

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 423 600,-  
**Selger:** John Kvilhaug Instanes  
Hege Strøm Instanes

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 168/178 kvm  
**Tomtstr.:** 431.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2, bnr. 655  
**Oppdragsnr.:** 1411250105

# Familievennlig og moderne bolig | Barnevennlig | Innholdsrik | Garasje | Vinterhage

Velkommen til Nestemyrveien 17B!

En meget fin og familievennlig bolig med gjennomgående praktiske løsninger. Boligen har en behagelig og moderne stil, samt fremstår innholdsrik med blant annet 2 bad, 4 soverom, vaskerom, stor hall og vinterhage. Store og mange vindusoverflater gir rikelig med lysinnslipp i de fleste rom. Koselig hage med terrasse og hageflekk, skjermet og solrikt. Eiendommen har en ypperlig beliggenhet i rolig og veletablert nabolag. Kort vei til lekeplass, skoler, turområder, bussforbindelser og idrettsanlegg.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	97
Nabolagsprofil .....	103
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 168 m<sup>2</sup>

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 178 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Bod, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Vindfang, Hall m/trapp

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> Innglasset hagestue

#### 2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Gang/trapperom, Bod

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 183 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Bod oppe er ikke måleverdig pga lav takhøyde. Ca areal terrasse.

Lovlighet:

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

Kommentar:

Opprinnelige tegninger samsvarer ikke med dagens planløsning, men tegning som er brukt som grunnlag for søknad hagestue stemmer med dagens 1 etasje.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

431.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt opparbeidet med asfalt og plen.

**Beliggenhet**

Ypperlig beliggenhet med gode solforhold, rolig nabolag og kort avstand til barnehager, lekeplass, skole, bussforbindelse som tar deg mot sentrum, idretthall, daglivarebutikk og idrettsanlegg. Det er heller ikke langt til idylliske friarealer med badeplasser og flotte turområder.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Del av vertikaldelt tomannsbolig. Bygget 2008, dagens eier har eid siden nytt. Etablert usjenert område, i blindvei. Innholdsrik godt utnyttet planløsning og moderne farger og materialvalg. Boligen fremstår i normal stand. Det er påpekt merknader i rapport, men disse ansees normale utfra alder og endring i krav/forskrifter. Det mangler snøfangere som var krav på byggetidspunkt.

Undertekking asfaltplater. Yttertekking av betongstein.  
Takrenner og nedløp i stål. Vannbord og vindski av tre.  
Yttervegger av trekonstruksjon med royal impregnert kledning.

Trevinduer med isolerglass.

Ytterdører

- inngangsdør, tredør med isolerglass.

- balkongdør vaskerom, tredør med isolerglass.  
- balkongdører stue, tredør med isolerglass.  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Hagestue,  
aluminiumsdører med enkle glass. Enklere plexitak.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Nei Ja

Beskrivelse Ved kraftig nedbør blir det til tider vannansamlinger langs gjerdet i grense mot nabo. Har aldri hatt problem med vann inn mot huset.

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

Nei Ja

Beskrivelse Har hatt sukkermaur i stue/ kjøkken noen ganger på våren. Blitt fjernet med maurmiddel.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2014: Byttet belysning på begge bad (Avitell) 2016: Montert dobbel stikkontakt i TV-stue (Avitell) 2024/ 2025:

Byttet til led-spotter i 1. etg (Flekkerøy Elektro) 2025: Byttet tidsur på utebelysning (Flekkerøy Elektro)

Arbeid utført av Avitell AS og Flekkerøy Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse El-tilsyn i 2022, avvik utbedret av Avitell

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse Terrassebord er montert av huseier (ufaglært) Platting bak garasje er utført av huseier (ufaglært). Platting ved inngangsparti er utført av huseier (ufaglært).

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2019: Bygget garasje (Flekkerøy Bygg AS) 2022: Bygget hagestue (Byggmester A Klavenes AS)

Arbeid utført av Flekkerøy Bygg AS og Byggmester A Klavenes AS

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

Beskrivelse

Har hatt to vannlekkasjer som ble forsikringssaker og er utbedret av fagfolk; 1)

Lekkasje fra oppvaskmaskin

medførte skader på gulv på kjøkken. Ble utbedret ved å skifte hele gulvet i stue og kjøkken. Ble utbedret av

Byggmester Jon Kleiveland 2) Lekkasje fra åpent vindu på hovedsoverom. Vinduet stod ved et uhell åpent da det

kom kraftig regnskyll. Resulterte i vann på gulv, gulv ble skiftet av Byggmester Jon Kleiveland.

Tilleggs kommentar:

Varmepumpe er av eldre årgang (2009), men fungerer veldig bra. Siste service ble gjennomført januar 2025. Huset har balansert ventilasjon, utførte ventilasjonsrens av anlegget i februar 2025.

## **Innhold**

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, stue, stue/kjøkken, vaskerom, bad og bod.

2. etasje: Bad, 4 soverom, gang og bod.

I tillegg har boligen tilhørende garasje.

## **Standard**

Familievennlig enebolig med gjennomgående pen standard. Boligen har god planløsning og gode rom.

Vindfang:

Boligens inngangsparti viser byr allerede på praktiske og familievennlige løsninger som er gjennomgående i resten av boligen. Boligen har en stor og flislagt hall med skyvedørgarderobe for god oppbevaringsplass.

Stue:

Romslig stue med godt lysinnslipp, delvis åpen løsning til kjøkken. Stuen har god plass

til både sofaseksjon og spisebord. Varmepumpe gir en god og jevn temperatur. Fra stuen har boligen utgang til hyggelig og skjermet terrasse med hagefleck. Boligen har opparbeidet en egen vinterhage/pergola som en perfekt mulighet til å sitte utendørs i all slags vær.

#### Kjøkken:

Moderne og delikat kjøkkeninnredning med skaper i hvit høyglans. Kjøkkenet byr på god skuff - og benkeplass, samt ekstra sitteplass ved kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle - og frysenskap.

#### Bad 1. etg.:

Stort og tiltalende bad med flislagt gulv og vegger, varmekabler i gulv. Badet har vegghengt toalett, dusjkabinett og dobbel servant med skuffinnredning i sort høyglans.

#### Bad 2. etg.:

Tidløst bad med flislagt gulv og vegger, samt varmekabler i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med skuffinnredning.

#### Vaskerom:

Praktisk vaskerom med flislagt gulv, opparbeidet arbeidsbenk med kum og monterte skaper. Inneholder også sentralstøvsuger og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

#### Soverom:

Boligen inneholder hele fire gode soverom med praktiske garderober og fin belysning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2:

##### Radon:

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/> nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

##### Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.



Pipe og ildsted:

Det er avvik:

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikkedersom

- a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller
- b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk

Standard NS 3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Boligbygninger.

Tiltak:

- Montere pipe om ønskelig.

Overflater vegger og himling (bad, 1. etg.):

Fliser vegger og malt slett tak.

Det er avvik:

- Det er en innboksing i hjørne av rommet hvor det er noe rust eller merke på hjørne. Mest sannsynlig er dette en stålkant siden det er hjørne, som har rustet litt.

Tiltak:

- Male over og oppsyn.

Overflater Gulv (bad, 1. etg.):

Fliser på gulv.

Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjsone, men høydeforskjellen er for liten ihht dagens krav. Mindre riss/sprekk i enkelt flis ved siden av wc.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt (bad, 1. etg.):

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

Det er avvik:

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

Dusjkabinett forlenger levetid.

Tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning (bad, 1. etg.):

Dusjkabinett, innredning og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje.

Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drensøp, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni susternekkasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drensøp.

Overflater vegger og himling (vaskerom):

Panelplater vegger. malt slett tak.

Det er avvik:

- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tiltak:

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

Overflater Gulv (vaskerom):

Fliser på gulv.

Det er avvik:

- Det er marginalt med fall mot sluk i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er liten fuktpåkjenning men vannsøl mm kan ligge igjen.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom):

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

Det er avvik:

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

Tiltak:

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

Overflater Gulv (bad, 2. etg.):

Fliser på gulv.

Det er avvik:

- Marginalt fall fra dør mot kabinett, målt ca 7mm. Fungerer ved bruk av dusjkabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

Tiltak:

- Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt (bad, 2. etg.):

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

Det er avvik:

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

Tiltak:

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

Sanitærutstyr og innredning (bad, 2. etg.):

Vegghengt wc, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje.

Det er avvik:

- Det er ikke synlig drengspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sistenekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

Varmepumpe:

Varmepumpe i stue. Fra 2009 ca. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service nylig utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereeder plassert i bod og fra 2013. Estimert levetid på bereeder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Andre tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

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

påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. NorskStandard gir tg3 på avviket selv om det fungerer uten.

Andre tiltak:

- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### **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**

Parkering i garasje og i gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Econa Forsikring

### **Polisenummer**

7133109

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Eier ønsket ikke feiing 09.08.2024, derfor ble det ikke utført tilsyn.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe og panelovn.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

### Kommunale avgifter

Kr 16 342

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Vann, avløp og eiendomsskatt.

### Formuesverdi primær

Kr 1 071 312

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 285 247

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**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 2, bruksnummer 655 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:

4204/2/655:

24.12.2007 - Dokumentnr: 1062350 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:2 Bnr:435

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.02.2025 - Dokumentnr: 216285 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

24.12.2007 - Dokumentnr: 1062332 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4204 Gnr:2 Bnr:435

01.01.2020 - Dokumentnr: 920953 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:2 Bnr:655

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen som omfatter oppføring av tomannsbolig/  
rekkehus, datert 04.09.2008.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen som omfatter oppføring av garasje, datert  
13.11.2019.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.09.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plan under arbeid i nærområdet: "Lindebø/Skålevik-areal B endring av reg.plan".  
Vedtatt av bystyret 29. mars 1989.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **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. 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.

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**

5 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

132 250 (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))

---

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (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 133 600

### **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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 990,-

oppgjørshonorar kr 9 990,- og visninger kr 1 900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 365,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, markedspakke, markedssupport, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, 1 visning, tinglysingsgebyr urådighet og innhenting av servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

**Salgsoppgavedato**

28.02.2025









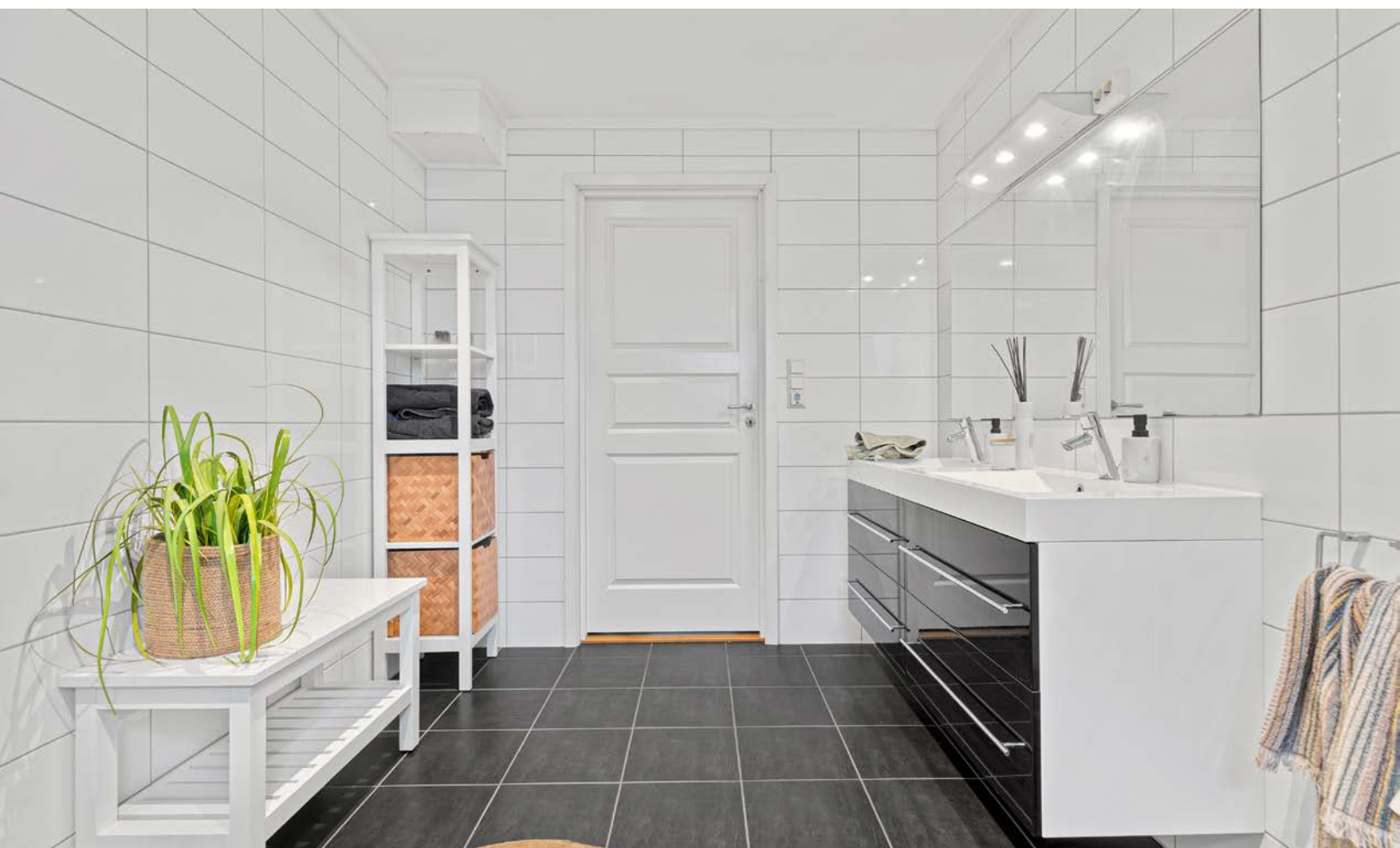




















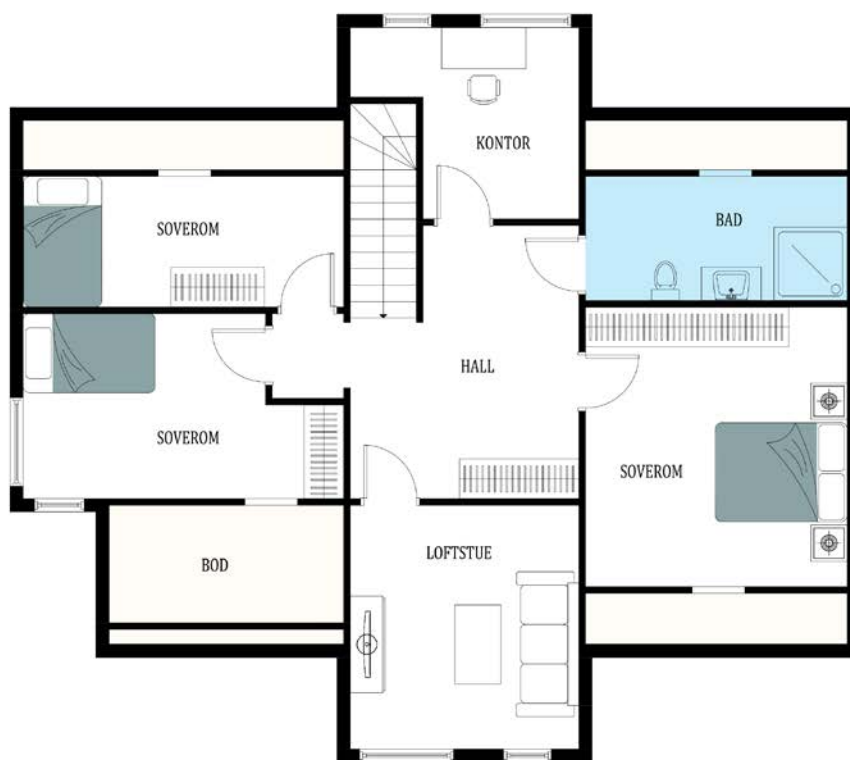






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nestemyrveien 17 B, 4625 FLEKKERØY

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 2, bnr. 655

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-4067

Referansenummer: ZT1887

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Del av vertikaldelt tomannsbolig. Bygget 2008, dagens eier har eid siden nytt. Etablert usjenert område, i blindvei. Innholdsrisk godt utnyttet planløsning og moderne farger og materialvalg.

Boligen fremstår i normal stand. Det er påpekt merknader i rapport, men disse ansees normale utfra alder og endring i krav/forskrifter. Det mangler snøfangere som var krav på byggetidspunkt.

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

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

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

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

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

## Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Undertekking asfaltplater. Yttertekking av betongstein.

Takrenner og nedløp i stål. Vannbord og vindski av tre.

Yttervegger av trekonstruksjon med royal impregnert kledning.

.

Trevinduer med isolerglass.

### Ytterdører

- inngangsdør, tredør med isolerglass.
- balkongdør vaskerom, tredør med isolerglass.
- balkongdører stue, tredør med isolerglass.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Hagestue, aluminiumsdører med enkle glass. Enklere plexitak.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

.

Tretrapp.

Tre/lettdører. Glassfelt inn til stue.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad 1 etg

Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv.

Dusjkabinett, innredning og vegghengt wc.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

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

#### Vaskerom

Panelplater vegger. malt slett tak. Fliser på gulv.

Benk med utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

#### Bad 2 etg

Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv.

Vegghengt wc, innredning og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Parkettgulv. Innredning hovedsaklig med hvite høyglans fronter og enkelte med glass/aluminium. Laminert benkeplate

Oppvaskmaskin noe nyere. Kjøleskap ca 5 år gammelt. Også integrert stekeovn/steketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør. Avløpsrør av plast.

.

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra 2013.

Automatsikringer, i vindfang. El tilsyn gjennomført.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

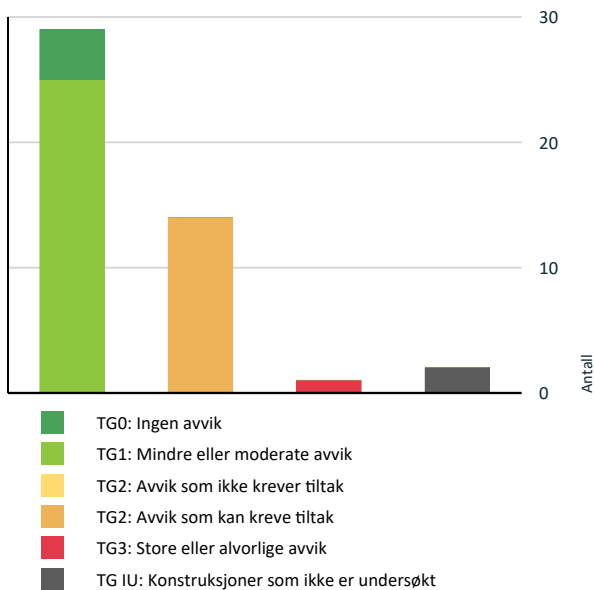
### Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Opprinnelige tegninger samsvarer ikke med dagens planløsning, men tegning som er brukt som grunnlag for søknad hagestue stemmer med dagens 1 etasje.

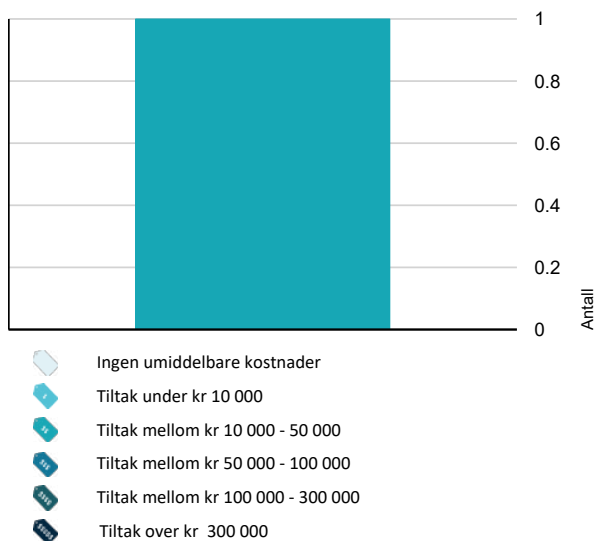
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Del av vertikaldelt tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

<b>Byggeår</b> 2008	<b>Kommentar</b> ref eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Eiers bolig	

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

Undersøkelse er utført fra bakkenivå og innvendige overflater.

### Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. NorskStandard gir tğ3 på avviket selv om det fungerer uten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med royal impregneret kledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen luke eller god kontrollmulighet av oppbygging. Det er undertak asfaltplater, disse bidrar til lufting av konstruksjoner. Sådanne OK løsninger om riktig bygget ellers.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke for kontrollmulighet.

### Vinduer

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

# Tilstandsrapport



Litt stedvis grønske, trenger en vask når sesong tillater dette.

## TG 1 Takvinduer

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



## TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.  
- balkongdør vaskerom, tredør med isolerglass. Funksjon OK.  
- balkongdører stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

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



Noe bruksslitasje dørsvill.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Hagestue, aluminiumsdører med enkle glass, funksjon OK tilfeldig testet. Enklere plexitak. Fremstår normalt.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

## TG 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom

- a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller
- b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Boligbygninger.

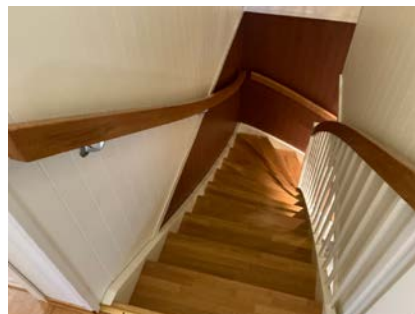
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere pipe om ønskelig.

## TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.



## TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Glassfelt inn til stue. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en innboksing i hjørne av rommet hvor det er noe rust eller merke på hjørne. Mest sannsynlig er dette en stålkant siden det er hjørne, som har rustet litt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male over og oppsyn.



### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall fra dør mot dusjone, men høydeforskjellen er for liten iht dagens krav.

Mindre riss/sprekke i enkelt flis ved siden av wc.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

## Vurdering av avvik:

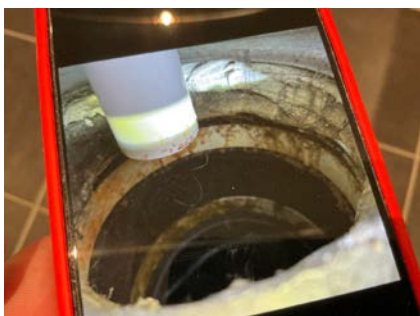
- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, innredning og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sistenekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenghull.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue 2 mot dusj.

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



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater vegger. malt slett tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er marginalt med fall mot sluk i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er liten fuktpåkjenning men vannsøl mm kan ligge igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da røropplegg vender mot flislagt bad. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Marginalt fall fra dør mot kabinett, målt ca 7mm. Fungerer ved bruk av dusjkabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 2 ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drengspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

### 2 ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

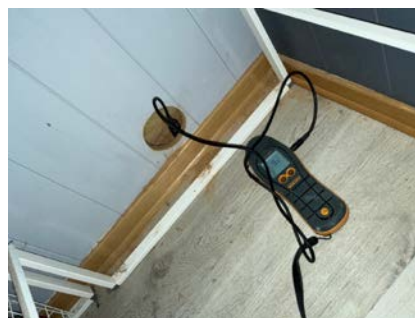
### 2 ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning hovedsaklig med hvite høyglans fronter og enkelte med glass/aluminium. Laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Oppvaskmaskin noe nyere. Kjøleskap ca 5 år gammelt. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

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

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

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod ved vaskerom. Stoppekran plassert i bod. Skap ikke tilgjengelig, ytterligere vurdering.

### 1 TG 1 Avløpsrør

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

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



### 1 TG 1 Varmekabler

Bad oppe.  
Alle rom nede unntatt bod, stue2 og hagestue.  
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert ytterligere.

### 1 TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2009 ca. Estimert levetid er 10-15 år.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra 2013. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

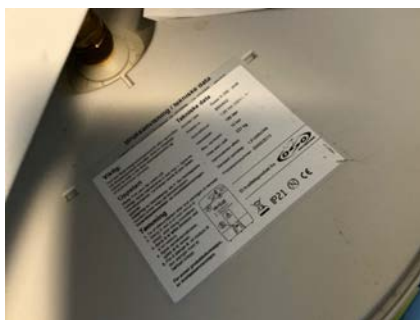
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i vindfang. El tilsyn gjennomført. Rapport 1063306.

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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

El kontroll 2022, mindre arbeid utført siden av Avitell og Flekkerøy elektro.



## TO 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på 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 Via Sector alarm. Enten må abonnement videreføres eller faste varslere monteres opp igjen.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

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

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

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

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Lite flater synlig, men ikke observert åpenbare avvik.

## ! TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2019

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Stålport. Tredør. Trevinduer med isolerglass. Royal impregnert kledning. Betongstein. Stålrenner, mangler snøfangere også her. Fremstår hovedsaklig normalt.

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



# 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

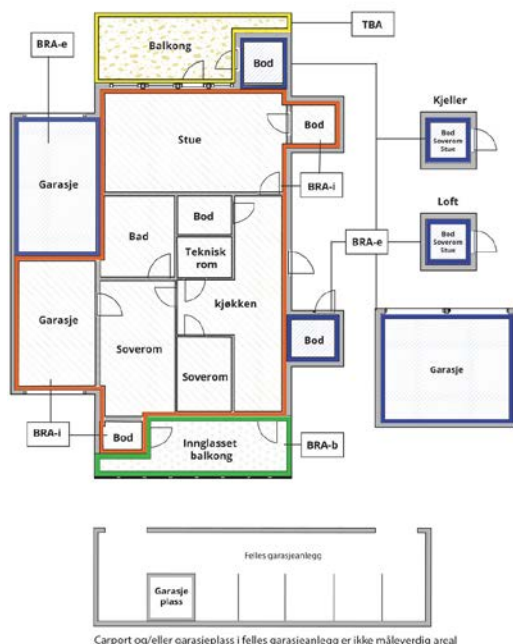
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Del av vertikaldelt tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	94		10	104	35		104
2 etasje	74			74		5	79
<b>SUM</b>	<b>168</b>		<b>10</b>		<b>35</b>	<b>5</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>178</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bod, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Stue, Vindfang, Hall m/trapp		Innglasset hagestue
2 etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Gang/trapperom, Bod		

### Kommentar

Bod oppe er ikke måleverdig pga lav takhøyde. Ca areal terrasse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelige tegninger samsvarer ikke med dagens planløsning, men tegning som er brukt som grunnlag for søknad hagestue stemmer med dagens 1 etasje.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Normalt mindre vedlikehold.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Loft ikke måleverdig ca 24 kvm gulvflate.

#### 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)
Del av vertikaldelt tomannsbolig	165	3
Garasje	0	32

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	John Instanes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	2	655		0	431.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nestemyrveien 17 B

#### Hjemmelshaver

Instanes Hege Strøm, Instanes John Kvilhaug

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 overgangperiode 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/personvernerklaering/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/ZT1887>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250105	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Hege Strøm Instanes	John Kvilhaug Instanes
<b>Gateadresse</b>	
Nestemyrveien 17B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FLEKKERØY	4625
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Econa Forsikring
Polise/avtalnr.	7133109

Document reference: 1411250105

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ved kraftig nedbør blir det til tider vannansamlinger langs gjerdet i grense mot nabo. Har aldri hatt problem med vann inn mot huset.

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

Beskrivelse

Har hatt sukkermaur i stue/ kjøkken noen ganger på våren. Blitt fjernet med maurmiddel.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2014: Byttet belysning på begge bad (Avitell) 2016: Montert dobbel stikkontakt i TV-stue (Avitell) 2024/ 2025: Byttet til led-spotter i 1. etg (Flekkerøy Elektro) 2025: Byttet tidsur på utebelysning (Flekkerøy Elektro)

Arbeid utført av

Avitell AS og Flekkerøy Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring speilarmaturer på bad november 2014 - Avitell.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

El-tilsyn i 2022, avvik utbedret av Avitell

Filer

[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\) - Avitell, nov 2022.pdf](#)

[Faktura Avitell ifm utført arbeid etter el-tilsyn - 2022.pdf](#)

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

Beskrivelse

Terrassebord er montert av huseier (ufaglært) Platting bak garasje er utført av huseier (ufaglært). Platting ved inngangsparti er utført av huseier (ufaglært).

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 faglært

Beskrivelse

2019: Bygget garasje (Flekkerøy Bygg AS) 2022: Bygget hagestue (Byggmester A Klavenes AS)

Arbeid utført av

Flekkerøy Bygg AS og Byggmester A Klavenes AS

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Har hatt to vannlekkasjer som ble forsikrings saker og er utbedret av fagfolk; 1) Lekkasje fra oppvaskmaskin medførte skader på gulv på kjøkken. Ble utbedret ved å skifte hele gulvet i stue og kjøkken. Ble utbedret av Byggmester Jon Kleiveland 2) Lekkasje fra åpent vindu på hovedsoverom. Vinduet stod ved et uhell åpent da det kom kraftig regnskyll. Resulterte i vann på gulv, gulv ble skiftet av Byggmester Jon Kleiveland.

Document reference: 14/11250105

## Tilleggs kommentar

Varmpumpe er av eldre årgang (2009), men fungerer veldig bra. Siste service ble gjennomført januar 2025. Huset har balansert ventilasjon, utførte ventilasjonsrens av anlegget i februar 2025.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Instanes	ee34872380415982978519 a954e5321403aca541	26.02.2025 14:13:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Instanes	5a7dcc463df4cf515b173e88 67ba7d96b1f3ec75	26.02.2025 13:48:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14:11250105

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Agderhus AS  
Postboks 418  
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200710432-11 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:04092008

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	NESTEMYRVEIEN 17 A og B	Eiendom:	2/435, 655
Tiltakshaver:	Magnus Aleksandersen	Adresse:	Vesterøya 31, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Agderhus AS	Adresse:	Postboks 418, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Agderhus AS  
Postboks 418  
4664 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200710432-7

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 14.11.2007

## VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Byggeplass:	NESTEMYRVEIEN 17	Eiendom:	2/435
Tiltakshaver:	Magnus Aleksandersen	Adresse:	Vesterøya 31, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Agderhus AS	Adresse:	Postboks 418, 4664 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 30.10.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av to-mannsbolig.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

### Søknaden:

Søknad om enkle tiltak mottatt 31.10.2007. Mangler i søknaden som nevnt i vårt brev av 09.11.2007 er avklart og kan ses bort fra. BRA er oppgitt til 330 m<sup>2</sup>.

### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lindebø/ Skålevik areal B. Godkjent 20.03.2003 med mindre vesentlig endring datert 11.10.2007. Formål bolig.

### Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.10.2007 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

### Beliggenhet og høyde plassering:

Høyde plasseringen definert som topp golv fastsettes til cote + 14.90 i samsvar med søknad.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

---

**Postadresse**

Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**

Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**

[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)

**Webadresse:**

<http://www.kristiansand.kommune.no>

**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

#### **Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om 4 parkeringsplasser. Disse er ikke vist på situasjonskart. Det er vist garasjeplassering. Det forutsettes at nødvendig antall opparbeides.

#### **Protester/bemerkninger:**

Protest på bygging for nær nabogrense er etterkommet ved at bebyggelsen er trukket innenfor 4-meters grensen.

#### **Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

#### **Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2000,-	Agderhus AS	lokal	søk pro/kpr	2	Ansvarlig søker, prosjektering og kontroll av tiltaket
350,-	Landmåler Sør AS	sentral	pro/kpr utf/kut	2	Plassering
350,-	Byggm. Ragnar Mjåland AS	sentral	utf/kut	1	Tømrerarbeid
350,-	Kleiven Murerfirma	sentral	utf/kut	1	Mur og betongarbeid
350	Reidar Olsen	sentral	utf/kut	1	Grunn- og terrengarbeid
350,-	Rør i Sør AS	sentral	pro/kpr utf/kut	2	Sanitærinnstallasjoner inkl. stikkledn.

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

#### **Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 15.075,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr. 3750,-, til sammen kr. 18.825,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### **Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

#### **Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler



SERVICEBUTIKKEN tlf.: 38 07 55 30

15



Gnr.:2 Bnr.:435 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Nestemyrveien 17  
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

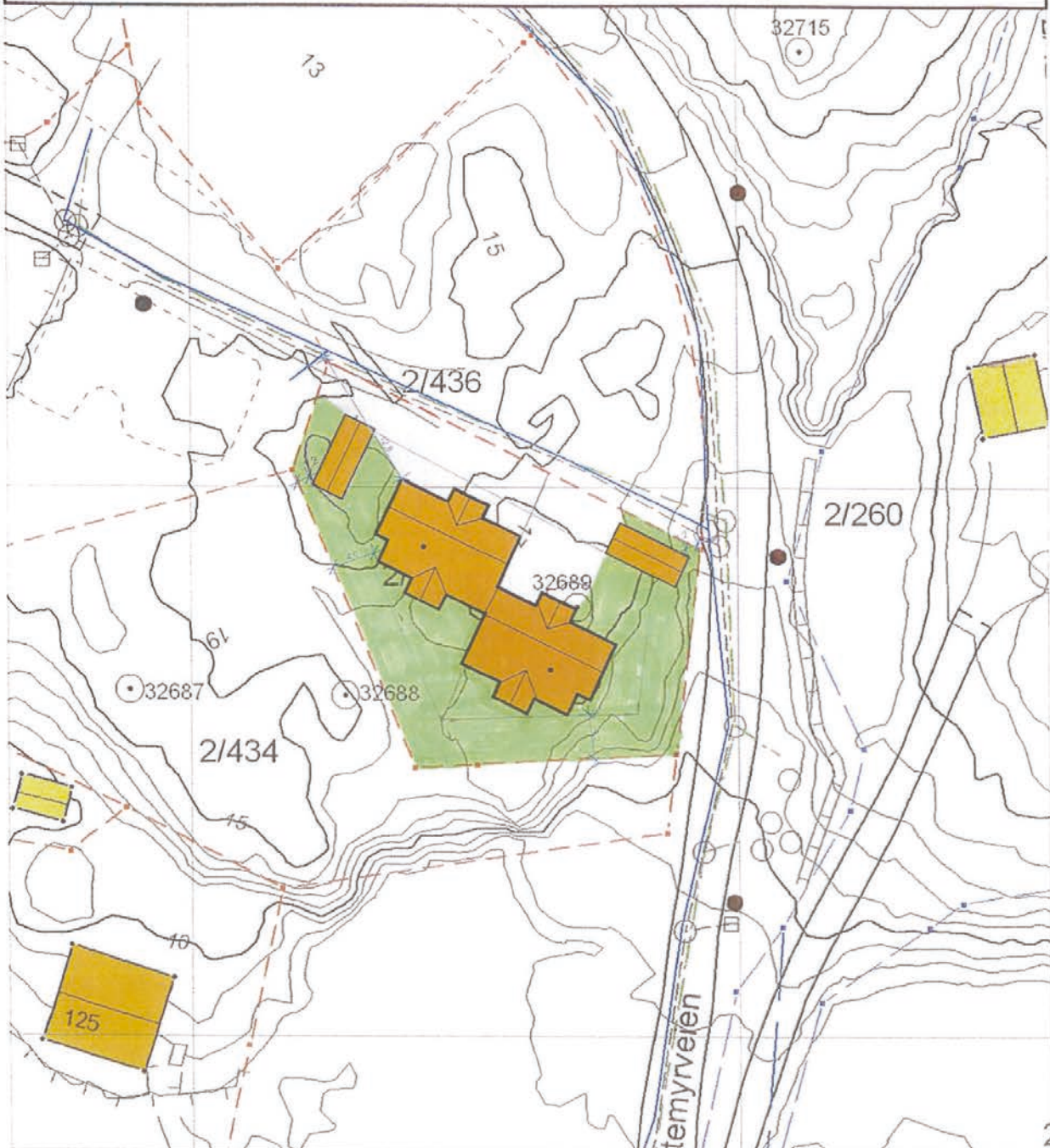
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 14.11.2006

Sign.: sl

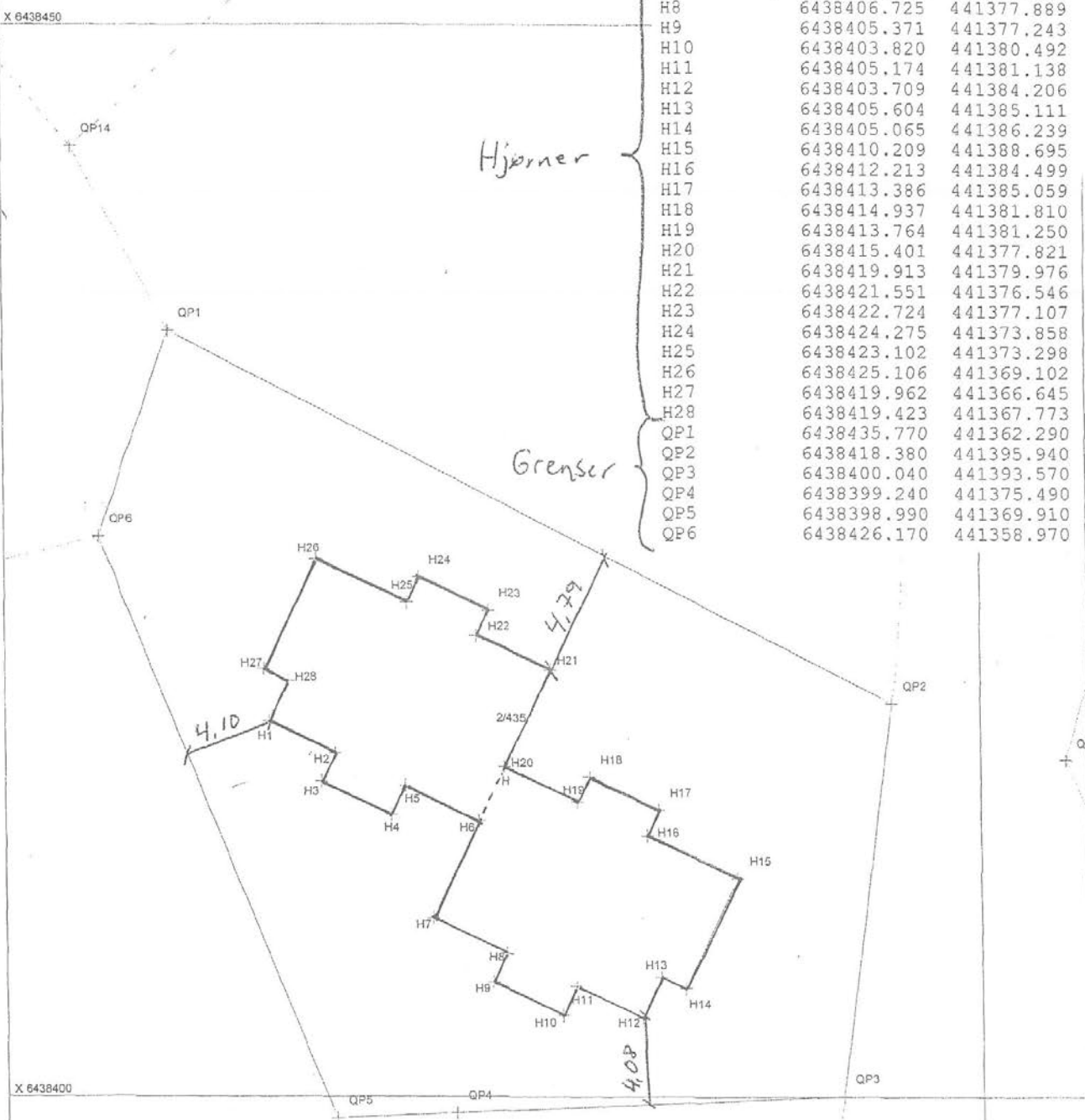


Stikningsplan  
Nestemyrveien 17, gnr. 2 bnr. 435  
16.10.2007

Målestokk 1:250

Landmåler Sør AS

Punkt	N	E
H1	6438417.528	441366.868
H2	6438416.063	441369.936
H3	6438414.709	441369.290
H4	6438413.158	441372.539
H5	6438414.511	441373.185
H6	6438412.874	441376.614
H7	6438408.362	441374.460
H8	6438406.725	441377.889
H9	6438405.371	441377.243
H10	6438403.820	441380.492
H11	6438405.174	441381.138
H12	6438403.709	441384.206
H13	6438405.604	441385.111
H14	6438405.065	441386.239
H15	6438410.209	441388.695
H16	6438412.213	441384.499
H17	6438413.386	441385.059
H18	6438414.937	441381.810
H19	6438413.764	441381.250
H20	6438415.401	441377.821
H21	6438419.913	441379.976
H22	6438421.551	441376.546
H23	6438422.724	441377.107
H24	6438424.275	441373.858
H25	6438423.102	441373.298
H26	6438425.106	441369.102
H27	6438419.962	441366.645
H28	6438419.423	441367.773
QP1	6438435.770	441362.290
QP2	6438418.380	441395.940
QP3	6438400.040	441393.570
QP4	6438399.240	441375.490
QP5	6438398.990	441369.910
QP6	6438426.170	441358.970



Henrik Wergelandsgate 29  
Postboks 727 - 4686 Kristiansand  
Telefax 38 12 81 01  
te@landmaaler.no

Trond Birkedal  
Mob.tlf. 992 96 402

Torgeir Erdvig  
Mob.tlf. 915 64 016

Lasse Fidjestøl  
Mob.tlf. 918 62 021

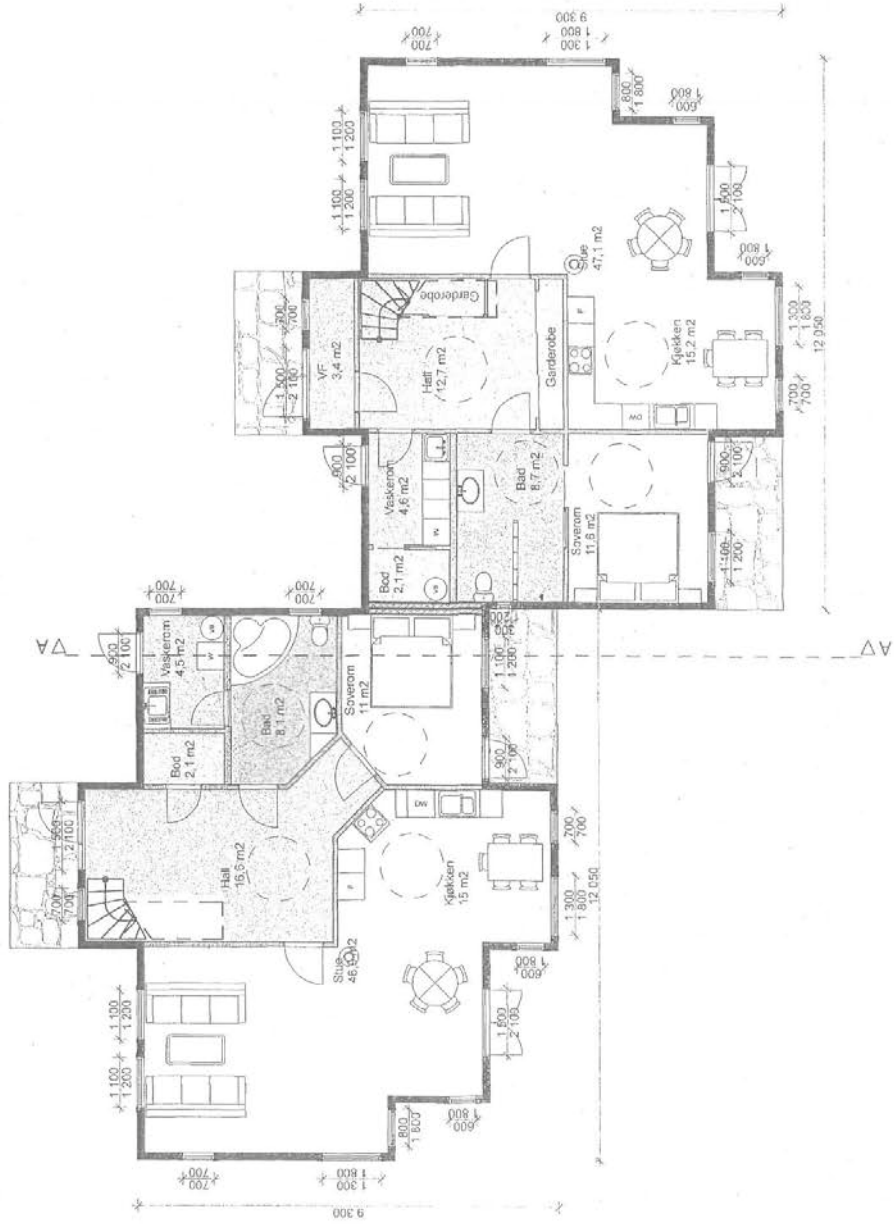
Jan Valborgland  
Mob.tlf. 468 96 799

Axel Ekberg

Vidar Mønsås

Ole Vium Olesen

# Plantegning Hovedetasje



Målestokk	1:50	
Grøntingshøyde	3.25	
Etthøyde (mål)		
Kategori	#	Area (m²)
BTA	11	225.25
		200.28
Bruksformål		Area (m²)
Kol. #	Etasje	Area (m²)
BRA		
	R1 Løstisette	139.66
	R1 Hovedetasje	120.5
		329.71

## Vedlegg: E-01

Revisjon	Revisjonen gjelder:	Side
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		
108		
109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		
122		
123		
124		
125		
126		
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		
146		
147		
148		
149		
150		
151		
152		
153		
154		
155		
156		
157		
158		
159		
160		
161		
162		
163		
164		
165		
166		
167		
168		
169		
170		
171		
172		
173		
174		
175		
176		
177		
178		
179		
180		
181		
182		
183		
184		
185		
186		
187		
188		
189		
190		
191		
192		
193		
194		
195		
196		
197		
198		
199		
200		

**ART**  
**PROSJEKTER**  
 Bygghuset  
 Magnus Aleksandersen  
 Næstmyrsveien 17  
 4633 Kristiansand  
 TLF 93 28 72 41 30 31  
 FAX 93 89 99 58  
 E-post: art@bygghuset.no

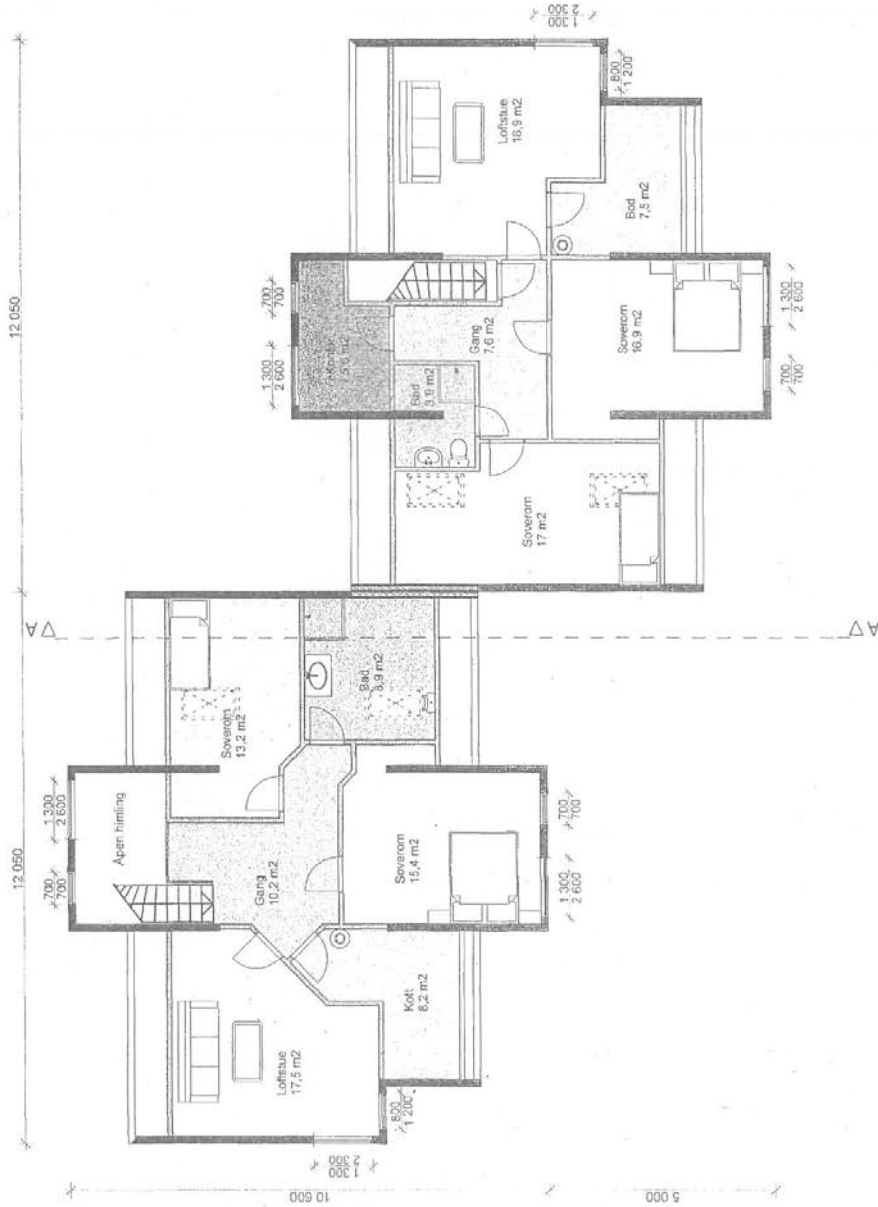
Bygghuset  
 P.A. Fjellstad

PROSJEKTER  
 ART Prosjekter

REGULERINGSSAK  
 Saksbehandler  
 Tronnes

Hovedetasje  
 50189 E-01

# Plantegning Loftsetasje



Arvnr/Byggnr	6,40	Geslethei	3,35
Kategori	Bygning	Bygning nr	308,25
BVA	11	Bygning nr	308,25
Kat. #	Etasje	Drukkennr	Arvnr (m²)
BVA	01	Lofstue	17,5
01	Kjøkken	01	18,9
		01	18,9
		01	18,9

## Vedlegg: E-01

Rev. / Dato:	1. Revisjon	gjelder:	Rev. / Dato:	
1.00	01.10.2007	1. Revisjon	1.00	01.10.2007
2.00	01.10.2007	2. Revisjon	2.00	01.10.2007
3.00	01.10.2007	3. Revisjon	3.00	01.10.2007
4.00	01.10.2007	4. Revisjon	4.00	01.10.2007
5.00	01.10.2007	5. Revisjon	5.00	01.10.2007
6.00	01.10.2007	6. Revisjon	6.00	01.10.2007
7.00	01.10.2007	7. Revisjon	7.00	01.10.2007
8.00	01.10.2007	8. Revisjon	8.00	01.10.2007
9.00	01.10.2007	9. Revisjon	9.00	01.10.2007
10.00	01.10.2007	10. Revisjon	10.00	01.10.2007
11.00	01.10.2007	11. Revisjon	11.00	01.10.2007
12.00	01.10.2007	12. Revisjon	12.00	01.10.2007
13.00	01.10.2007	13. Revisjon	13.00	01.10.2007
14.00	01.10.2007	14. Revisjon	14.00	01.10.2007
15.00	01.10.2007	15. Revisjon	15.00	01.10.2007
16.00	01.10.2007	16. Revisjon	16.00	01.10.2007
17.00	01.10.2007	17. Revisjon	17.00	01.10.2007
18.00	01.10.2007	18. Revisjon	18.00	01.10.2007
19.00	01.10.2007	19. Revisjon	19.00	01.10.2007
20.00	01.10.2007	20. Revisjon	20.00	01.10.2007
21.00	01.10.2007	21. Revisjon	21.00	01.10.2007
22.00	01.10.2007	22. Revisjon	22.00	01.10.2007
23.00	01.10.2007	23. Revisjon	23.00	01.10.2007
24.00	01.10.2007	24. Revisjon	24.00	01.10.2007
25.00	01.10.2007	25. Revisjon	25.00	01.10.2007
26.00	01.10.2007	26. Revisjon	26.00	01.10.2007
27.00	01.10.2007	27. Revisjon	27.00	01.10.2007
28.00	01.10.2007	28. Revisjon	28.00	01.10.2007
29.00	01.10.2007	29. Revisjon	29.00	01.10.2007
30.00	01.10.2007	30. Revisjon	30.00	01.10.2007
31.00	01.10.2007	31. Revisjon	31.00	01.10.2007
32.00	01.10.2007	32. Revisjon	32.00	01.10.2007
33.00	01.10.2007	33. Revisjon	33.00	01.10.2007
34.00	01.10.2007	34. Revisjon	34.00	01.10.2007
35.00	01.10.2007	35. Revisjon	35.00	01.10.2007
36.00	01.10.2007	36. Revisjon	36.00	01.10.2007
37.00	01.10.2007	37. Revisjon	37.00	01.10.2007
38.00	01.10.2007	38. Revisjon	38.00	01.10.2007
39.00	01.10.2007	39. Revisjon	39.00	01.10.2007
40.00	01.10.2007	40. Revisjon	40.00	01.10.2007
41.00	01.10.2007	41. Revisjon	41.00	01.10.2007
42.00	01.10.2007	42. Revisjon	42.00	01.10.2007
43.00	01.10.2007	43. Revisjon	43.00	01.10.2007
44.00	01.10.2007	44. Revisjon	44.00	01.10.2007
45.00	01.10.2007	45. Revisjon	45.00	01.10.2007
46.00	01.10.2007	46. Revisjon	46.00	01.10.2007
47.00	01.10.2007	47. Revisjon	47.00	01.10.2007
48.00	01.10.2007	48. Revisjon	48.00	01.10.2007
49.00	01.10.2007	49. Revisjon	49.00	01.10.2007
50.00	01.10.2007	50. Revisjon	50.00	01.10.2007

Tilgjengelighet



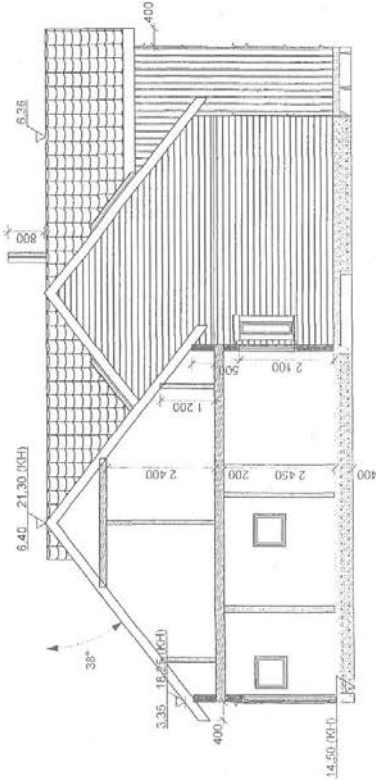
Monethøyde 6,40  
Gestilshøyde 3,35

Kategori	Byggetype	Areall (m²)
ETK	YT	200,25
		200,25

Kst. # Etnale  
Brusareal Areall (m²)

BEA	R1	Lutnings	139,56
	R1	Horisontale	180,15
			299,71

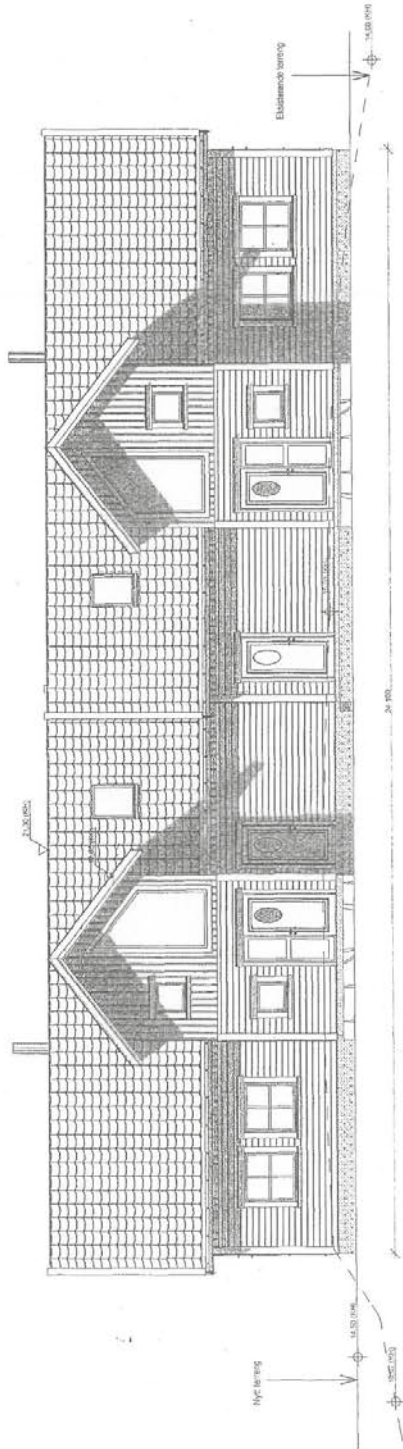
### Snitt A-A



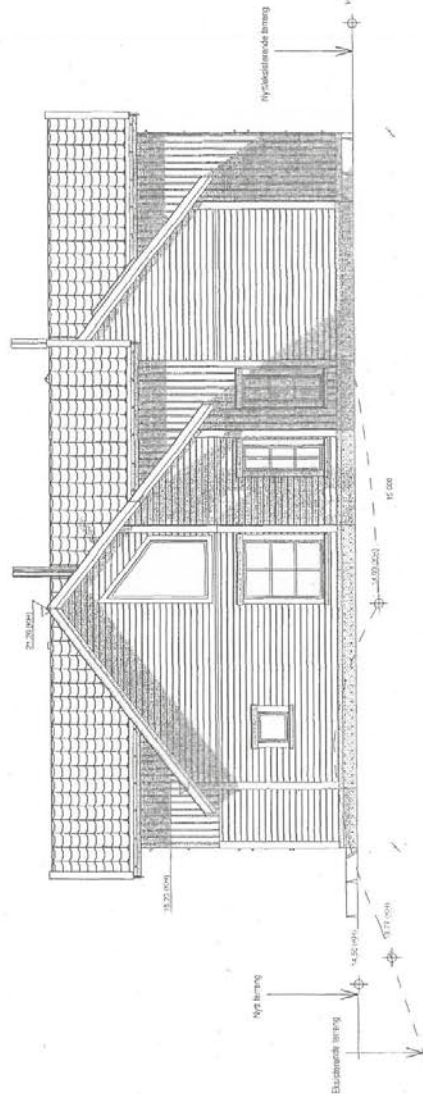
### Vedlegg: E-05

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

### Fasade Nord



### Fasade Vest



Mannehøyde	1,80	Grunnflate	3,55
Byggetype			
Kategori	31	Area (m <sup>2</sup> )	203,29
BVA	31	203,29	203,29
Bruksareal			
Kat. d	Etasje	Area (m <sup>2</sup> )	
BPA	1st	139,06	
	2nd	179,12	
	3rd	230,11	

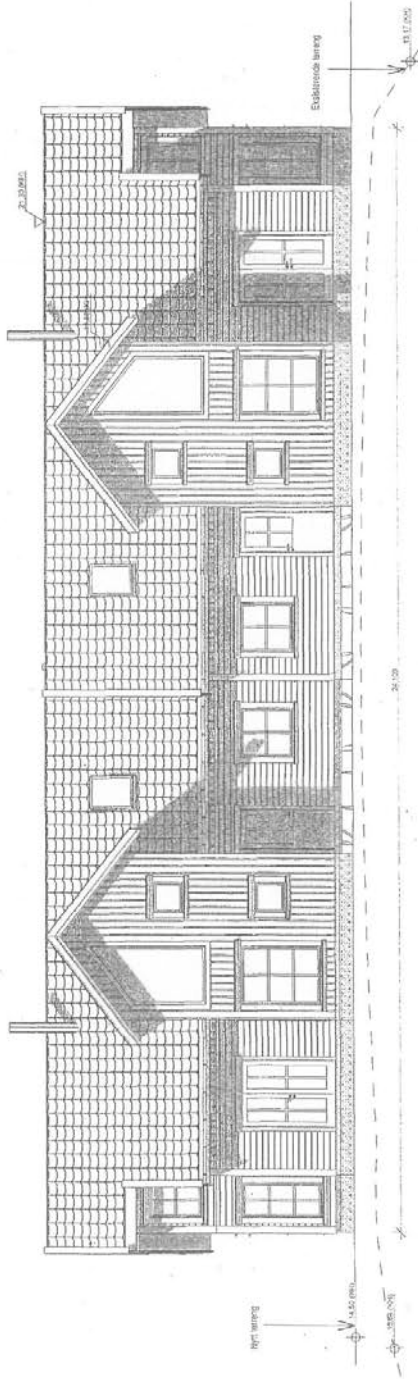
### Vedlegg: E-04

Rev. / Dato:	Revisjonen gjelder:	Prosjekt	Prosjektleder
		Byggherren	Byggherren
		Magnus Aleksandersen	Magnus Aleksandersen
		Nedstemmen 17	Nedstemmen 17
		4633 Kristiansand	4633 Kristiansand
		Gnr. 2 Bnr. 435	Gnr. 2 Bnr. 435
		ART Prosjekt	ART Prosjekt
		RENOVARE	RENOVARE
		BYGGESKICKE	BYGGESKICKE
		1:100	1:100
		Nord/Vest Fassade	Nord/Vest Fassade
		50188	50188
		E-04	E-04

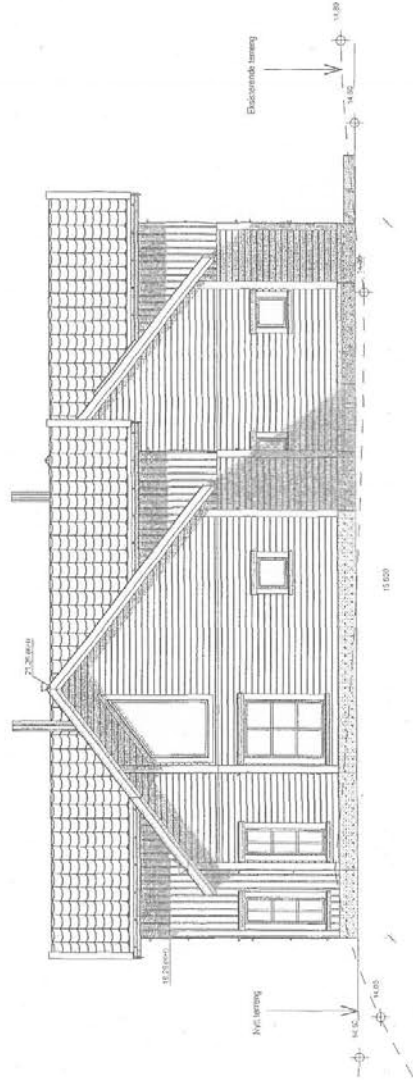
Byggherrens forbehold

16

### Fasade Sør



### Fasade Øst



### Vedlegg: E-03

Rev. / Dato:	Revisjonen gjelder:	Byg.
PROSJEKT:		
Bygg F-0		
Nagrus Aleksandersen		
Narvikveien 17		
4633 Kristiansand		
Gnr. 2 Bnr. 435		
resusiterende:	1. omgang: PA, Fysisk	
ART Prosjekt:	KONTROLL:	
REVISOR:		
DATO:		
24.04.2007		
TEKNIKK:		
1:100		
TEKNOLOGI:		
AA3		
Sør/Øst Fasade		
EC185		
E-03		

Figurtegning av etasjer og plan



Magnus Aleksandersen  
Nestemyrveien 17 A  
4625 FLEKKERØY

Deres ref:

Saksnr: 200802627-3

Saksbeh: Odd H. Moen

Dato:29022008

### VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	NESTEMYRVEIEN 17A	Eiendom:	2/435
Tiltakshaver:	Magnus Aleksandersen	Adresse:	Nestemyrveien 17 A, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Magnus Aleksandersen	Adresse:	Nestemyrveien 17 A, 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 14. februar 2008 og vårt brev av 27. februar 2008. Vårt vedtak av 27. februar 2008 omfattet gnr. 2 bnr. 655, da dette var opplyst i meldingen. Vi har imidlertid avklart med tiltakshaver at tiltaket gjelder gnr. 2 bnr. 435. Vårt vedtak av 27. februar 2008 oppheves således med dette vedtak.

Meldingen omfatter oppføring av garasje på 22,0 m2 BRA.

Det foreligger ikke protester til meldingen. Tiltakshaver eier også naboeiendommen gnr. 2 bnr. 655 og nabovarsling til denne er således ikke nødvendig.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

**Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.**

Gebyr kr. 2.950,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 3.300,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Odd Helge Moen  
Saksbehandler

Postadresse  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Besøksadresse:  
Tollbodgt. 22  
Telefon/telefaks:  
38075530/38075544

E-Postadresse:  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
Webadresse:  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA





**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 2    Bnr.: 435    Fnr.:    Snr.:  
Adresse: Nestemyrveien 17  
Sokkelhøyde:

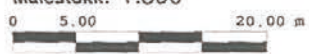
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

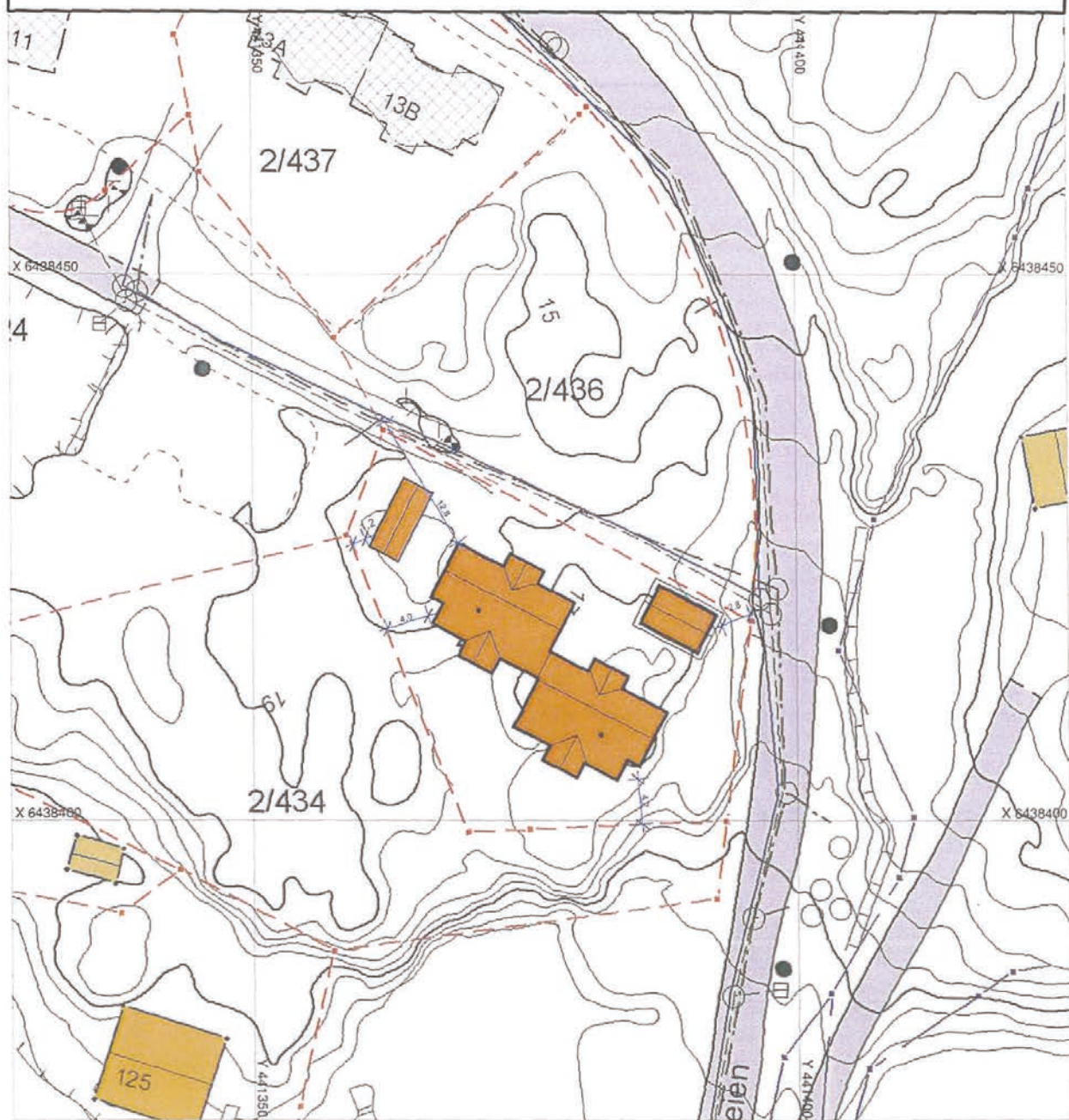
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 13.11.2007

Sign.: SM







John Kvilhaug Instanes  
Nestemyrveien 17 B  
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:  
201827848-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 13.11.2019

### Nestemyrveien 17B - 2/655 - ferdigattest

---

Byggeplass:	Nestemyrveien 17 B	Eiendom:	2/655
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	John Kvilhaug Instanes	Adresse:	Nestemyrveien 17 B 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring		

---

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 oppføring av garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 13.12.2018.

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

Mari Gunnerud Haus  
Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSD S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Mari Gunnerud Haus  
**Telefon**  
+47 38 24 31 99

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



John Kvilhaug Instanes  
Nestemyrveien 17 B  
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:  
201827848-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 13.12.2018

### Nestemyrveien 17B - 2/655 -Godkjent søknad om garasje

Byggeplass:	Nestemyrveien 17 B	Eiendom:	2/655
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	John Kvilhaug Instanes	Adresse:	Nestemyrveien 17 B 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 26.11.2018, samt endrede tegninger 12.12.2018.

Søknaden omfatter oppføring av garasje. BYA er oppgitt til 36m<sup>2</sup>, mønehøyden er oppgitt til 4,5m. Ny utnyttelsesgrad for tomten er oppgitt til 32,48%,

#### Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for LINDEBØ/SKÅLEVIK, AREAL B. Godkjent 29.03.1989 og 20.03.2003. Formål bolig.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

#### Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

**Før garasjen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse**

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSTAD S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Mari Gunnerud Haus  
**Telefon**  
+47 38 24 31 99

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

**Gebyr:**

Gebyr kr 9000,- + kartavgift kr 1000,- **til sammen kr 10000,-** må innbetales. Faktura ettersendes.

**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus  
Rådgiver

RevID	Rev	QDate	Change Name	Rev	QDate
	CHD				

BH	PBL
LARK	
RIB	
RIBR	
RIAKU	
RIV	
RIE	
RIG	

Tilfeldshaver: <b>John Instanes</b>	Prosjektshaver: Nestemyneveien 170 - garasje
Lokalitet: Nestemyneveien 170 Flekken 4655	
Gnr/Bnr: 2/555	



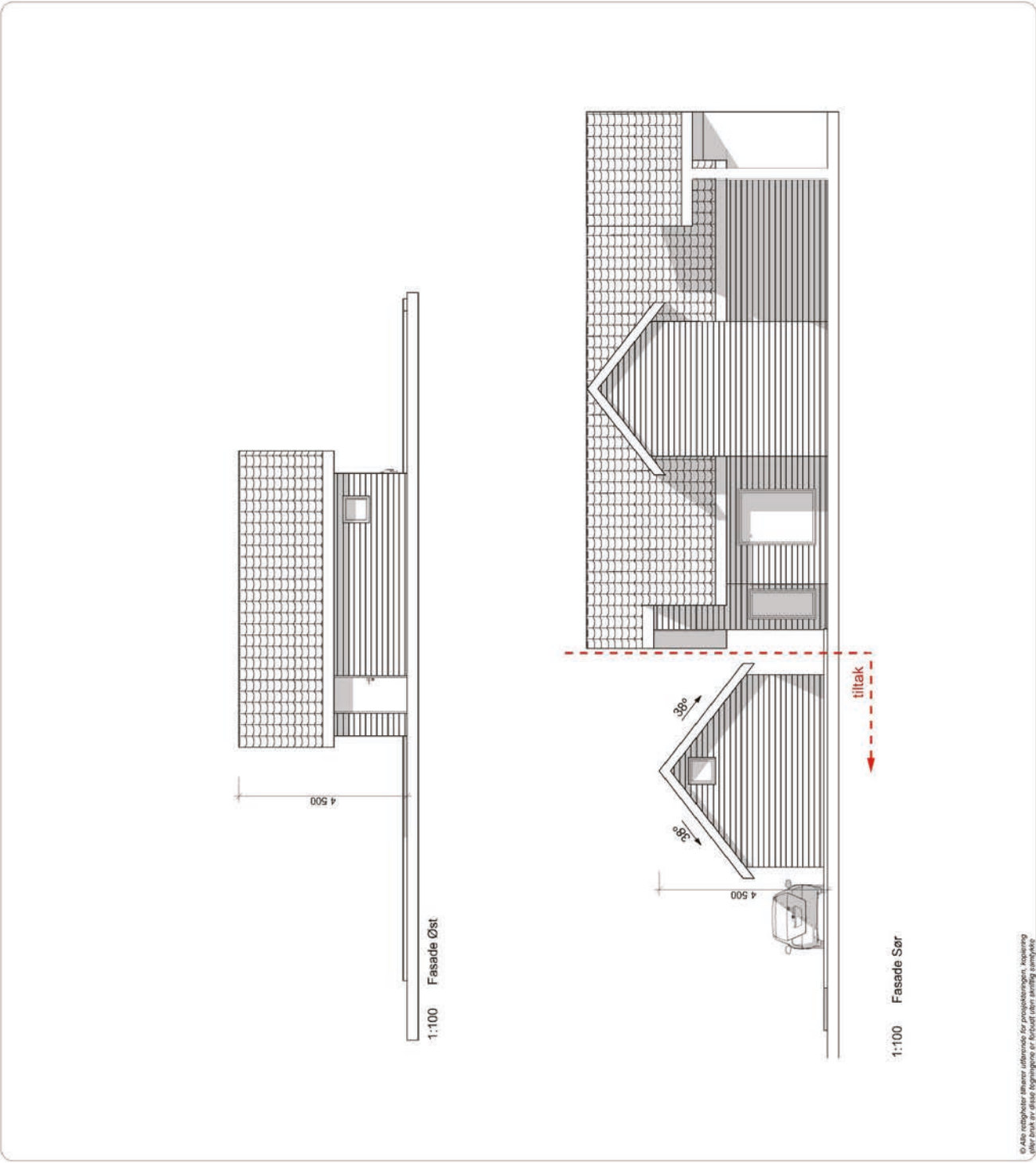
**TROLLVEGG**

Østre Strandveia 1, 4410 Kristiansund - Øst, tlf: 918 488 315  
MVA: www.trollvegg.no; post@trollvegg.no

Type tegning:  
**Fasade Sør og Øst**

Fase:  
**Skisse - Alt 1**

Arkitekt: 1:100	Dato: 12.12.2018	Tegn: Kontroll:	Rev. nr.:
Prosjekt nr.:		Tegningsnr.:	
A4.69		A4.0-2	



© Alle rettigheter reservede for prosjektmengden. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Rev ID	Quote	Change Name	S/N
RevID	CHD		Date

**Vedlegg-**

BH	
PBL	
LARK	Teitvang ABH Arkitekt AS Dronningstorg 1, 4400 Kristiansund, Norge
RIB	
RIBR	
RIAKU	
RIV	
RIE	
RIG	

**Tilbygg:**  
**JOHN INSTANES**

**Prosjektbygger:**  
Nestemyrveien 118 - garage  
Flekkeny 4655  
Gnr/Bnr: 2/555



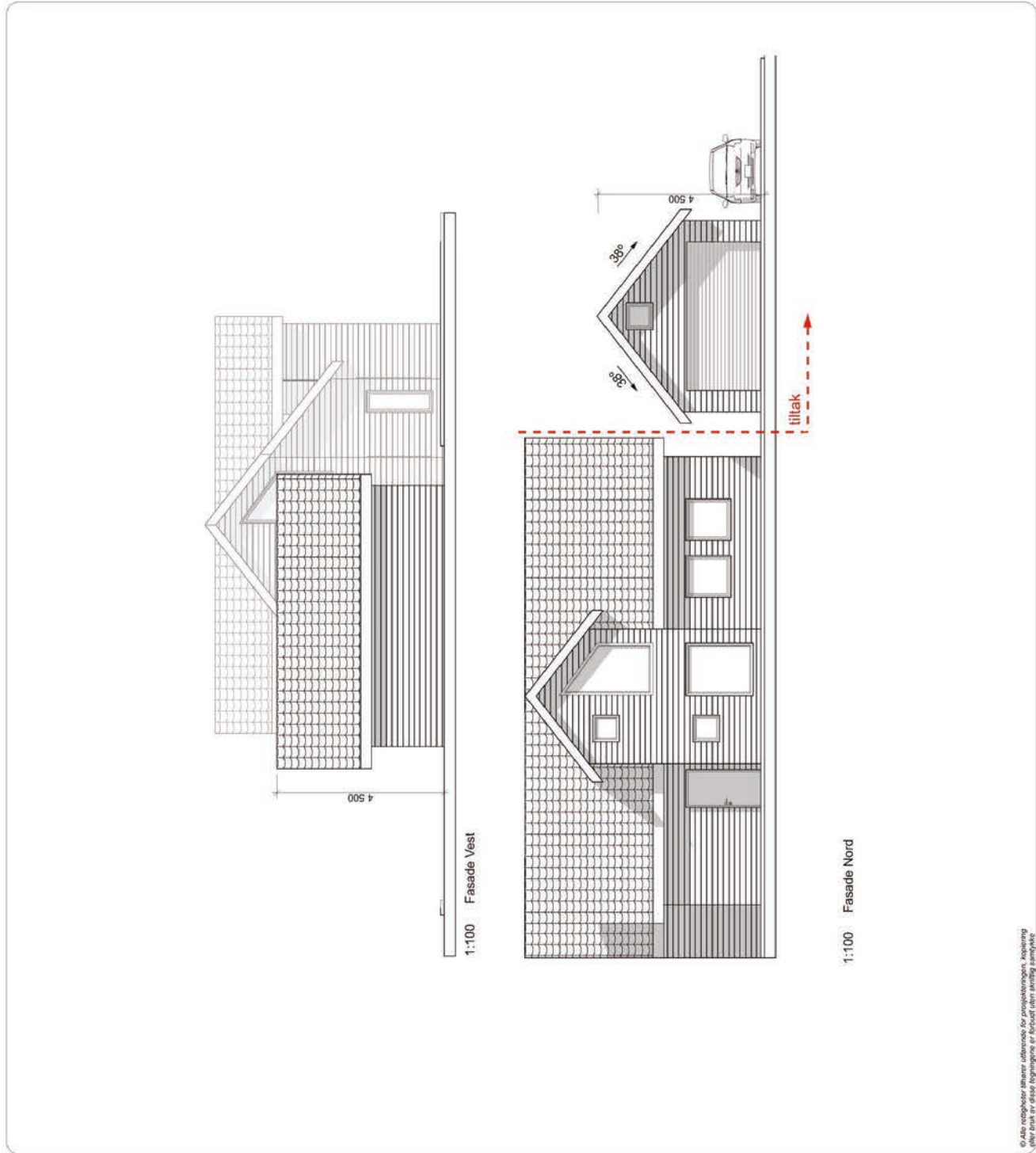
**TROLLVEGG**

Gåse Strandveia 1, 4400 Kristiansund - Cui, nr. 159 488 385  
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:  
**Fasade Nord og Vest**

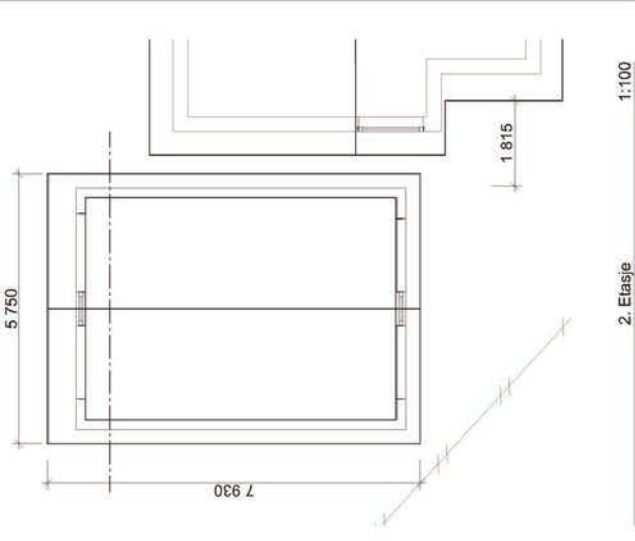
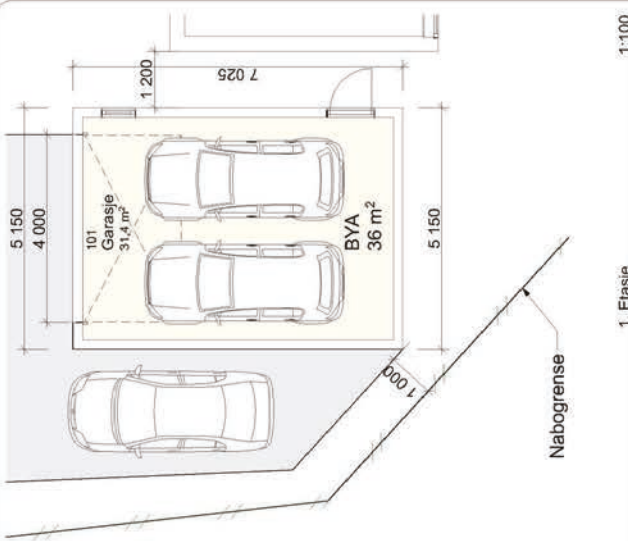
Fase:  
**Skisse - Alt 1**

Målestokk: 1:100	Dato: 12.12.2018	Tegn: Kontroll:	Rev nr:
Prosjekt: <b>A469</b>		Tegningstittel: <b>A40-1</b>	



© Alle rettigheter reservede. Offisiell utgave for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.






REV	Dato:	Change Name	S/O
RevID	CHD		Date

BH
PBL
LARK
RIB
RIBR
RIAKU
RIV
RIE
RIG

Trollvegg Arkitektstudio AS  
Øvre Strandgata 15, 4450 Kristiansund - Cui, nr. 097, 688 385  
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Tilfellebygger: <b>JOHN INSTANES</b>	Prosjektbygger: <b>Nestemyrenei tlb - garage</b>
Lokalisering: <b>Nestemyrenei tlb Flekken 4655</b>	Gnr/Bnr: <b>2/655</b>
	

**TROLLVEGG**

Øvre Strandgata 15, 4450 Kristiansund - Cui, nr. 097, 688 385  
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: **Planer og 3D**

Fase: **Skisse - Alt 1**

Arkitekt: **1:100**

Dato: **12.12.2018**

Tegn: **Kontroll: Rev. nr:**

Prosjekt: **A469**

Tegning: **A20-1**

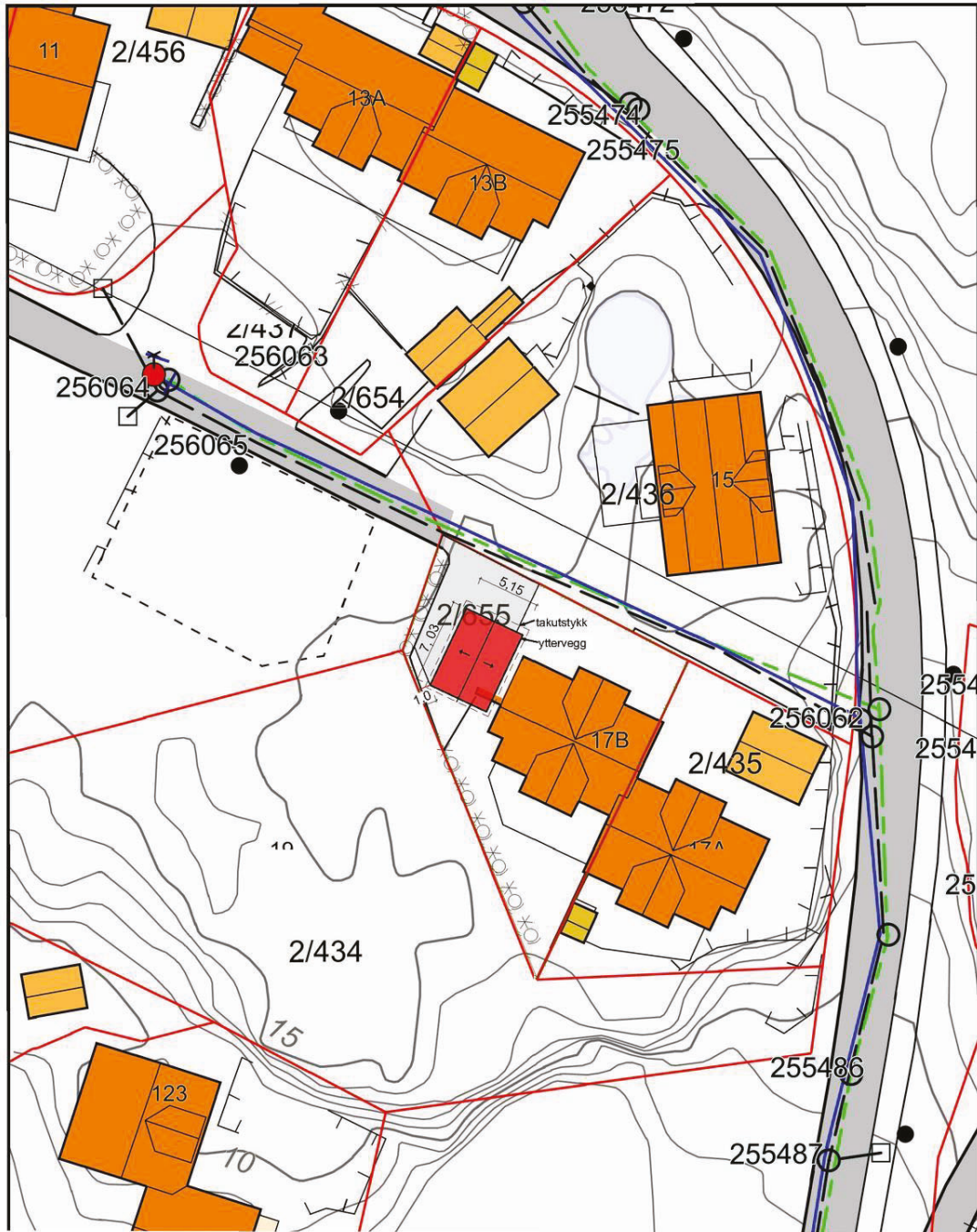


# Nestemyrveien 17A

Dato: 13.06.2018

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

## Vedlegg-

Prosjektnavn:  
Nestemyrveien 17B - garasje

Tiltakets art: Garasje

Lokalisering:  
Nestemyrveien 17B  
4625 Flekkerøy

Gnr./Bnr.: 2/655

# TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285  
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:  
Situasjonsplan

Fase:  
Skisse - Alt 1

Målestokk: 1:500	Dato: 12.12.2018	Tegner: #CAD Technician Full Name	Rev nr:
---------------------	---------------------	--	---------

Filnavn: A469 Nestemyrveien 17 Garasje Alt 1 billig (12.12.18).pln

Prosjektnr.: A469	Tegningsnr.: A10-1
----------------------	-----------------------



Kristiansand  
kommune

John Kvilhaug Instanes  
Nestemyrveien 17 B  
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:  
BYGG-21/01952-5  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
27.09.2024

## Nestemyrveien 17B, vedtak hagestue - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2 / 655 / 0 / 0  
Tiltakshaver: John Kvilhaug Instanes

### Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 14.08.2024. Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart. Opplyste endringer er ikke søknadspliktig.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør 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 hagestue slik det er beskrevet i tillatelse av 24.08.2021.

#### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

#### Kontaktinformasjon

Saksbehandler kan kontaktes på e-post

[Marit.Elise.Stenstad@kristiansand.kommune.no](mailto:Marit.Elise.Stenstad@kristiansand.kommune.no) ved eventuelle spørsmål.

Med hilsen

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
99365033

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

Marit Elise Stenstad  
Rådgiver/jurist

Terje Axelsen  
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*



## **Du kan klage på vedtaket**

### **Når kan du klage?**

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### **Hvem kan klage?**

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### **Slik klager du**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, som at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### **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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### **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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### **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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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.

### **Vilkår for å reise sak mot kommunen**

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### **Hvor sender du klagen?**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand  
kommune

John Kvilhaug Instanes  
Nestemyrveien 17 B  
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:  
BYGG-21/01952-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
25.08.2021

## Nestemyrveien 17B, 2/655. Tillatelse til oppføring av hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2 / 655 / 0 / 0  
Tiltakshaver: John Kvilhaug Instanes

### Vedtak

**Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen med virkning fra 01.01.2020.**

**Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Tegninger og situasjonskart mottatt 4. juni 2021 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Tiltaket som søkes er oppføring av et tilbygg til en tomannsbolig. Tilbygget skal inneholde en hagestue på 10,7 m2 til den ene boligen.**

**Tiltaket er nabovarslet og det er ingen merknader til tiltaket, jf. plan og bygningsloven § 21-3.**

**Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og 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:

Søknaden er mottatt 4. juni 2021. Tiltaket som søkes er oppføring av et tilbygg til en tomannsbolig. Tilbygget skal inneholde en hagestue til den ene boligen. Eksisterende BYA er 140,15 m2. Hagestuen skal være 10,7 m2 BRA. Nytt BYA vil etter oppføring av hagestuen være 150,85 m2.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
99365033

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer N0985713529

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan med plan nr. 547. Godkjent 20. mars 2003. Tomten er i reguleringsplankartet avsatt til boligformål. Tiltaket er derved i tråd med formålet til reguleringsplanen.

**Grense for utnyttelse for 2/655:**

Reguleringsplanen angir i reguleringsbestemmelsene grense for utnyttelse av tomten under «Lindebø/Skålevik» § 1 «byggeområde boliger».

Det fremgår under § 1 andre avsnitt 3. pkt at «*Utnyttelse for området settes til BYA=35% av regulert tomt.*»

Etter reguleringsplanen er altså maks BYA 35%. Grad av utnytting etter oppføring av hagestuen er oppgitt å være 34,98%. Tiltaket er dermed innenfor grensen for grad av utnyttelse, jf. reguleringsbestemmelsene §1.

**Byggetomten:**

Tomten ligger i et boligfelt på Flekkerøya.

**Estetiske krav:**

Plan og bygningsjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 4. juni 2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

**Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Tiltaket ligger i et utbygd boligområde, som tidligere er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Naturmangfoldet blir ikke berørt som følge av endring av bygget, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Det fremkommer av reguleringsplanen § 1 «byggeområde bolig» at grense for mønehøyde er 8,5 meter samt at grense for gesimshøyde ikke skal overstige 5,5 meter. Mønehøyden på tiltaket er oppgitt å være 2,634 meter. Tiltaket er derfor innenfor grensene for maksimal mønehøyde.

**Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet avstandserklæring vedrørende godkjennelse av bygging av hagestuen fra nabo på eiendommen 2/435.

Det er for øvrig sendt nabovarsel til eiendommene 2/435, 2/434 og 2/436. Det er ikke gitt merknader til at kommunen gir tillatelse til det omsøkte tiltaket.

**Ferdigstillelse:**

**Før hagestuen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr.**

**Det å ta søknadspårltike tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d.**

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**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg	5036	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Gyldighet:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Marit Elise Stenstad  
Saksbehandler

Wenche Becker-Eriksen  
Byggesaksbehandler

Vedlegg: [ferdigattest-2020.pdf](#)



tegninger (2).pdf

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland  
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 de 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 og bygg 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.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Vedr saksnr BYGG-21/01952-3, oppføring av hagestue.

Sendes til: Plan og Bygg, postboks 4, 4685 Nodeland

Tegninger i søknad:

## SKISSER



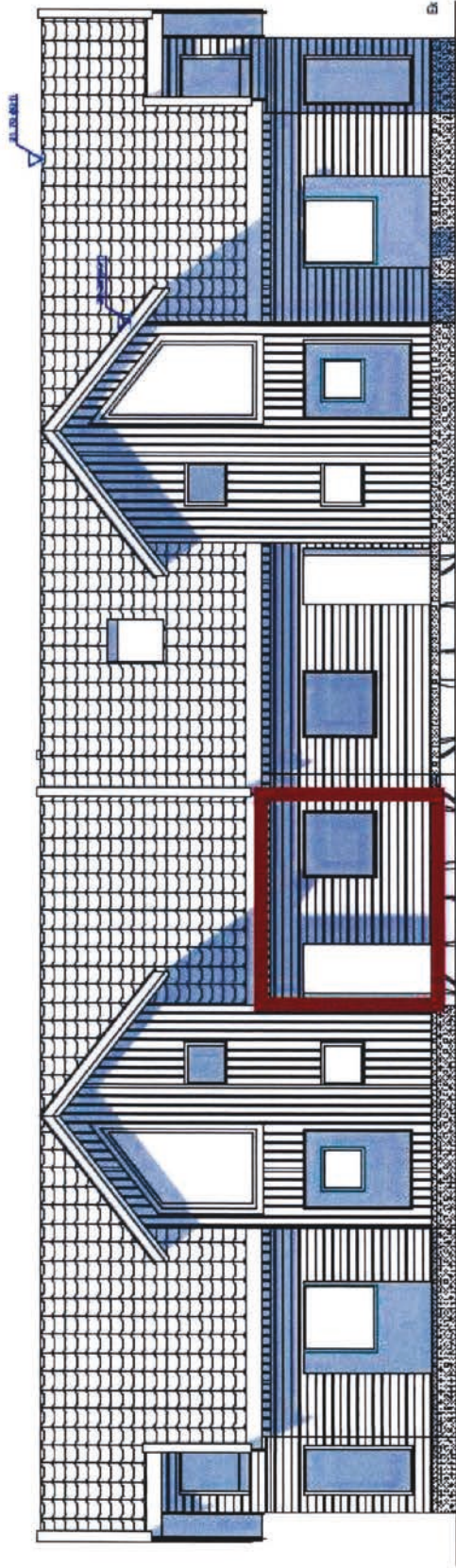
### Kommentar til tegninger:

Hagestue ble noe tilpasset ift glassfelt på sidevegger.

Venstre vegg er det kun ett glassfelt, høyre vegg ble erstattet med skyvedører.

4

## Fasade Sør



- Hagestue er markert med mørkerødt i tegningen

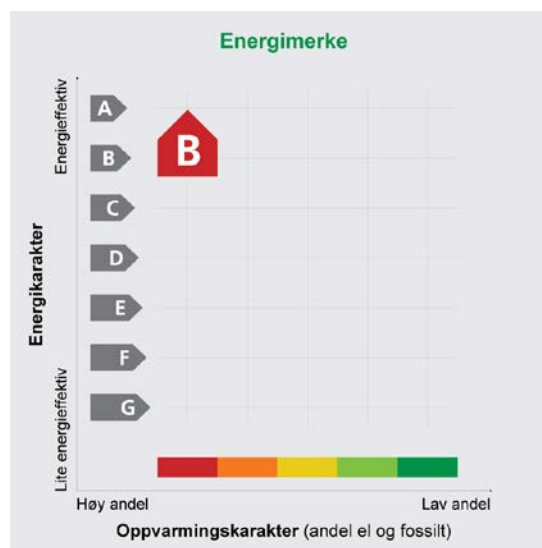
## Plantegning Hovedetasje



- Hagestue er markert med mørkerødt i tegningen



Adresse	Nestemyrveien 17 B
Postnr	4625
Sted	FLEKKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	655
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24590909
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1053044
Dato	19.09.2019



Innmeldt av	
-------------	--

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

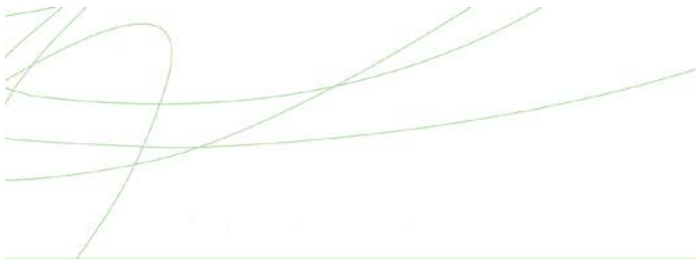
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



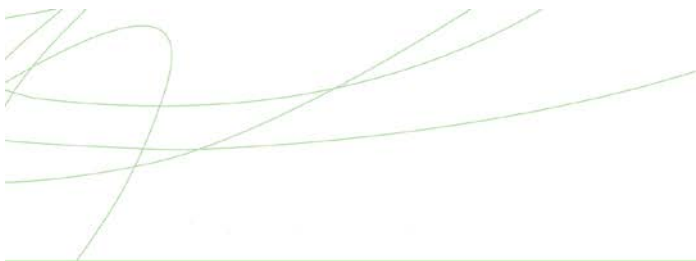
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår:</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nestemyrveien 17 B  
Postnr/Sted: 4625 FLEKKERØY  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 19.09.2019 07:03:57  
Energimerkenummer: A2019-1053044  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av:

Gnr: 2  
Bnr: 655  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 24590909

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Nabolagsprofil

Nestemyrveien 17B - Nabolaget Lindebø/Skålevik - vurdert av 125 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Revemyrbakken Linje 57, 586T	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12.4 km
Kristiansand Kjevik	32 min

## Skoler

Flekkerøy skole (1-7 kl.) 360 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Lindebøskauen skole (8-10 kl.) 181 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	14 min 9.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	20 min

## Ladepunkt for el-bil

Lindebø Brygge - Kristiansand kom...	11 min
--------------------------------------	--------

«Idyllisk og barnevennlig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

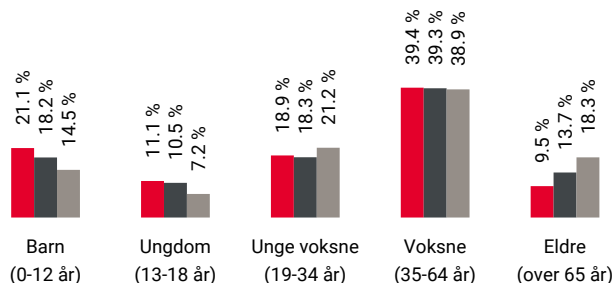
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 81/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebø/Skålevik	1 731	594
Skålevik	3 637	1 347
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Lindebøskauen Solkollen barnehage (1-5... 96 barn	11 min 0.8 km
Taremareskogen barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 0.8 km
Flekkerøya barnehage (0-5 år) 53 barn	21 min 1.5 km

## Dagligvare


Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	19 min 1.3 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	9 min 6.3 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået  
Lite støynivå 95/100

 Trafikk  
Lite trafikk 92/100

## Sport

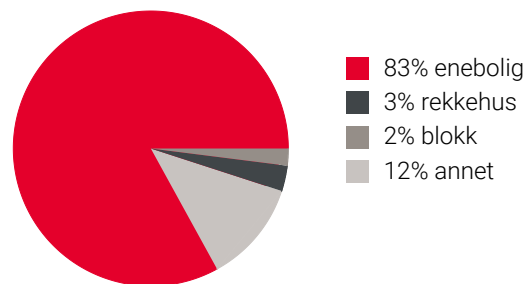
 Flekkerøy idrettspark 22 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km

 Flekkerøy skole 23 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.7 km

 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 12 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 13 min 

## Boligmasse




«Mange flotte naboer med godt samhold.»

Sitat fra en lokalkjent

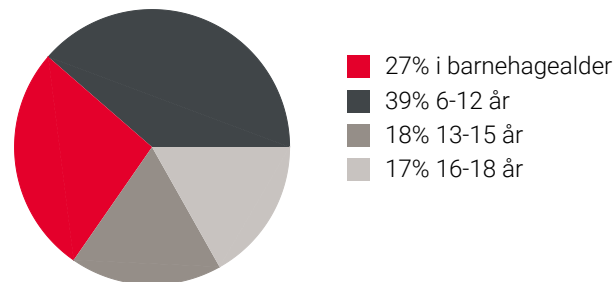


## Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 13 min 

 Boots apotek Vågsbygd 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



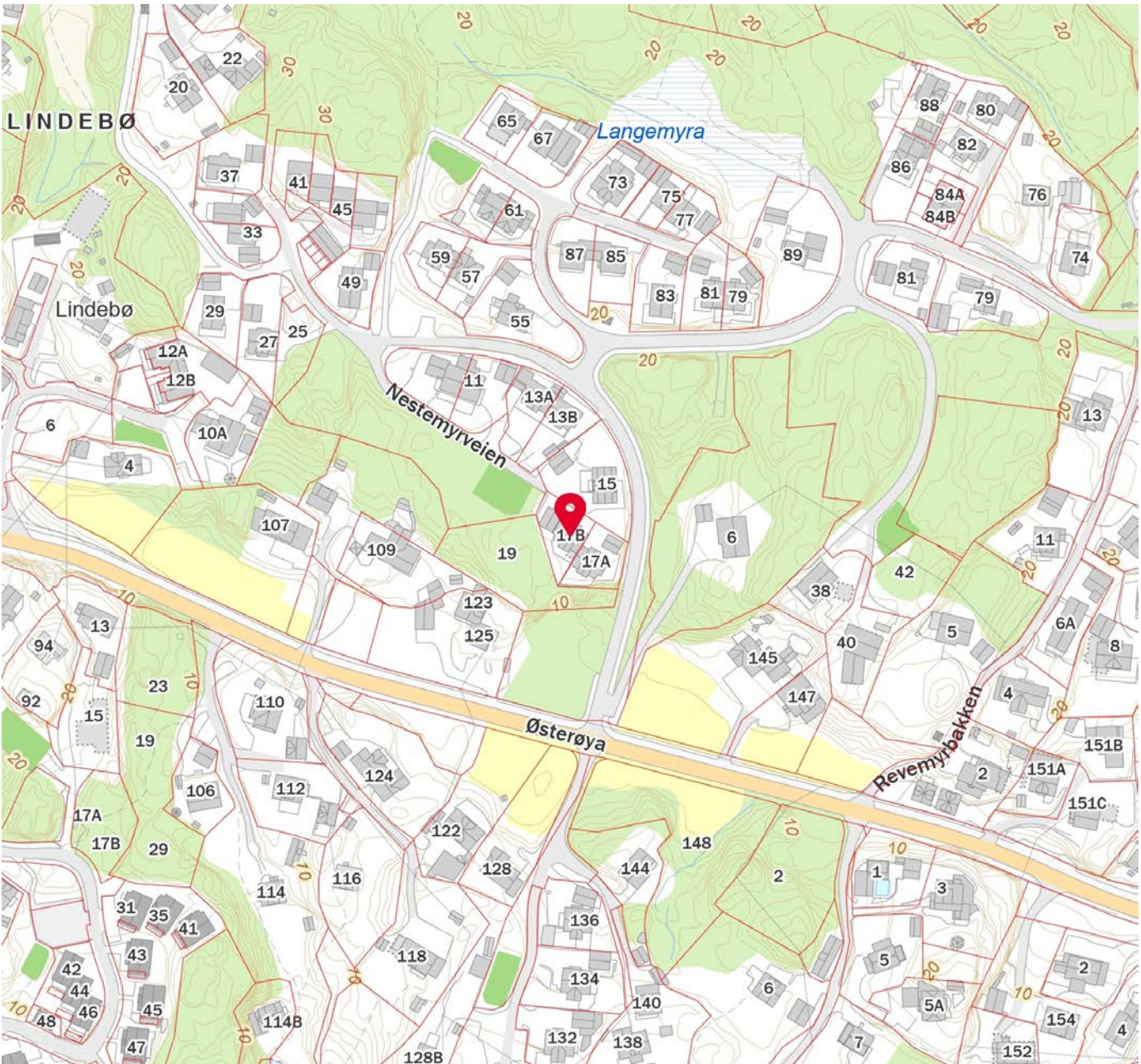
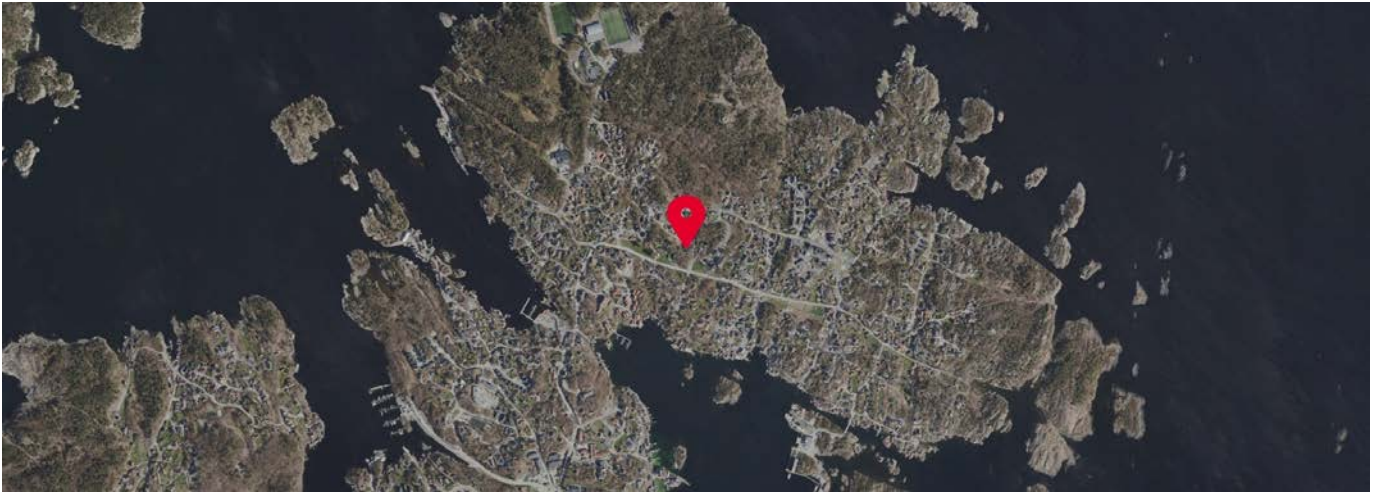
0% 43%

 Lindebø/Skålevik  
 Skålevik  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Nestemyrveien 17B  
4625 FLEKKERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre