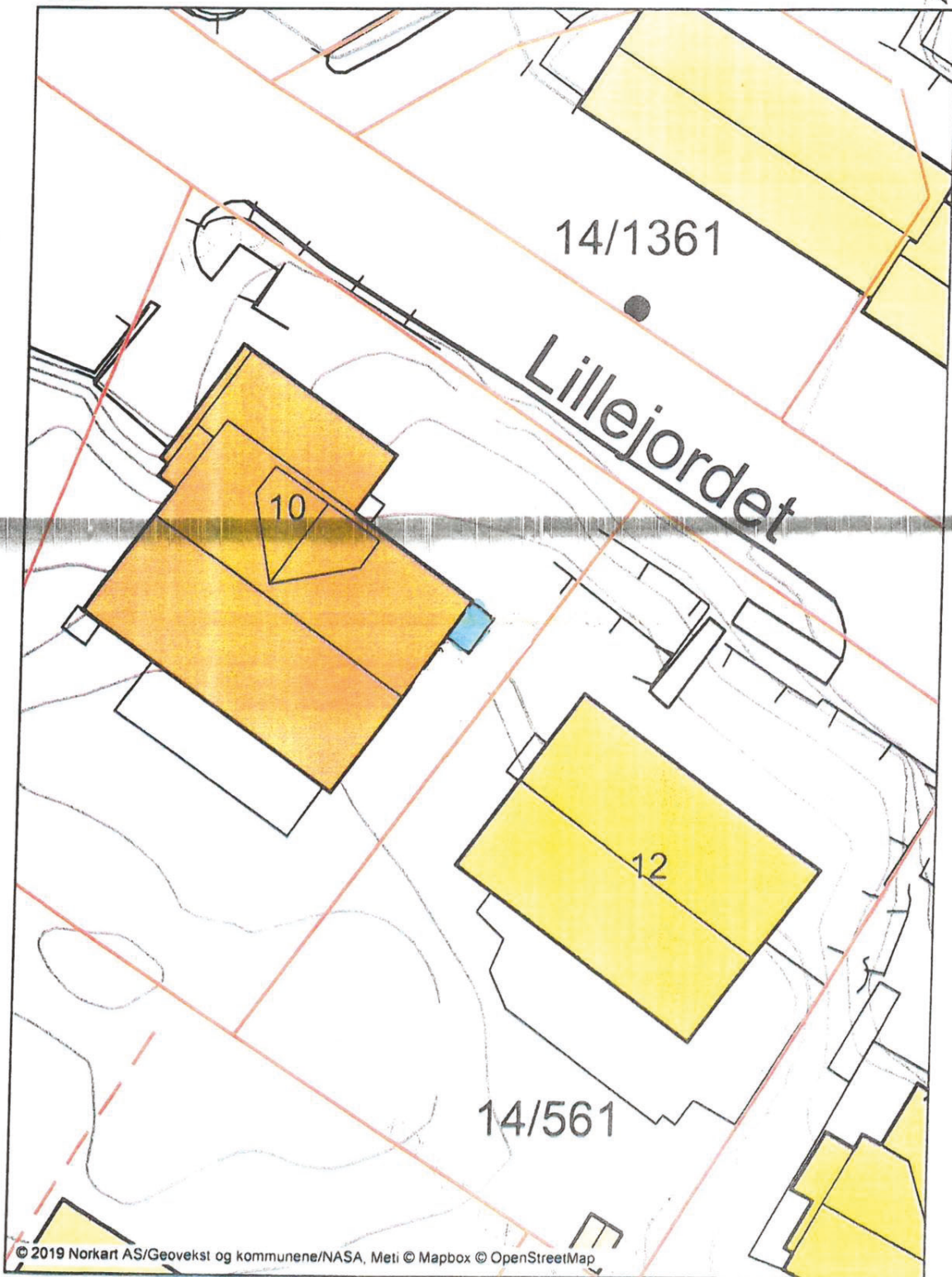
Etter tiltak

Målestokk: 1:250

gårdsnr 14
bruksnr 1142

Koordinatsystem: UTM 32N

N



GRUPPE F NR 4

 NYTT V.F.



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN TEL: 38 07 55 30



Gnr.: 14 Bnr.: 1142 Fnr.: Snr.:

Adresse: Lillejordet 10

Areal i m²: 795

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

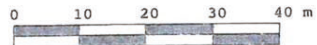
Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

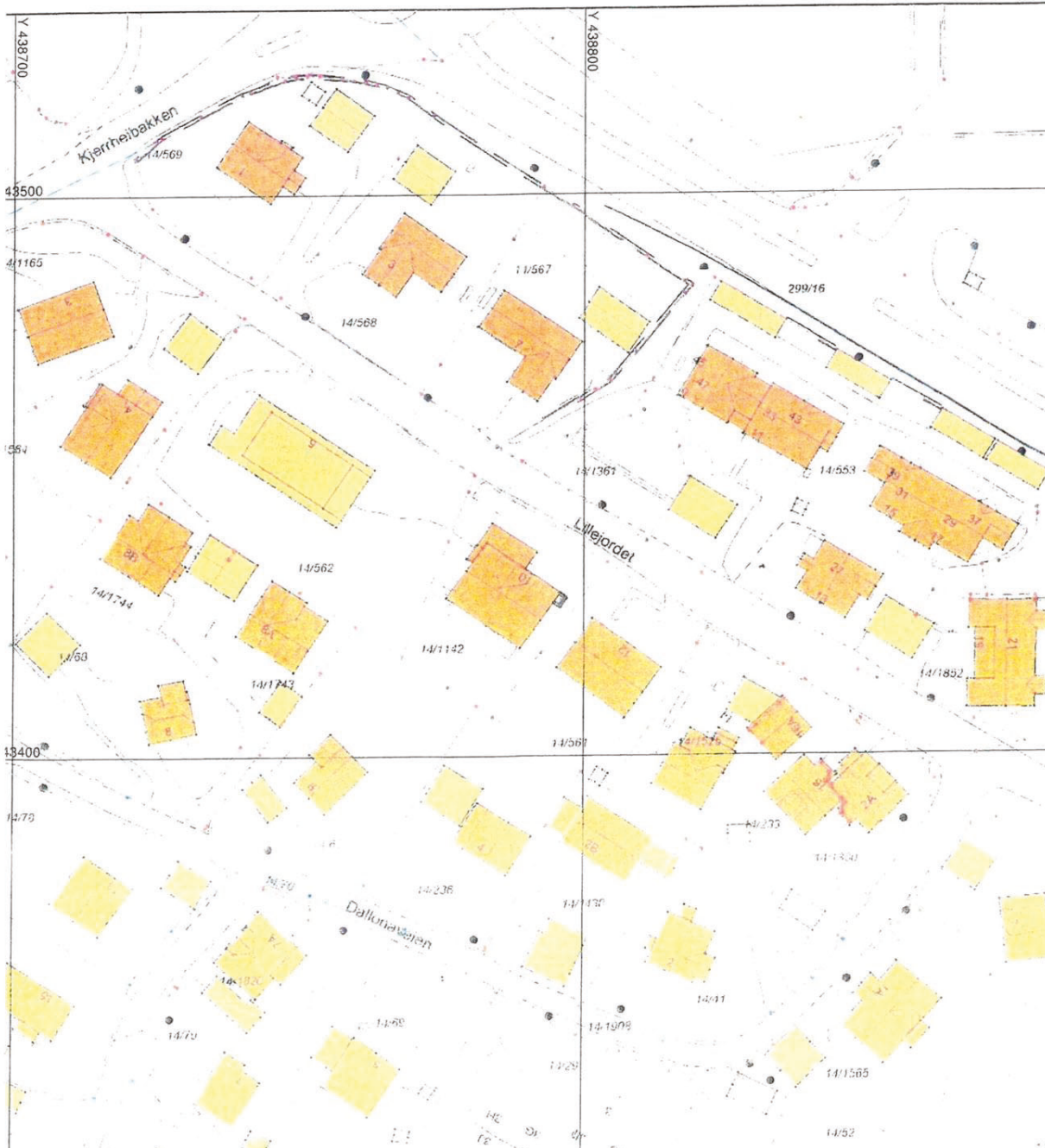
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 07.05.2015

Sign.: Suzana Rijic



VIA
Radonova.no

Astri Gyberg
Lillejordet 10
4621 Kristiansand S
NORWAY

RAPPORT ER SENDT TIL
ASTRI GYBERG

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført (med **Rapidos®**). For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories AB og ble forbehandlet **2019-11-06**.
De ble analysert **2019-11-07**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Oddbjørn Uggedal** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Lillejordet 10
4621 Kristiansand S

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BOLIGTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
14	1142	Frittliggende enebolig	1981	Under deler av huset

BYGGEMATERIALE
GRUNNMUR:
Støpt grunnmur

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
264699-0	2019-10-18 – 2019-10-28		Soverom	2 etasje	Naturlig	75 ± 30 Bq/m ³	
226409-1	2019-10-18 – 2019-10-28		Soverom	Sokkeletasje	Naturlig	130 ± 40 Bq/m ³	

Kommentar til målingen

Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret.

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories AB
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE
Radonova Laboratories AB
Rapskatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
33 05 03 03
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helseisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måle Verdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måle Verdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$, men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 .

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggeteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DT0	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories AB at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratories ABs anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 14 bnr. 1142
matr.nr. LILLEJORDET 3 b

erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

VAGBYGD den 9/10 1981

Ole Lindefjeld

Eieres egenhendige underskrift

og

112106510

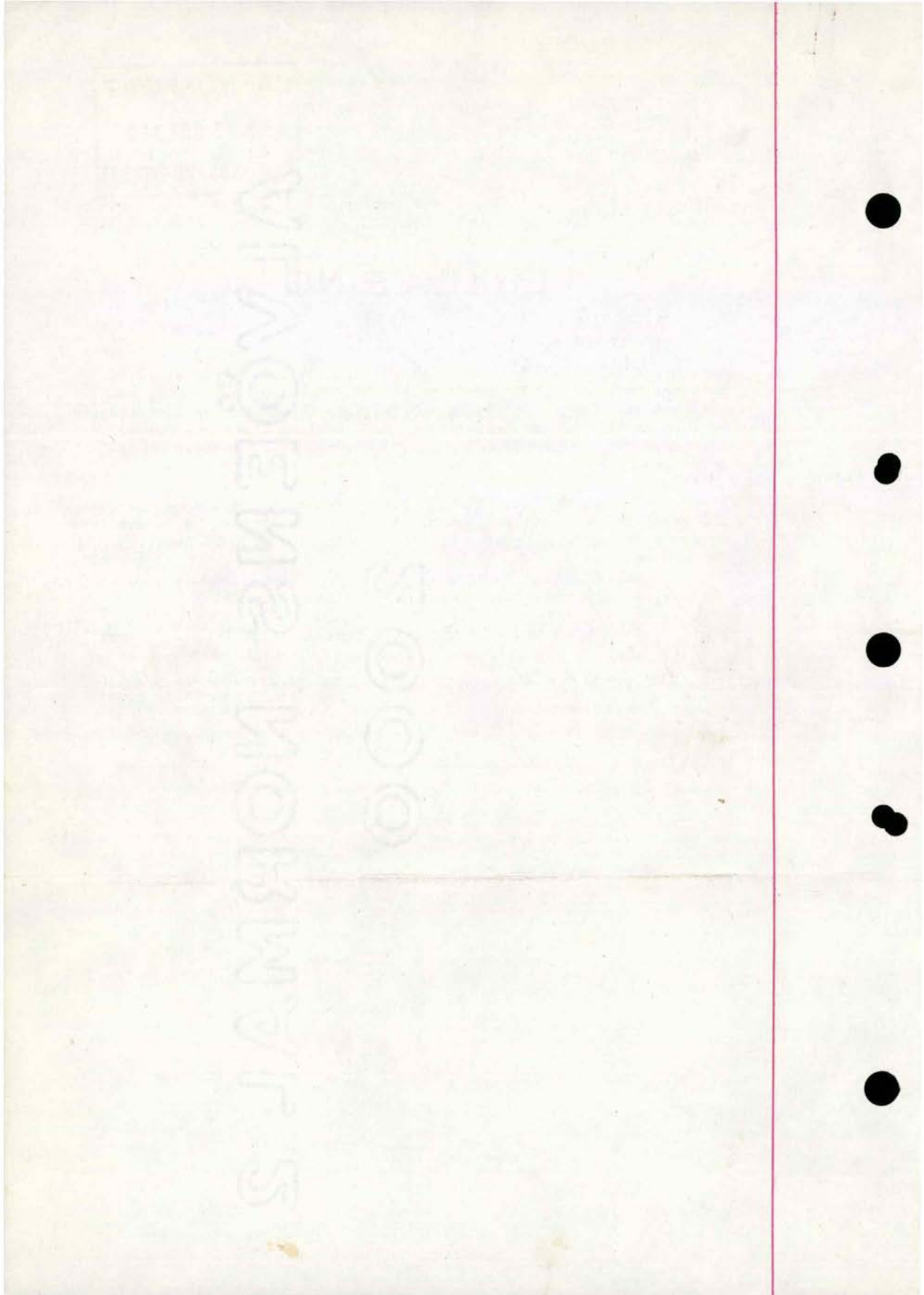
personnummer.

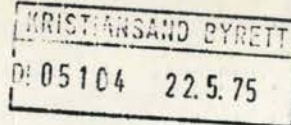
Elbjørn Lindefjeld

Elbjørn Lindefjeld

070251

personnr.





ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 14 bnr. 1142, Lillejordet 3 b aksepterer herved at det på eiendommen blir nedsatt septiktank og over eiendommen nedlegges vann og avløpsledninger som blir felles for eiendommene gnr. 14 bnr. 1142 og gnr. 14 bnr. 561.

Videre kan det fra fellesanlegget legges og for ettertiden ligge vann- og avløpsledninger til gnr. 14 bnr. 561.

Det gis rett til ettersyn og vedlikehold av anlegget.

Eiendommene er solidarisk ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av den del av vann- og avløpsanlegget som er felles for eiendommene.

Skader og ulemper som ved ettersyn og vedlikehold av anlegget påføres grunneier erstattes etter avtale eller skjønn.

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

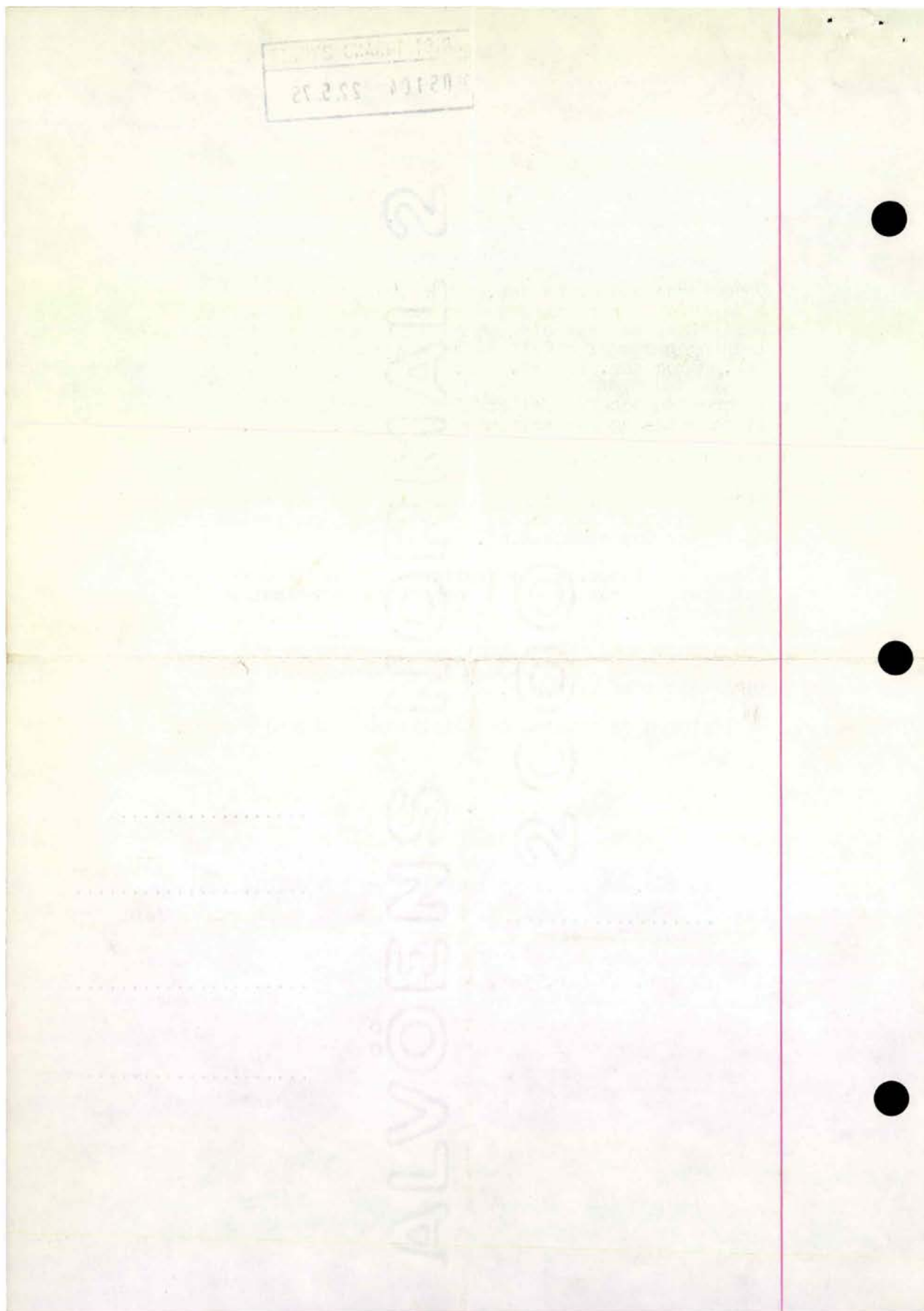
Erklæringen oppbevares av Kristiansand ingeniørvesen.

Vågsbygd, den

Eier av gnr. 14 bnr. 1142, Lillejordet 3 b
Ole Lindefjeld
Ole Lindefjeld
~~Mogens Andresen~~

Eier av gnr. 14 bnr. 561, Lillejordet 3 a
Sverre Naustvik
Sverre Naustvik

.....
Henny Naustvik
Henny Naustvik



Nabolagsprofil

Lillejordet 10 - Nabolaget Kjerrheia - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vågsbygd ringvei nedre Linje 12, 51, 52	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	19 min
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Slettheia Borettslag	5 min
Extra Fiskå	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

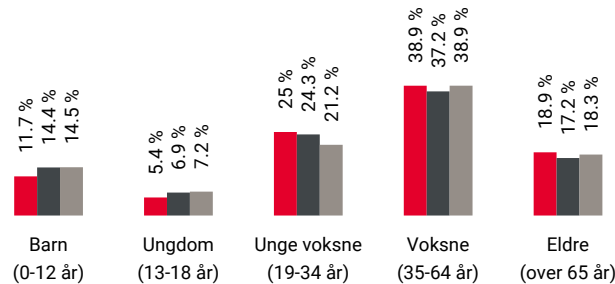
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjerrheia	889	474
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	10 min 0.8 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

	Gislemyrveien balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Kjerrheia balløkke	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	SATS Vågsbygd	6 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min	

Boligmasse



29% enebolig
7% rekkehus
52% blokk
12% annet

«Godt og trygt for ungene»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

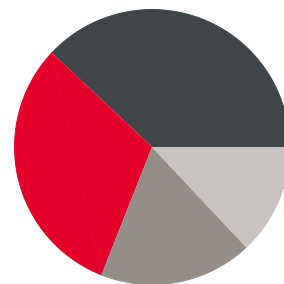
9 min



Apotek 1 Trekanten Vågsbygd

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



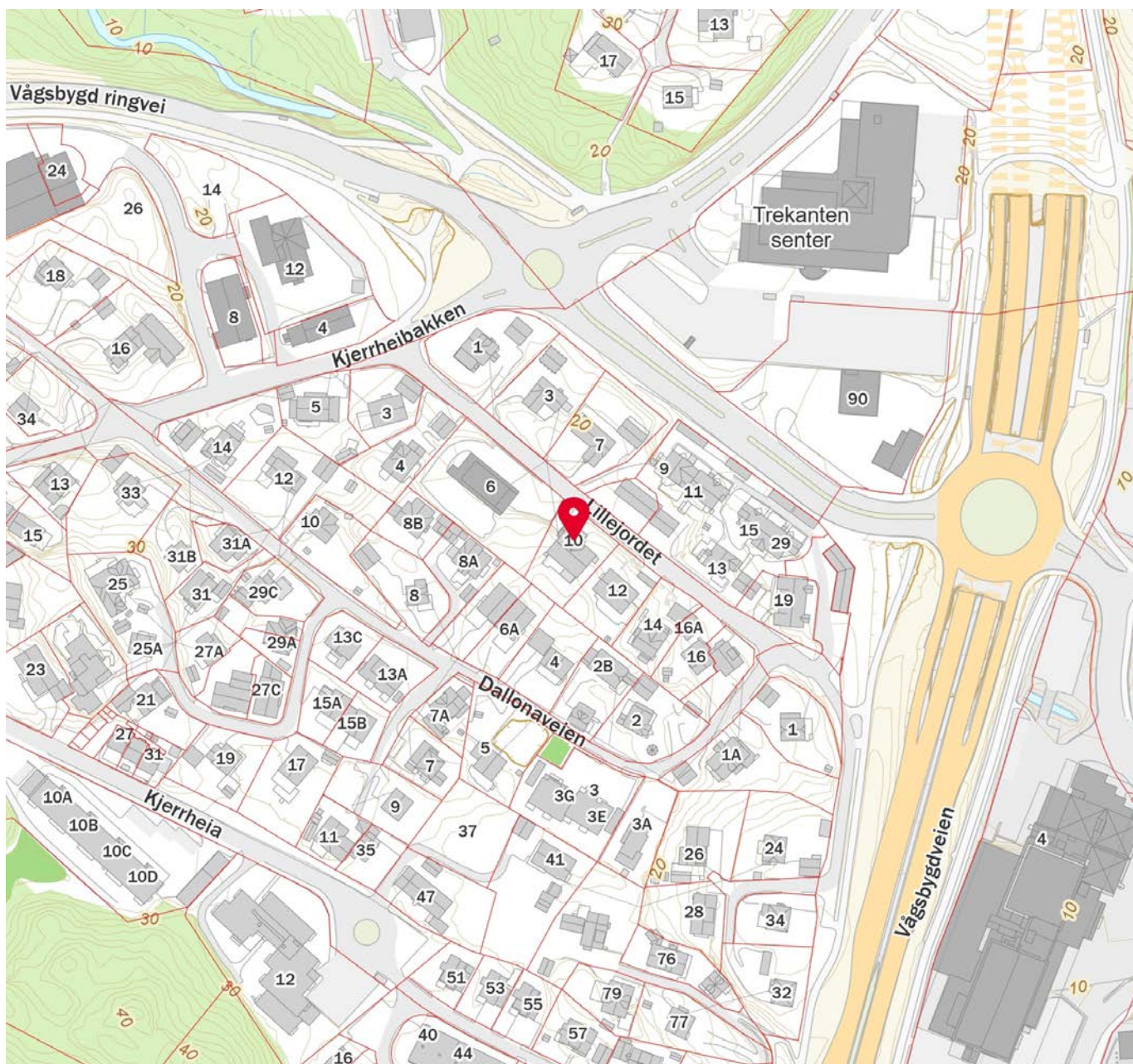
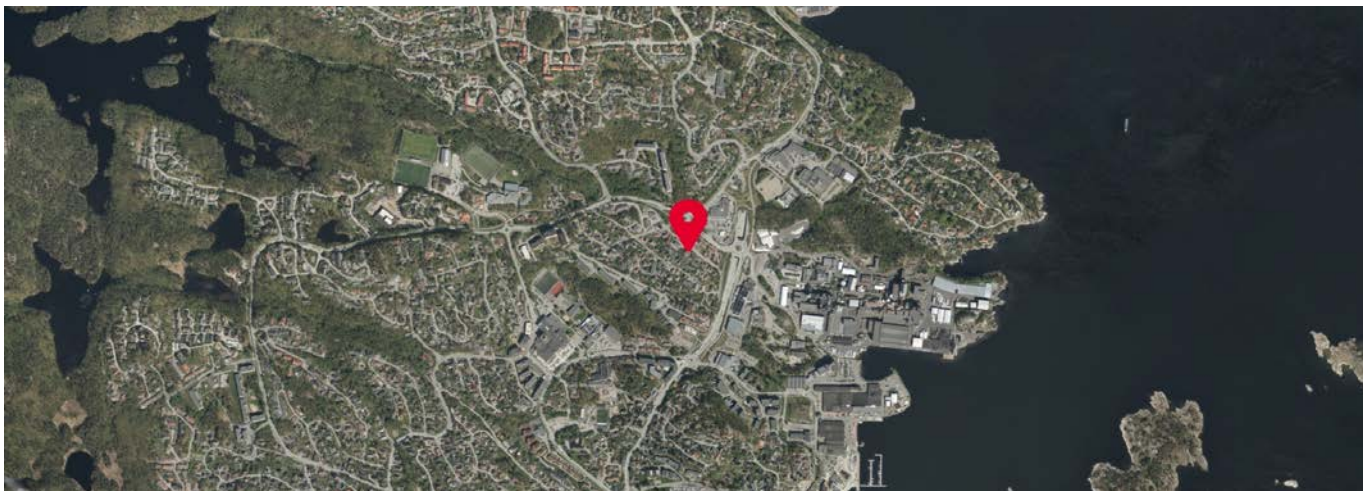
0%

58%

Kjerrheia
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lillejordet 10
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre