





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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Ragnhild Alice Bjerk
Steinsland
Tor Sverre Bjerk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 299/355 kvm
Tomtstr.: 1039.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 263
Gnr. 7, bnr. 264
Oppdragsnr.: 1411250427

Stor enebolig på magisk solrik utsiktstomt 1040m² | Renoveringsbehov|

Sjelden mulighet! Eldre enebolig med stort potensial beliggende på en romslig tomt på hele 1 040 kvm. Her får du en spektakulær havutsikt og en unik beliggenhet som kombinerer solrike forhold, lunhet og skjermet privatliv i et meget barnevennlig og populært område.

Det er i tillegg mulig å kjøpe nabotomten på ca. 900 kvm, hvor det i dag står basseng og garasje. Tomten er regulert for oppføring av enebolig. Med begge tomtene samlet får du nærmere 2 mål. Dette er en sjelden anledning i dette området.

En eiendom med stor utviklingsmulighet og en utsikt som må oppleves. En virkelig sjelden perle!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	134
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 299 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 355 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Kryp kjeller

1. etasje

BRA-i: 203 m² Entré, hall, teknisk rom, bod, 2 toalettrom, stue, spisestue, garderobe, soverom, vaskerom, kjøkken, gang, kjølerom og bad.

2. etasje

BRA-i: 96 m² Kott, bad, toalettrom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039.8 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik utsiktstomt på 1040 kvm med sol fra morgen til kveld. Rå utsikt. I tillegg kan man kjøpe 900 kvm ekstra eneboligtomt med gnr. 7 bnr. 264 for kr. 1.500.000,-. Totalpris kr. 5.490.000,-, da med enebolig og eneboligtomten inkludert. Tomten er i dag opparbeidet med busker, gammelt basseng, trær og beplantning, og trenger oppgradering/vedlikehold.

Dersom man ikke kjøper ekstra eneboligtomt på siden, vil man ikke få inkludert basseng og garasje i handelen. Se vedlagte tegninger over tomtegrenser i salgsoppgaven.

Jolleveien 23 er delt opp i 2 boenheter.

Beliggenhet

Velkommen til Jolleveien 23 - en flott bolig beliggende i et veletablert og familievennlig boligområde på populære Voie. Her bor du innerst i en rolig blindvei, helt uten gjennomgangstrafikk – et ideelt sted for barnefamilier som ønsker trygghet og trivsel i hverdagen.

Med kort vei til skole, barnehage, butikk og kollektivtransport, ligger alt til rette for en praktisk og behagelig hverdag. Voiebyen skole og SFO er bare en liten spasertur unna, og fritidsklubben i nærområdet tilbyr trygge og sosiale møteplasser for både barn og ungdom.

Området byr på vakker natur rett utenfor døren, med flotte turstier, badevann og lysløype like i nærheten. I tillegg er det kort vei til sjøen og fine friområder – perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter.

Det lokale kollektivtilbudet gir enkel tilgang til sentrum av Kristiansand og omegn, og området er godt tilrettelagt for både syklende og bilister.

Her får du en unik kombinasjon av naturnær beliggenhet og bynær komfort, i et område som er i stadig utvikling og med et sterkt nærmiljø.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Den påviste skaden i byggets kryperom gjør at det må forventes omfattende skader i etasjeskille mot byggets 1.etasje.
- Det er flere aktive lekkasjer i taket noe som gjør at skader vil utvikles seg i bygget takkonstruksjon.
- Det er stor usikkerheter i om bygget kan renoveres, hele kryperommet må undersøkes for å kartlegge omfanget.

Utvendig

- Taktekingen er av tegltakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon og murkonstruksjoner av ukjent utførelse. Trekledning med liggende bordkledning, murvegger med overflater av murstein.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har ytterdører og verandadører i tre, samt enkel kjellerdør i tre.
- Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Boligen har opprinnelig holdt en god stand med tregulv og teppe.
- Vegger med overflater av panel og plater. I taket er det malte flater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Rommene som vender mot terrenget er bod og teknisk rom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. '
- Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har tretrapp.
- Innvendig har boligen finèrdører.

Bad 1

- Rommet inneholder: dusjkabinett og 2 servanter.
- På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad 2

- Rommet inneholder: bidee, 2 servanter, dusjhjørne og badekar.

- På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.
- Rommet er ventilert med ventil i taket.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom

- Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
- På gulvet er det belegget og parkett. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av jern.
- Det er avløpsrør av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- I boligen er det vannbåren varme med radiatorer i enkelte rom.
- Vannet varmes opp med elektrisk kolbe.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Lovlighet - Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved dødsbo?

- Ja

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

- Lekkasje tak rundt ventilasjonspipe og pipe

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

- Mus i andre etasje

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

- Ja, kun av faglært. Brukte alltid fagfolk, fjernet oljetank og satt inn elektrisk varme gjennom sentralfyr.

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

- Kontroll og reparasjon av fagfolk ved bytte fra olje til elektrisk sentralfyring.

Tilleggs kommentar:

Jeg har ikke bodd i huset eller i nærheten, og er kun kjent med det som er notert samt at jeg var tilstede når takstmannen var der i september 2025.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, hall, teknisk rom, bod, 2 toalettrom, stue, spisestue, garderobe, soverom, vaskerom, kjøkken, gang, kjølerom og bad.

Loft: Kott, baderom, toalettrom og 4 soverom

Garasje på 56m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Våtrom > Loft > Bad > Generell
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 1 > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrader 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på tomt. Garasje står på tomt med gnr. 7 bnr. 264. Tomt kan

kjøpes i tillegg, og er regulert som eneboligtomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet og peis.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen informasjon vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 26 866

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 6060,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 825 606

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 302 423

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 263 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 7, bruksnummer 264 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:

4204/7/263:

13.03.1968 - Dokumentnr: 2116 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 6354 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:7 Bnr:235

24.02.1995 - Dokumentnr: 2657 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1995 - Dokumentnr: 2657 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1039984 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:7 Bnr:263

13.03.1968 - Dokumentnr: 2116 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 6355 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:7 Bnr:235

01.01.2020 - Dokumentnr: 756057 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:7 Bnr:264

4204/7/264:

13.03.1968 - Dokumentnr: 2116 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 6354 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1001 Gnr:7 Bnr:235

24.02.1995 - Dokumentnr: 2657 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1995 - Dokumentnr: 2657 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1039984 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:7 Bnr:263

13.03.1968 - Dokumentnr: 2116 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1967 - Dokumentnr: 6355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1001 Gnr:7 Bnr:235

01.01.2020 - Dokumentnr: 756057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:7 Bnr:264

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggemelding datert 04.03.1967 for enebolig.
Det foreligger byggemelding for dobbelgarasje og pergola datert 04.10.1976.
Det foreligger byggemelding for svømmebasseng 30.04.1984.
Det foreligger ferdigattest for rørleggerarbeid i Jolleveien 23/25 datert 11.09.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 131 Voiebyen del 1.

Adgang til utleie

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

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

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (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 101 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 12 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 132 460

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

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

21.10.2025





I tillegg kan man kjøpe 900 kvm ekstra eneboligtomt med
 gnr. 7 bnr. 264 for kr. 1.500.000,-. Totalpris kr. 5.490.000,-.





































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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Jolleveien 23, 4624 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 7, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 355 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 20.09.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2528

Referansenummer: QP5592

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den påviste skaden i byggets kryperom gjør at det må forventes omfattende skader i etasjeskille mot byggets 1.etasje. Det er flere aktive lekkasjer i taket noe som gjør at skader vil utvikles seg i bygget takkonstruksjon.

Det er stor usikkerheter i om bygget kan renoveres, hele kryperommet må undersøkes for å kartlegge omfanget.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon og murkonstruksjoner av ukjent utførelse. Trekledning med liggende bordkledning, murvegger med overflater av murstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har ytterdører og verandadører i tre, samt enkel kjellerdør i tre.
Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har opprinnelig holdt en god stand med tregulv og tepper. Vegger med overflater av panel og plater. I taket er det malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
Rommene som vender mot terrenget er bod og teknisk rom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet inneholder: dusjkabinett og 2 servanter.
På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad

Rommet inneholder: bidee, 2 servanter, dusjhjørne og badekar.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vaskerom

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det beleg og parkett. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
I boligen er det vannbåren varme med radiatorer i enkelte rom.
Vannet varmes opp med elektrisk kolbe.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.
Bygningen har betonggrunnmur.
Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

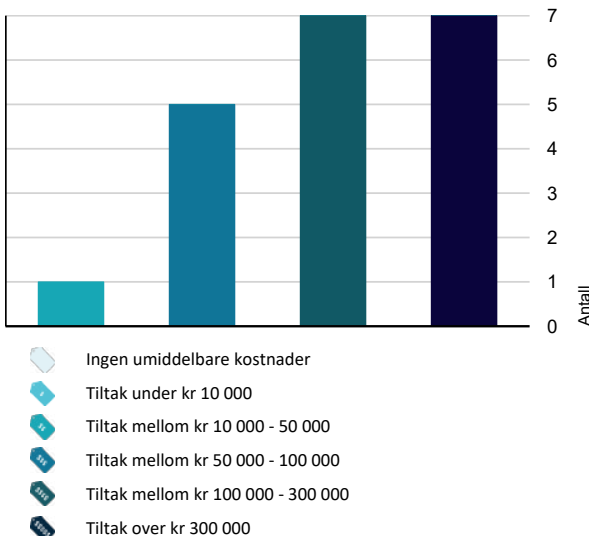
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.9.2025 Klokka 16.00

Det var skyer og 15 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1968

Anvendelse

Enebolig

Den påviste skaden i byggets kryperom gjør at det må forventes omfattende skader i etasjeskille mot byggets 1.etasje. Det er flere aktive lekkasjer i taket noe som gjør at skader vil utvikles seg i byggets takkonstruksjon.

Det er stor usikkerheter i om bygget kan renoveres, hele kryperommet må undersøkes for å kartlegge omfanget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er flere knekte stein og mye fukt på undertaket og på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må gjøres en omfattende jobb for å tette bygget, på bakgrunn av flere lekkasjer og skader på tekingen er det satt TG:3

Kostnadsestimat: Over 300 000



Flere knekte stein



Mangler flere mønestein

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Utettheter i gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Rust på beslag og takstige



Lekkasjer i takrenner



Lekkasjer ved gradrenner



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon og murkonstruksjoner av ukjent utførelse. Trekledning med liggende bordkledning, murvegger med overflater av murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist råte i nedre deler av veggene, ukjent om det skyldes utettheter under dørene eller fukt fra kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er flere aktive lekkasjer i tekkingen, dette gjør at det vil være omfattende skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

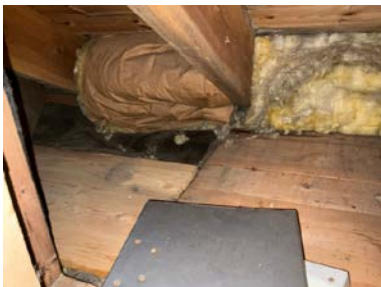
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Manglende lufting vil kunne gjøre at varm fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen med dertil fare for fukt og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fukt i undertaket



Spor etter mus i kott



Fukt i undertaket og sperrer

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Avviket rundt innfesting av vinduene vil gjøre at det kan komme vann inn bak og videre inn i veggene. Dette gjør at det kan oppstå eller har oppstått råteskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

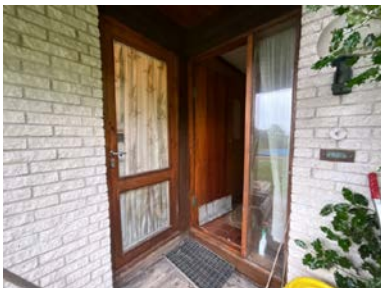
Bygningen har ytterdører og verandadører i tre, samt enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert utettheter i tekkingen på balkongen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fare for fallskader om ikke det monteres rekkverk.

Ytterligere skader i underliggende rom dersom ikke det legges ny tekking.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Boligen har opprinnelig holdt en god stand med tregulv og tepper. Vegger med overflater av panel og plater. I taket er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er spor etter mus i bygget, mus kan gjøre store skader om det ikke gjøres tiltak for å tette bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Bygget har store skader etter vann og fukt fra taket og kryperommet. Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Mus i bygget



Mugg på overflatene etter vannlekkasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er påvist omfattende skader i kryperommet under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Nærmere undersøkelse av hele etasjeskille må gjøres for å kartlegge omfanget. Det må påregnes råteskader i store deler av etasjeskille.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i bygget.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Fundamentering av pipen er i kryperommet der det har vært svært fuktig. Nærmere undersøkelser anbefales.

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



Peis i stuen



Utepeis

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Rommene som vender mot terrenget er bod og teknisk rom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Avviket gjelder kun de deler av boligen som ligger under terrenget, bod og tekniskrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av bygget som ligger mot terrenget.

Avviket må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er omfattende skader i kryperommet etter en lekkasje på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Byggets konstruksjoner har omfattende skader. På grunn av begrenset tilgang er eksakt omfang usikkert. Det kan ikke utelukkes at skadene er av en slik art at hele etasjeskille må rives.

Fare for sammenbrudd dersom det ikke gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Drypper fra etasjeskille



Spor etter gnagere.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har tretrapp.

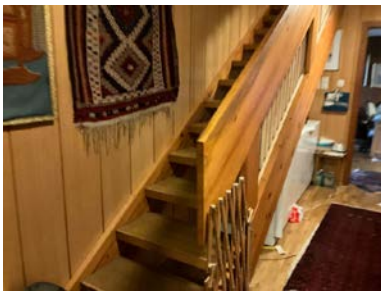
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.



Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Rommet inneholder: dusjkabinett og 2 servanter.

På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Fuktskader rundt vinduet i taket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

På bakgrunn av synlig fuktskade rundt takvinduer må det påregnes utskiftning av skjulte konstruksjoner i forbindelse med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i boden bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Sannsynligvis skyldes fuktverdiene utettheter i og rundt sluken i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skjulte skader i bærende konstruksjoner er sannsynlig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det belegget og parkett. Vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er omfattende skader i etasjeskille fra lekkasjen i kryperommet, dette har gjort at hele gulvet på vaskerommet må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Økende fukt mot sluken indikerer svikt i membran ved sluken eller opptrekk av fukt fra grunnen. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må vaskerommet renoveres. Fukt i gulvet kan på sikt gi skader i tilstøtende rom.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: bidee, 2 servanter, dusjhjørne og badekar.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsonen). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsonen, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i skap på soverommet bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

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

Det er omfattende skader i etasjeskille fra lekkasjen i kryperommet, dette har gjort at hele gulvet på badet må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er registrert skader i etasjeskille i forbindelse med lekkasje i kryperommet, avviket gjelder hele byggets 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det beleg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Oppussing/renovering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > TOALETTROM 1

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det beleg, vegger med overflater av plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

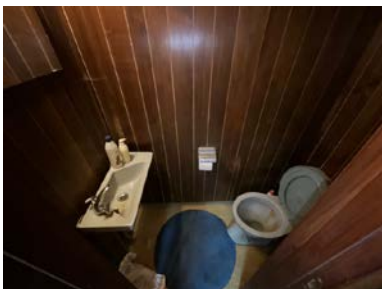
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skader i rommet må utbedres.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater plater. I taket er det malte plater.

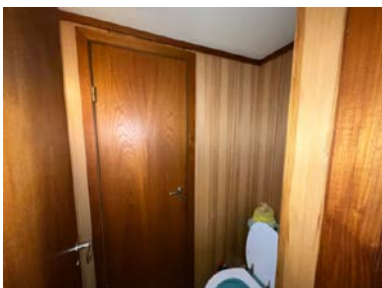
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det tre. Vegger og tak med overflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Mugg på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Avviket må sees i sammenheng med etasjeskille.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Varmtvann lekker ut i kryperommet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

ÅRSÅK:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

KONSEKVENNS:

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

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



TG 2 Vannbåren varme

I boligen er det vannbåren varme med radiatorer i enkelte rom.

Vannet varmes opp med elektrisk kolbe.

El-kolben er av nyere dato.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ved renovering av bygget må det påregnes utskifting av anlegget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i entre og på loftet.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

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

Generell kommentar

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

På bakgrunn av høy alder på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll.

Ved renovering av boligen må det påregnes utskifting og oppgradering av hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av boligen som ligger under terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I hagen er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for ytterligere fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuksikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran virker ikke..

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Oljetank er fra 1968. Det er opplyst at tanken er fjernet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1977

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Tegninger datert.

Beskrivelse

Frittliggende garasje.

Oppført i murkonstruksjoner.

Port av tre.

Garasjen er av eldre dato og trenger oppgraderinger/renovering.

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

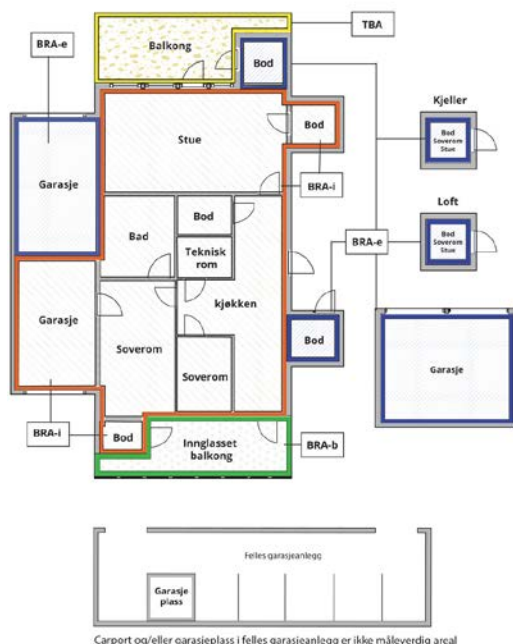
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	96			96	18	56	152
1. Etasje	203			203			203
Krypkjeller							
SUM	299				18	56	355
SUM BRA	299						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, bad, toalettrom		
1. Etasje	Toalettrom 1, hall, teknisk rom, bod, stue, spisestue, toalettrom 2, garderobe, soverom, vaskerom, kjøkken, gang, entré, kjølerom, bad		
Krypkjeller	Kryperom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av skjevheter i byggets øverste etasje kan avvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	283	16
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	7	263		0	1039.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jolleveien 23

Hjemmelshaver

Bjerk Odd Andreas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	19.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggesak	07.10.2025		Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP5592>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250427	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Sverre Bjerk	Ragnhild Alice Bjerk Steinsland
Gateadresse	
Jollevæien 23	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4624
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Odd Andreas Bjerk
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250427

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje tak rundt ventilasjonspipe og pipe

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

mus i andre etasje

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

Brukte alltid fagfolk, fjernet oljetank og satt inn elektrisk varme gjennom sentralfyr

Arbeid utført av

Firma i Kristiansand

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

Kontroll og reparasjon av fagfolk ved bytte fra olje til elektrisk sentralfyring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250427

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

Document reference: 1411250427

Tilleggs kommentar

Jeg har ikke bodd i huset eller i nærheten, og er kun kjent med det som er notert samt at jeg var tilstede når takstmannen var der i september 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250427

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Sverre Bjerk	c564f182b06cd187d1072e 5f78ccff235ab8677c	13.10.2025 14:41:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
R Steinsland	2107b0678b6466ce22516 81dede930bf79c01514	09.10.2025 10:35:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250427

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



Kristiansand
kommune

BJERK ODD ANDREAS
JOLLEVEIEN 23
4624 KRISTIANSAND S

Eiendom 7/263/0/0/1 - JOLLEVEIEN 23
Eier BJERK ODD ANDREAS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500895481
Kundenr. 4011165
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011165500000385
Fakturabeløp NOK 6964,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011024-311024		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011124-301124		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011224-311224		220,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	228,44	1/1	011024-311024		228,44	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	228,44	1/1	011124-301124		228,44	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	228,44	1/1	011224-311224		228,44	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011024-311024		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011124-301124		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011224-311224		413,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	502,56	1/1	011024-311024		502,56	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	502,56	1/1	011124-301124		502,56	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	502,56	1/1	011224-311224		502,56	25%
EIENDOMSSKATT	2928800,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1515,50	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04011165

AvtaleGiroreferanse

04011165500000385



Kristiansand
kommune

BJERK ODD ANDREAS
JOLLEVEIEN 23
4624 KRISTIANSAND S

Eiendom 7/263/0/0/1 - JOLLEVEIEN 23
Eier BJERK ODD ANDREAS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500895481
Kundenr. 4011165
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011165500000385
Fakturabeløp NOK 6964,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

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

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 4095,00, MVA: 1023,75

Netto 5940,50
MVA 1023,75
Øreavrunding -0,25
Å betale NOK 6964,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04011165

AvtaleGiroreferanse

04011165500000385



Kristiansand
kommune

BJERK ODD ANDREAS
JOLLEVEIEN 23
4624 KRISTIANSAND S

Eiendom 7/263/0/0/1 - JOLLEVEIEN 23
Eier BJERK ODD ANDREAS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500846739
Kundenr. 4011165
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011165500000369
Fakturabeløp NOK 6634,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010724	300924	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	308	m2	8,90	1	010724	300924	685,30	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010724	300924	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	308	m2	19,58	1	010724	300924	1507,66	25%
EIENDOMSSKATT	2928800	kr	2,07	1	010724	300924	1515,50	
Netto							5610,46	
MVA							1023,75	
Øreavrunding							-0,21	
Å betale NOK							6634,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4094,96, MVA: 1023,75

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04011165 AvtaleGiroreferanse 04011165500000369



Kristiansand
kommune

BJERK ODD ANDREAS
JOLLEVEIEN 23
4624 KRISTIANSAND S

Eiendom 7/263/0/0/1 - JOLLEVEIEN 23
Eier BJERK ODD ANDREAS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500798044
Kundenr. 4011165
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011165500000344
Fakturabeløp NOK 6634,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010424	300624	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	308	m2	8,90	1	010424	300624	685,30	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010424	300624	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	308	m2	19,58	1	010424	300624	1507,66	25%
EIENDOMSSKATT	2928800	kr	2,07	1	010424	300624	1515,50	
Netto							5610,46	
MVA							1023,75	
Øreavrunding							-0,21	
Å betale NOK							6634,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4094,96, MVA: 1023,75

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



Kristiansand
kommune

BJERK ODD ANDREAS
JOLLEVEIEN 23
4624 KRISTIANSAND S

Eiendom 7/263/0/0/1 - JOLLEVEIEN 23
Eier BJERK ODD ANDREAS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500749319
Kundenr. 4011165
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04011165500000328
Fakturabeløp NOK 6634,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010124	310324	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	308	m2	8,90	1	010124	310324	685,30	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010124	310324	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	308	m2	19,58	1	010124	310324	1507,66	25%
EIENDOMSSKATT	2928800	kr	2,07	1	010124	310324	1515,50	
			Netto				5610,46	
			MVA				1023,75	
			Øreavrunding				-0,21	
			Å betale NOK				6634,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4094,96, MVA: 1023,75

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04011165 AvtaleGiroreferanse 04011165500000328

JOLLEVEIEN 23 - 25 Gnr.7, bnr.263 og264

Arkivboks

1967 Enebolig for Kare Eriksen

~~B 686~~

1976 Garasje (dobbel) for Kåre Eriksen

~~B 686~~

1984 Svømmebasseng for Odd Andreas Bjekk.

~~B 686~~

2001 Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge



STADSINGENIØREN
I KRISTIANSAND

Ferdigattest

Herr Kåre Eriksen
Jolleveien 23-25
4600 KRISTIANSAND

for rørleggerarbeidet i matr.nr 23-25 Jolleveien.

Hovedbesiktigelsen av ovennevnte arbeide ble foretatt

....fre dag den 23. aug. 1968.

Arbeidet er i orden og anlegget kan tas i bruk.

Ingeniørvesenet overtar hermed ikke noe ansvar overfor eier, rørlegger
eller tredjemann.

Gjenpart til: Finn og Albert Egeland A/S
Bygningskontrollen

Kristiansand S., den 11. sept. 1968..

i. dimness
Stadsingeniør

H. V. R. R.
Kontrollør

307/67 - EM/tw

Arkitektene Sannes og Steen
Vestre Strandgate 42
Kristiansand 3.

Jollevæien 23 - 25 - enebolig.

Deres byggemelding datert 4. mars 1967 vedk. ovennevnte enebolig for Kåre Eriksen ble behandlet av bygningsrådet i møte den 26. juni 1967 sak nr. 491.
Det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav. Det vises herunder til ingeniørvesenets og byplankontorets påtegninger av henholdsvis 20. mars og 12. mai d.å.
Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.
Røykpiper og peiser må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av piper godkjennes av felervesenet på forhånd.
Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.
Rottesikring i henhold til love om rottebekjempelser.
Fyrrom og fyringsanlegg må anmeldes til og godkjennes av brannsjefen.
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand byghingsråd 29/6-67.

Gjenpart: ingeniørvesenet

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.



Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRADET i **Kristiansand**

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
Jolleveien 23-25 Møvig gate nr.

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet: ²⁾ **300.000,-**

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	235 m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	280 m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

**Nr. 552--0 til 5 situasjonsplan, 1. og
2. etg., snitt og fasader.**

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Fjell, synlig i dagen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Ingen drenering.

Kloakk og vann tilknyttes det kommunale ledningsnett.

Lovens § 74 nr. 2.

Fasadens forhold til nabobygninger:

Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2.

Særlige konstruksjoner:

Nei.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3.
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)

Naboer og gjenboere.⁴⁾

(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

**Nabovarsel sendt i henhold til vedlagte skjema.
Sendt: Entreprenør Haakon S. Hansen, Skippergt. 84.
Bygmester Cay Timenes, Framnesv. 7.
Eiendomsmegler Georg Stray, Skippergt. 47.**

Lovens § 94 nr. 2.

(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5)

Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71.

Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonsplan.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: Balkong i fasade mot syd. Takutspring mot vest og nord...
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: Se snitt og fasader.
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Se situasjonsplan.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: Membranisolasjon.
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger: 1. Utv. 1/2 sten Mexi kalksten isolert med 4" bindingsverk, forhudningspapp mot sten og diffutett papp innv. panel eller plater. 2. 4" bindingsverk utv. liggende kledning og forhudningspapp innv. diffutett papp og innv. panel eller plater.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning: Taksperrer. 2" x 8" med fall 30°. Takbord høvlede pløye, papp, lekter og sløyfer. Sortglasserte, krumme tegl taksten.
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: 2" x 8" bjelker, med 5/4" gulvbord.
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: All isolasjon av 10 og 15 cm elastisk mineralull matter i henholdsvis vegger og gulv/himling.
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: Trapp til 2. etg. 1 m bred. 16 opptrinn á 16,9 cm 15 inntrinn á 22 cm
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: 1 stk. loddpipe med 2 1 x 1 sten pipeløp fra fyrrom og peisestue. 1 stk. loddpipe 1 x 1 stens pipeløp fra stue. Sentralvarmeanlegg anmeldes av rørlegger. Ventilasjonsvifte fra kjøkken ellers tallerkenventiler eller overkarmsventiler.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

1. etg. 2,50 m og 2. etg. 2,30 m.

Rommenes gulvflate og lysareal er påført planene.
Lysarealet er for boligrom over 1/6 av gulvflaten.

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter – WC:

2 bad. 3 WC anmeldes av rørlegger.

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Kr.sand S

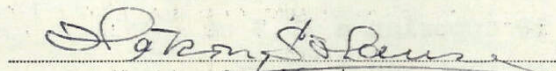
den 4. mars 1967.


anmelder
Sannes og Steen
Arkitekter M.N.A.L.

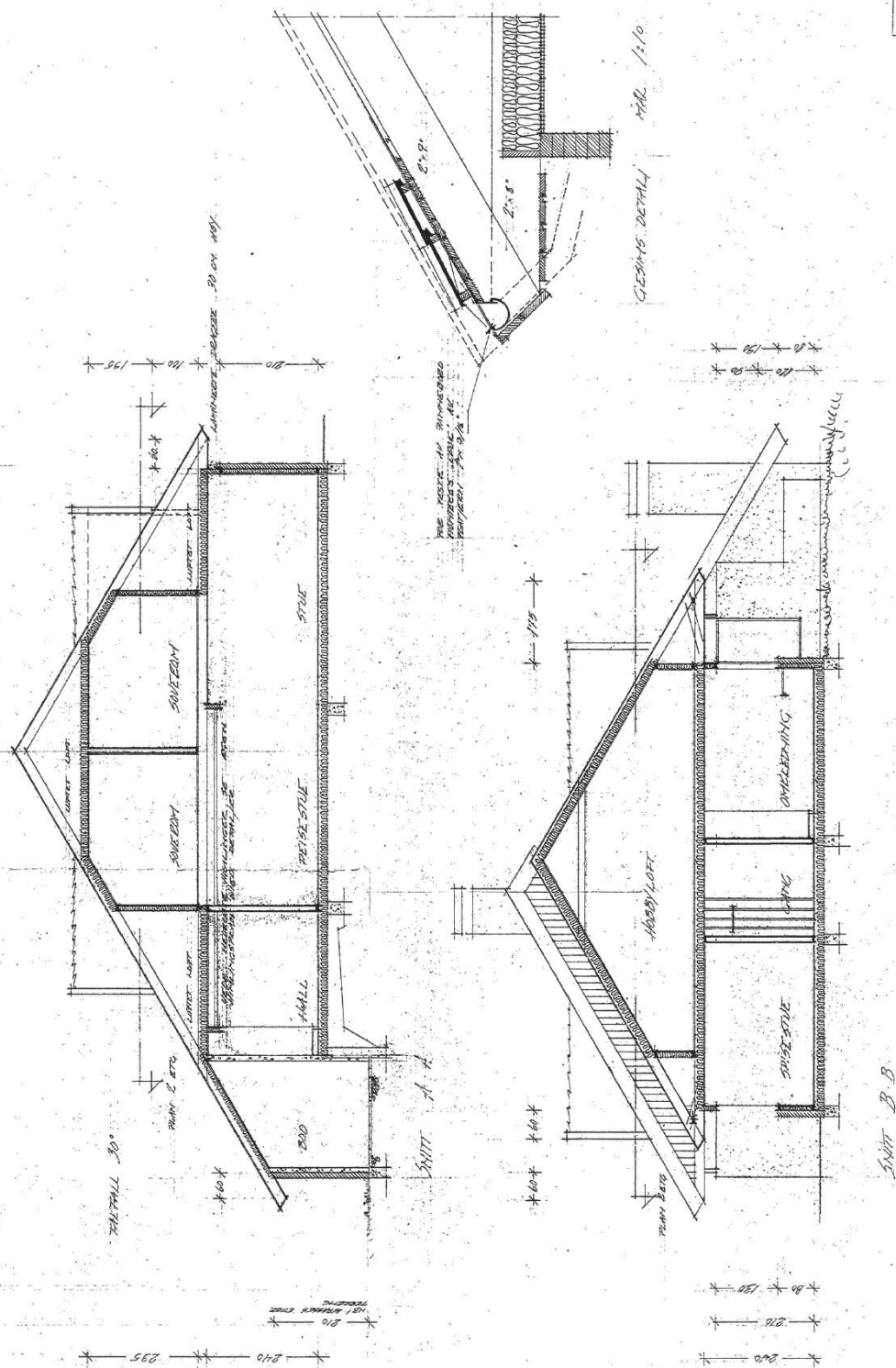

byggherre

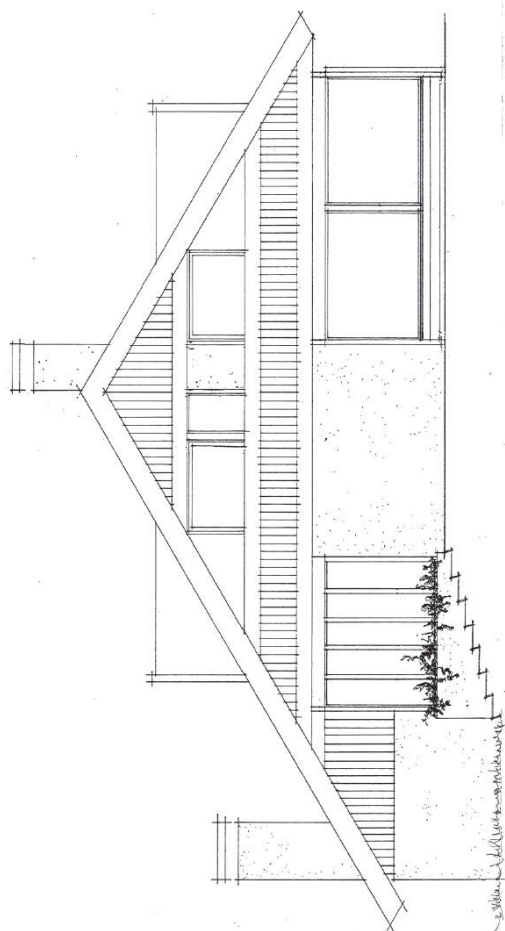
Adresse: Vestre Strandgt. 42, her.

Adresse: Kirkegt. 7, her.

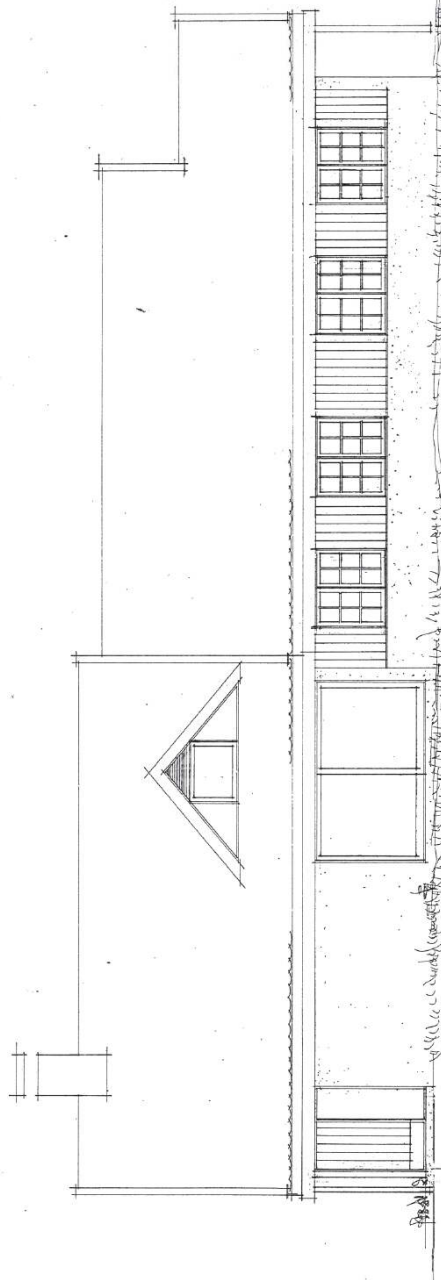

ansvarshavende

Adresse: _____





FASADE NØR



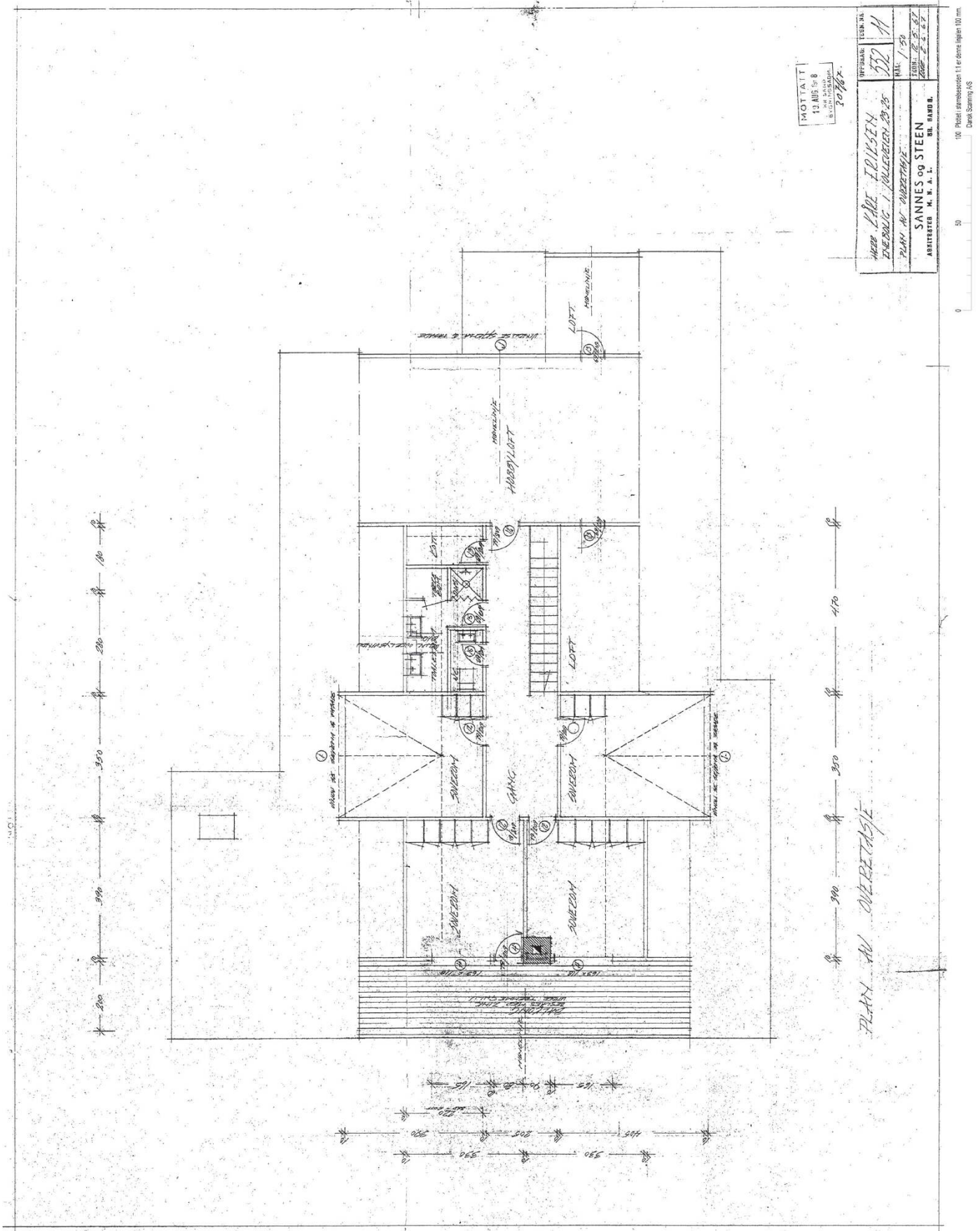
FASADE ØST

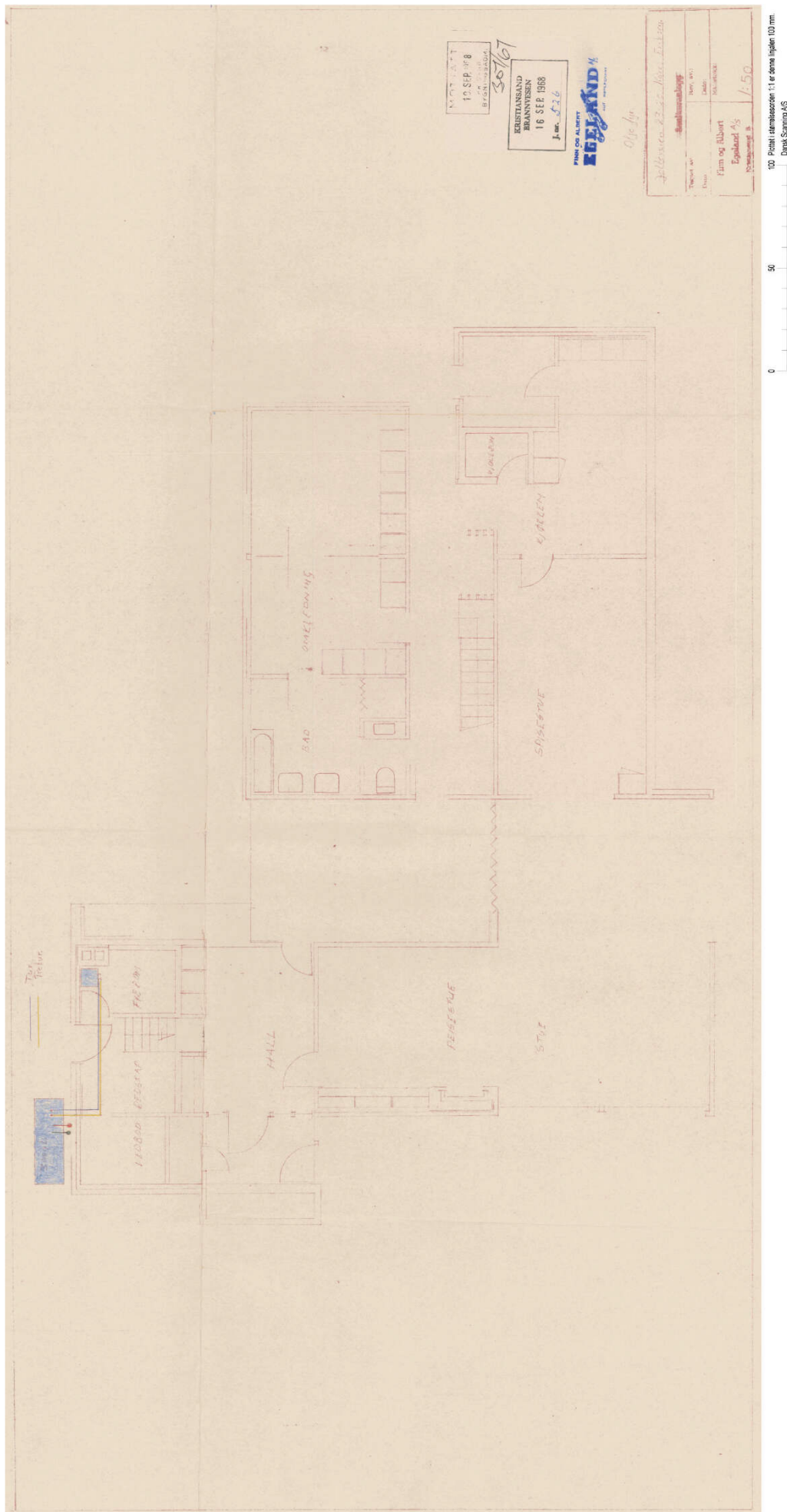
MOIT
19. Marts 1987

PROJEKT	TEMA NR.
132	13
PROJEKT	PROJEKT
132	13
PROJEKT	PROJEKT
132	13
PROJEKT	PROJEKT
132	13
PROJEKT	PROJEKT
132	13

SANNES og STEEN
ARBEJDETS M. A. L. BE. SANNES

100. Føljet i samlet størrelse 1:1 i denne tegning 100 mm.
Dansk Sannet AS





NOTAT
19 SEP 1988
BRANNVÆSEN
18 SEP 1988
J. nr. 536

PRINT OG ALBERT
KOPIERING
1988

Titel	Bygningens tegning
Forfatter	Firm og Albert Egeblad AS
Dato	1988
Skala	1:50

100 Pind i målestokken 1:1 er denne tegning 100 mm
Dansk Skulptur AS

Siv.ing. Ole Smil Rummelhoff
Hasselbakken 1 d

4620 VÅGSBTGD.

1117/76/PD/ml

18. januar 1977.

JOLLEVEIEN 25 - GARASJE.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger til
de statiske beregningene for ovennevnte bygg.

Ett sett beregninger og tegninger tilbakesendes
vedlagt.

Kristiansand bygningskontroll



P. Dalen

bem.

Vedlegg.

Sannes og Steens ark.kontor
Kongensgt. 24
4600 KRISTIANSAND S.

1117/76
/rh

4.oktober 1976

**JOLLEVEIEN 23 OG 25 - OPPFØRING AV DOBB. GARASJE OG PERGOLA -
DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVENS § 70**

Deres anmeldelse av 24.8.1976 vedr. dobb. garasje for Kåre Eriksen ble behandlet av bygningsrådet i møte den 30. sept. 1976, sak nr. 866, og det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

"I henhold av vedtekt til bygningslovens § 7 gir bygningsrådet dispensasjon fra bygningslovens § 70 for oppføring av garasje på Jolleveien 23-25 på følgende vilkår:

Avstand fra senter vei skal være 11.0 m. Frisikt i avkjørsel fra garasjen må utføres som antydnet på tegning.

Det må innsendes statiske beregninger for bærende konstruksjoner.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate.

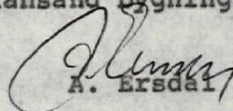
Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Gebyr kr. 190.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggeomeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes. Bygningskontrollen skal varsles før garasjen tas i bruk.

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

Arbeidet tillates ikke igangsatt før byggeløyve fra Vest-Agder Fylkesforsyningsnemnd foreligger."

Kristiansand bygningsråd

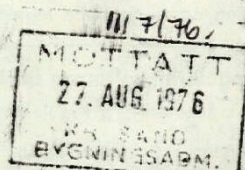

A. Ersdal

Gjenpart: Kåre Eriksen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Kristiansand S.
Markensgt. 47

4d
1

Byggeplass (adresse)
Jollevæien 23-25

Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.

Eier/Fester av tomt
Kåre Eriksen

Adresse
Jollevæien 23-25

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☒ Annet (beskriv) <u>og pergola</u> _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). ☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____	
F.kap. 51 og 52		
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt	

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Kr.sand S.,

24. 8. 76
den / 19

Sted

Sannes og Sten's
Arkitektkontor

Anmelders underskrift

Adresse

Kongensgt. 24

Adresse

Telefon

24669

Telefon

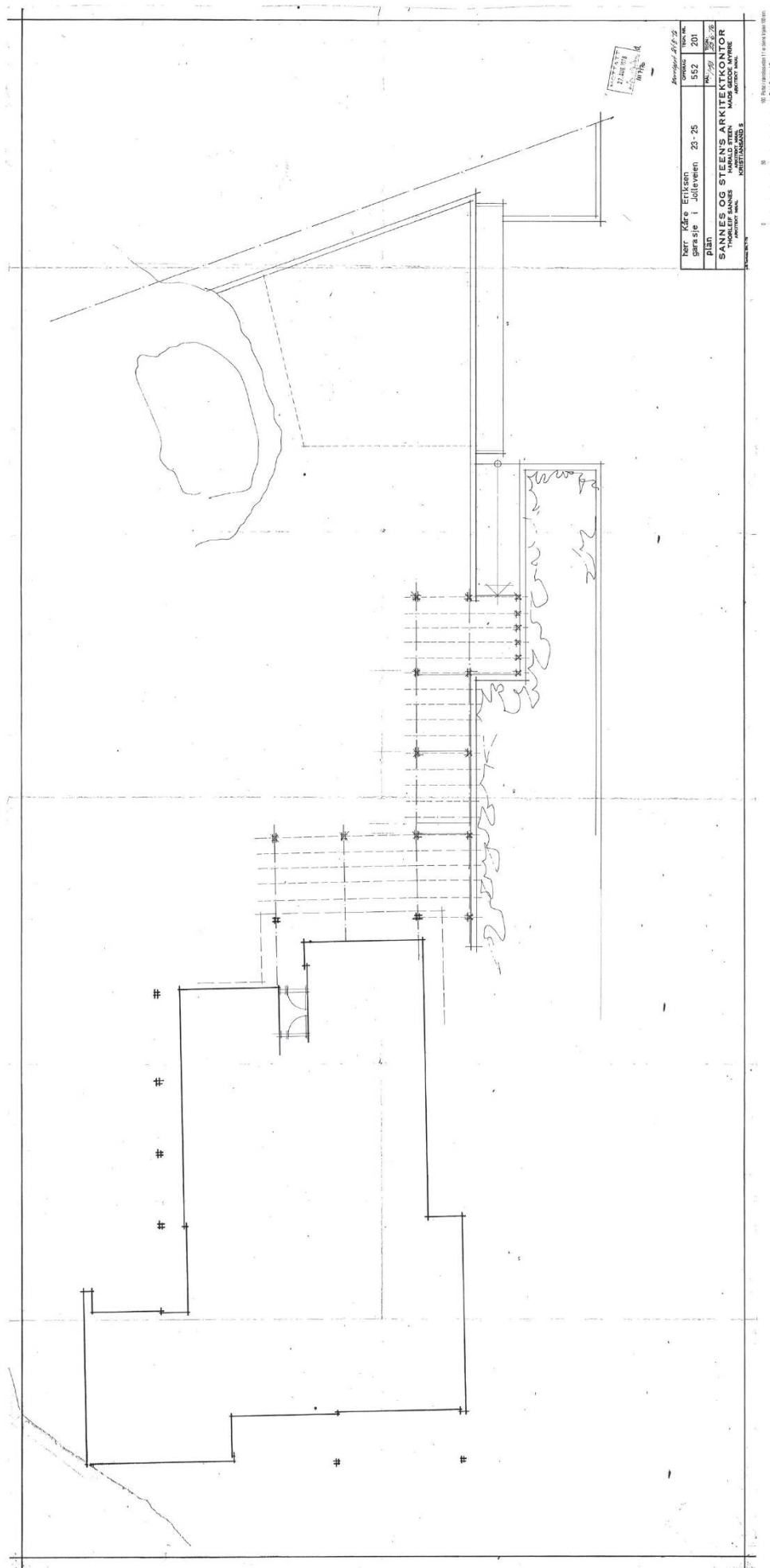
OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Bl. §§ 62-64 Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>1,00</u> m Til midte av vei <u>11</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>15</u> m ☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>ca. 60</u> m ² = 65.60 m ² Sum bebygget grunnareal m ² Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>0</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>ca. 60</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65 Bl. § 66.2	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31 F.kap. 56	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet (beskriv)	

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☒ Annet (beskriv) <u>utv. natursten</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☒ Annet (beskriv) <u>utv. natursten</u> Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55 F.kap. 54:3	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>0°</u> Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☒ Annet (beskriv) <u>isolasjon og slitedekke (asfalt)</u> Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☒ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		





Herr Kåre Eriksen
garasje i Jollevæien 23-25

situasjonskart

OPPDRA

TEGN. NR.

552

002.

MÅL: 1:1000

TEGN: 23.6.76

SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR

THORLEIF SANNES
ARKITEKT MNAL

HARALD STEEN
ARKITEKT MNAL
KRISTIANSAND S

MADS GEDDE MYRRE
ARKITEKT MNAL

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Odd Andreas Bjerk
Jolleveien 23/25
4620 VÅGSBYGD

784/84 AMO/rh

12.6.1984

JOLLEVEIEN 23/25 - SVØMMEBASSENG

Det vises til Deres byggemelding av 30. april 1984.

Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at svømmebassenget oppføres som søkt om.

Påtegning av 16. mai 1984 fra helserådsadministrasjonen vedlegges.

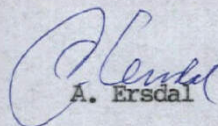
De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

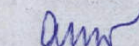
I forbindelse med sikring av svømmebassenget vises til lov om sikring av brønner m.v. av 31. mai 1957 med endring av 19. juni 1969.

Gebyr kr. 165.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 1448/...

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Et sett tegninger returneres.


A. Ersdal


Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Gjenpart::;Politiet

Gunhild og Odd Andreas Bjerk
Jolleveien 23
4620 Vågsbygd

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt - 8 MAI 1984

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

Kristiansand, den 5. mai 1984.

Kristiansand Bygningskontroll
Markensgt. 47
4600 Kristiansand S.

Vedlagt følger byggemelding, tegninger og nabovarsel
for svømmebasseng Gnr 7, Bnr 263/264 Jolleveien 23/25
4620 Vågsbygd.

Bassenget skal ikke kobles til vann og kloakk. Eventuell
tømming av bassenget vil bli til egen hage.

Bassenget vil romme 22,9 m³ vann.

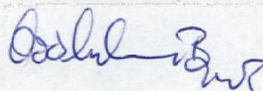
Stålprofilene til veggen er 0,6 mm tykke.

Sikringen vil være påmontert duk av UV-stabilisert PVC, samt
nett over det hele.

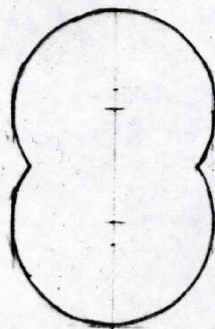
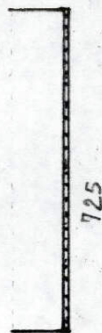
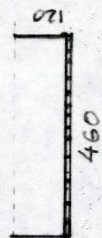
Sirkulasjonspumpe med sandfilter vil bli plassert i garasjen.

Jeg håper på en positiv behandling.

Vennlig hilsen



Vedlegg.



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Jnr. _____

Mottatt - 8 MAI 1984

Ark.nr. _____
BYGNINGSKONTROLLEN

SVENNERBASSEDA. FAM. BJERK

JOLLEVEIEN 23/25.

4620 VÅGØBY

MÅLSTOKK 1:100.

0

50

100

Plettet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

TOPPKANT MED DUKFESTE

TOPPKANT STØPES 600x100 MIN. OG HELST INN PÅ FAST GRUNN.

3 STK JERN 10 mm.

TILBAKEFYLLES I TÆT MED VANNFYLLING

SIDESTØTTE

SIDEPANEL

BIT AV BUNNSKINNE FOR SIDESTØTTE

BUNNSKINNE SKYTES FAST I BETONGEN

DUK

HELSYMETISK FILT I BUNN

FRIMERINGS MATTE NR. 10

KRISTIANSD KOMMUNE

Jnr.

Mottatt - 8 MAI 1984

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

5 cm isopor.

10 cm betong

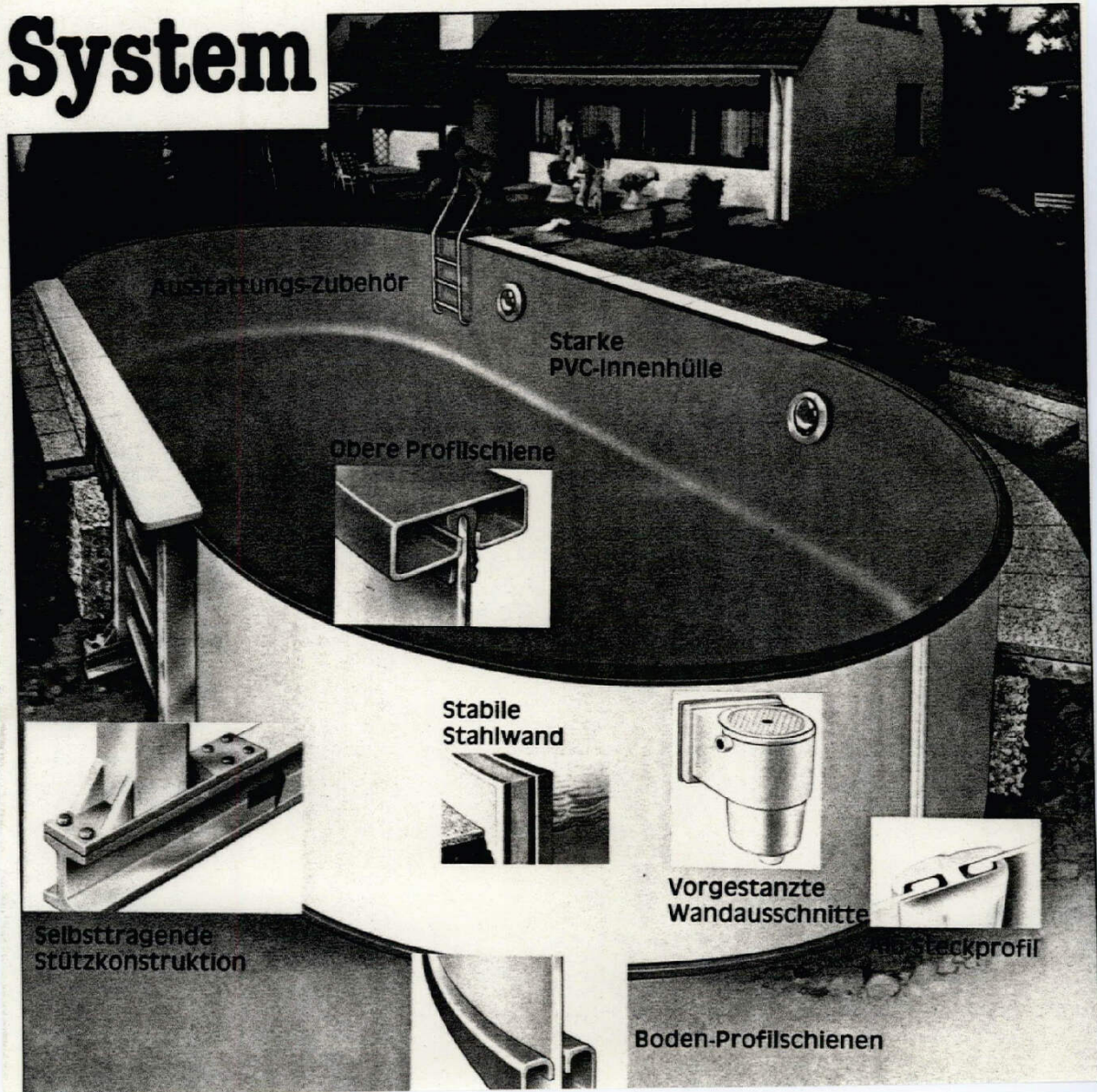
0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

System



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 263	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	205 Voiebyen-sørøst
Veiadresse:	Jolleveien 23, gatenr 13595	Valgkrets:	2 Ytre Vågsbygd
	4624 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010501 Voie
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.10.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 039,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4204/7/263	0,0
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	17.08.1994	Avgiver Mottaker	1001/7/235 4204/7/263	-113,0 113,0
Grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	02.12.1970	Avgiver Mottaker	4204/7/262 4204/7/263	-53,0 53,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	10.10.1967	Avgiver Mottaker	1001/7/235 4204/7/263	-874,0 874,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jolleveien 23	H0101	Bolig	258,0	Kjøkken			
Jolleveien 23	H0102	Bolig	50,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	308,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	308,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1968
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	168142617			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		236,0		236,0				
H02			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

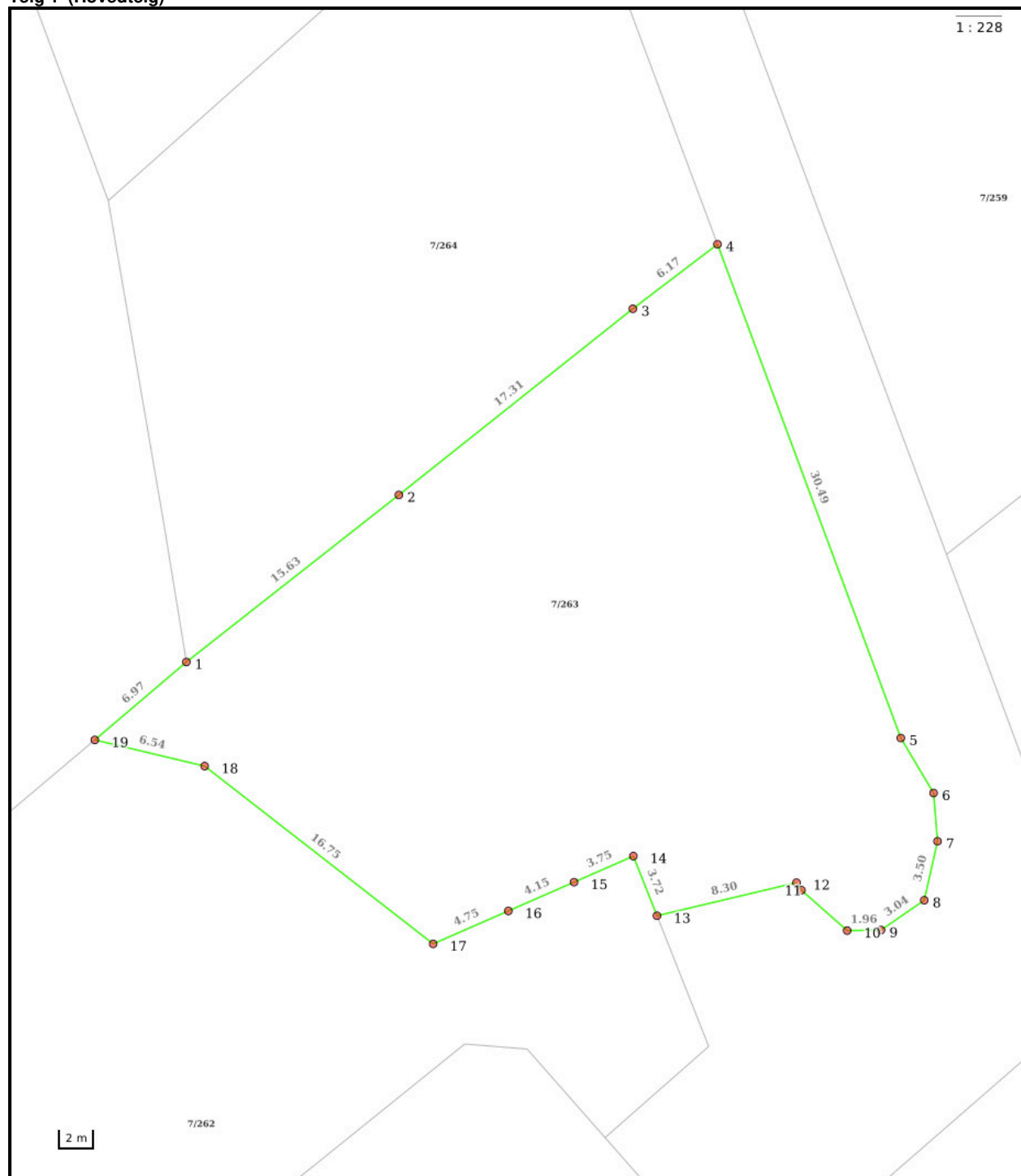
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 039,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 440 540,20	438 976,68	15,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 440 550,92	438 988,06	17,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	6 440 562,86	439 000,59	6,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 440 567,02	439 005,14	30,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 440 539,49	439 018,25	3,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 440 536,49	439 020,42	2,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 440 533,73	439 020,90	3,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
8	6 440 530,26	439 020,44	3,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
9	6 440 528,32	439 018,10	1,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
10	6 440 528,11	439 016,15	3,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
11	6 440 530,20	439 013,31	0,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
12	6 440 530,62	439 012,98	8,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
13	6 440 527,99	439 005,11	3,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 440 531,31	439 003,44	3,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 440 529,50	439 000,16	4,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 440 527,50	438 996,52	4,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 440 525,22	438 992,35	16,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
18	6 440 534,29	438 978,27	6,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 440 535,23	438 971,80	6,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 263

Adresse: Jolleveien 23, 4624 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250427

Kommentar

Foreligger ingen ferdigattest fra byggetid i kommunens arkiv.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 7 Bruksnr.: 263

Adresse: Jollevæien 23, 4624 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250427

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 7 **Bruksnr.:** 263

Adresse: Jolleveien 23, 4624 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250427

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Jolleveien 23

Dato: 11.09.2025

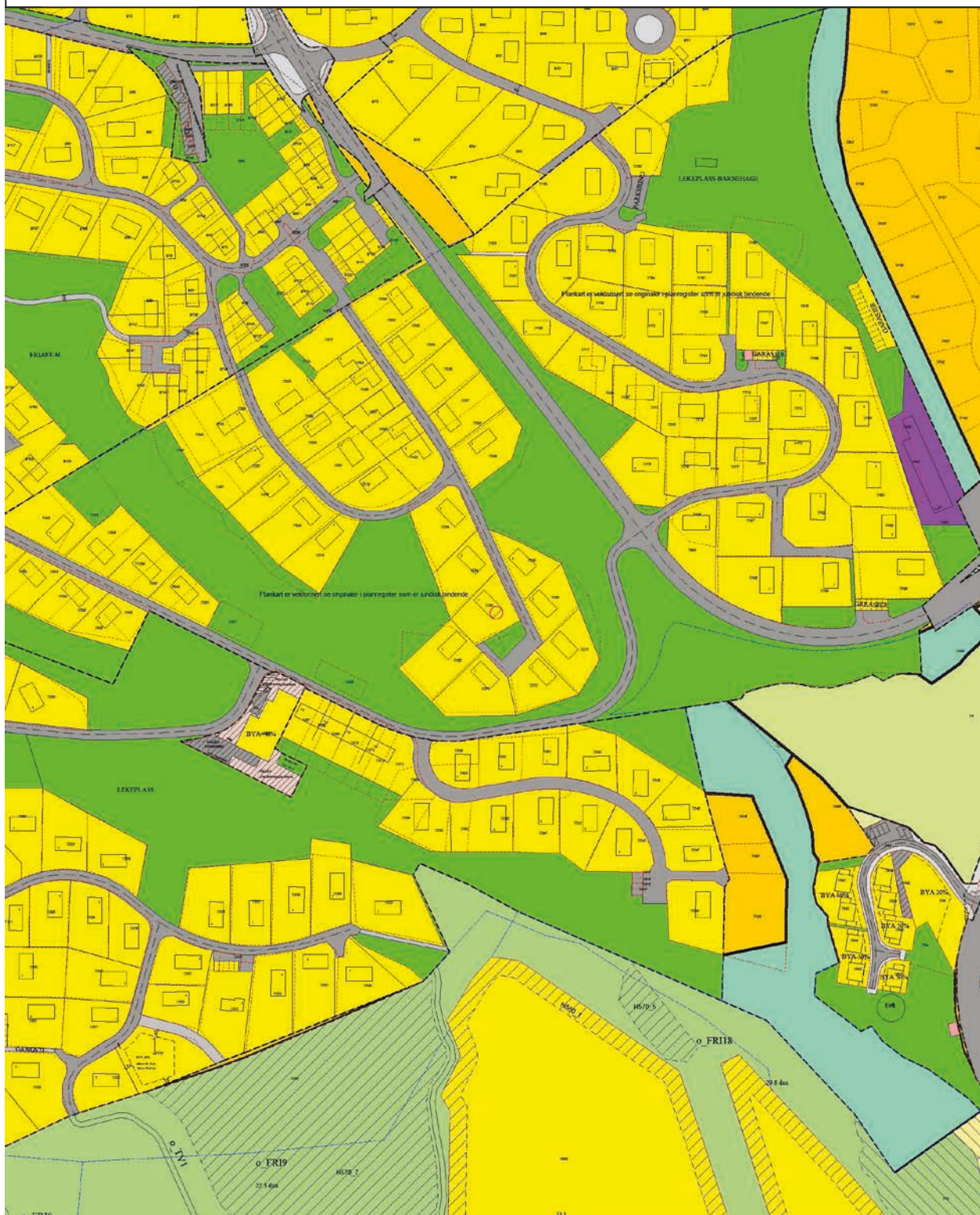
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for reguleringsplan over Voiebyen del I.

Stadfestet 19. O6. 1963

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen m.h.t. husplasseringen og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

Boligbygg.**§ 2.**

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 m avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det blir minst 8 meters avstand mellom husene.

§ 3.

Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1 og 2 etasjes hus være 23°. Høyde til raftskal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ene for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum tre hus.

§ 4.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor det ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen og eller utenfor tomten.

Frittstående garasjer kan plasseres inn mot tomtengrense, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

Industribygg, shoppingsenter.**§ 7.**

På de regulerte industritomter kan oppføres industribygg med det etasjetall som angitt på planen. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Hvis en bedrift antas å medføre særlige ulemper for omliggende boligstrøk, skal bedriften henvises til mer isolert beliggende industriområder.

§ 8.

Industribyggene skal oppføres i brannfaste materialer og gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Åpne lager eller frastillingsplasser mot veg eller boligområder tillates ikke anlagt.

§ 9.

På de regulerte industritomter tillates ikke oppført boligbygg av noen art.

§ 10.

Shoppingsenteret kan utbygges i 2 etasjer. Byggets høyde målt til topp av gesims skal ikke overstige 7,5 m.

Fellesbestemmelser.**§ 11.**

Forhager eller mellomrom mellom frittstående bygninger skal gis tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for slike områder med inntegnet beplantning, tørkeplasser, plass for søppeldunker etc.

§ 12.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 120 cm. Flettverksgjerder skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 13.

Etter vedtektenes ikrafttredden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 14.

Når tungveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammer av bygningloven og bygningsvedtektene for Oddernes.



REGULERINGSPLAN - FOR VOIEBYEN^{DEL I} BLAD 1-7.

KRISTIANSTAD DEN 6. MARS 1963.
BRANTZEG OG HAUGEN, ARK. MNAL

REGULIRINGSGRENSER

FRIAREALER

TOMTEAREALER

VEGER OG FORTAU

SMÅHUS I MUR EL. TRE.

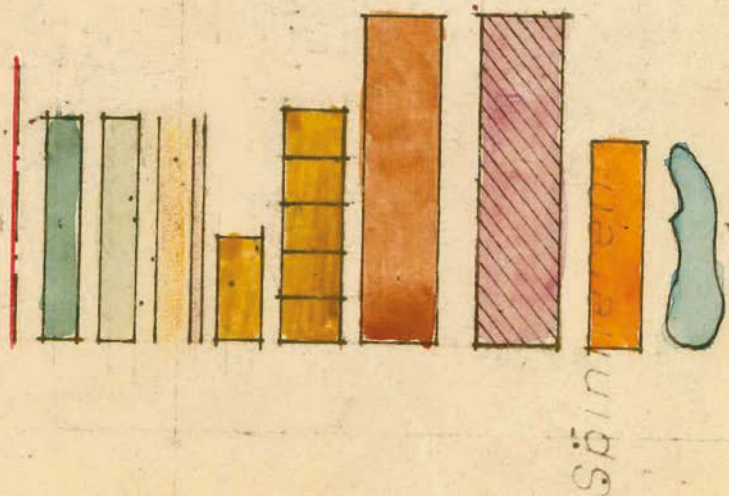
REKKEHUS " " "

BOLIGBLOKK, FORR. BYGG ETC.

INDUSTRIBYGG, VERKSTED.

GARASJER

VANN



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/7/263/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

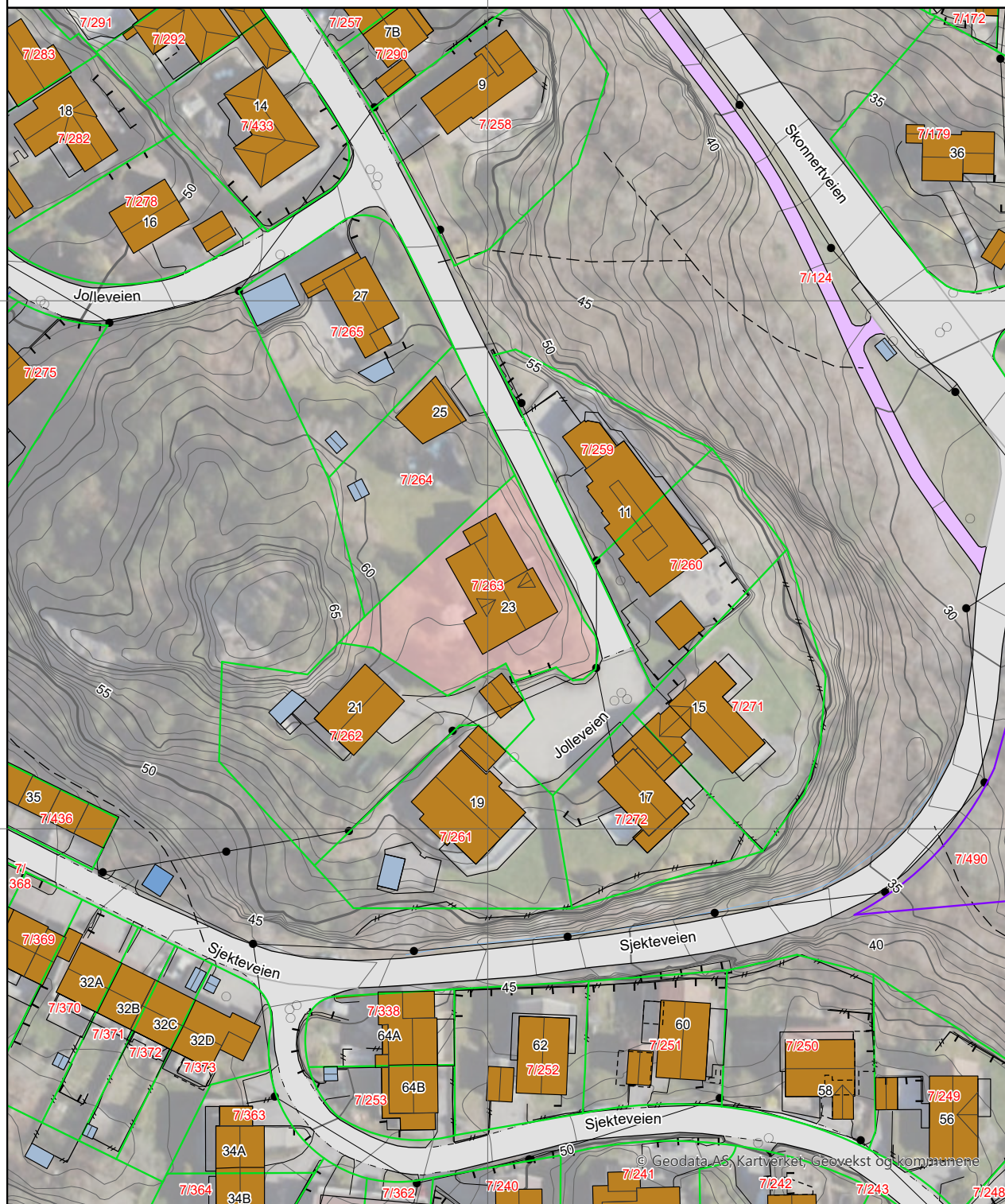
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/7/263/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2025



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

13. mars 1968

B84-415

Avskrift av dagbok nr. 2116 1968
Vedlegg
Kristiansand byrett

7/263, 264

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. 23-25 Jøllereien
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

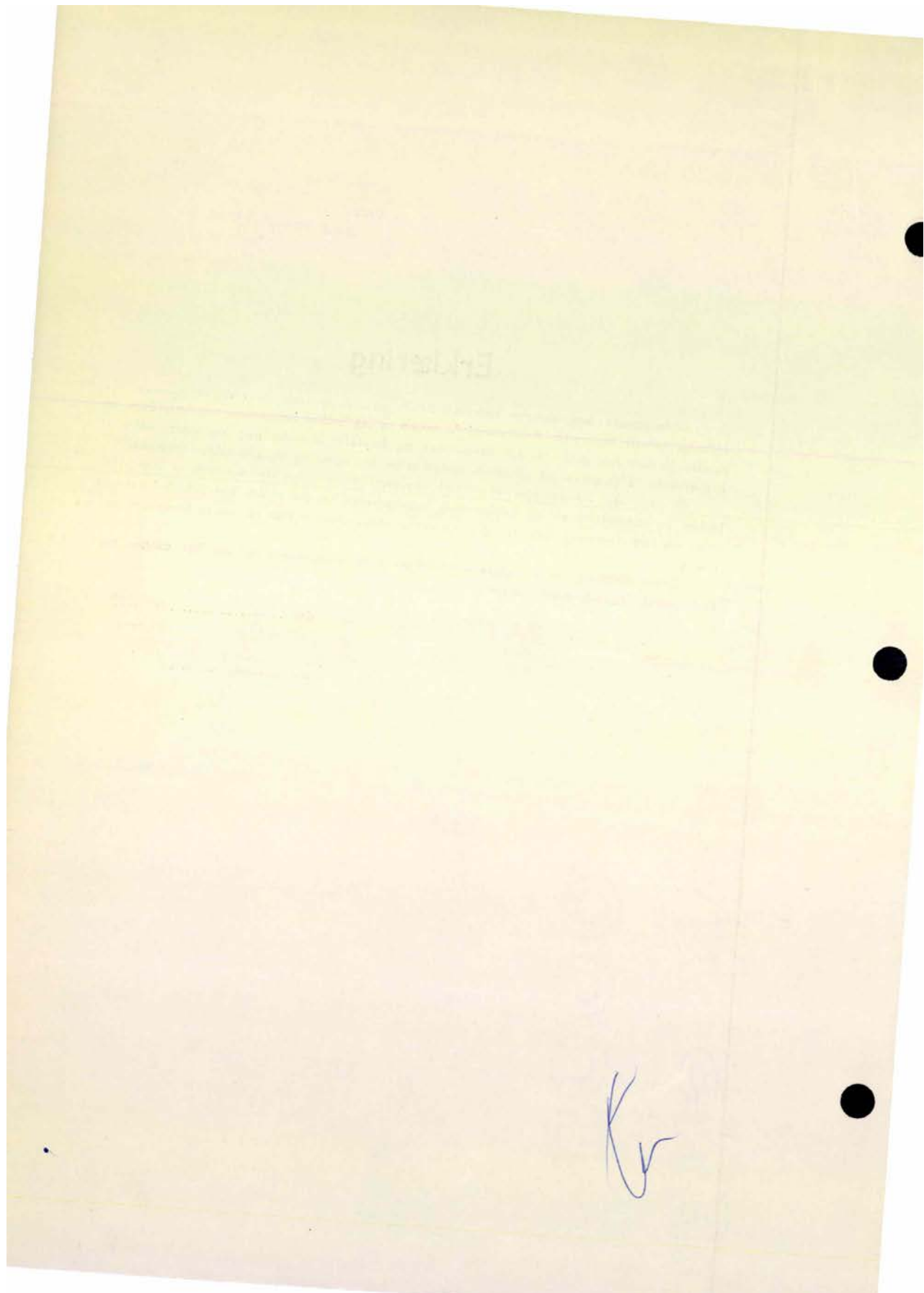
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansands ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

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

Mr. Sønne den 24/1 1968

Kåre Lunde
Eiers egenhändig underskrift

Laurin S. Hanssen (S)



Nabolagsprofil

Jollevæien 23 - Nabolaget Voiebyen sørøst - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Pramveien Linje M2, N2, A26	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 6.7 km
Kristiansand Kjevik	28 min

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	6 min 0.5 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser	16 min 1.5 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 3.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 8.2 km

«Tett til sjøen med utsikt over innseilingen. Tett til skog og vann»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

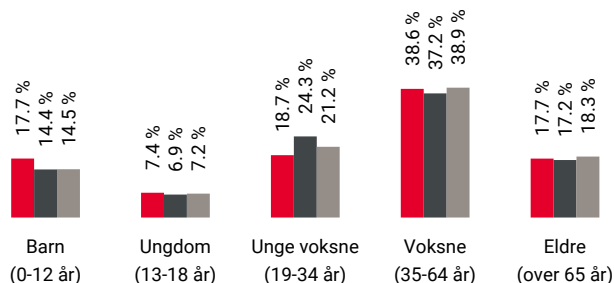
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voiebyen sørøst	998	416
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.6 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.3 km
Ravneheia barnehage (0-5 år) 64 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

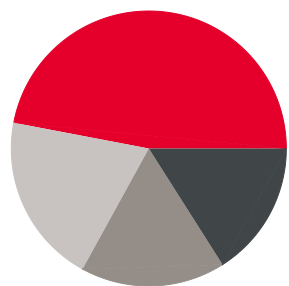
Voie skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

Mellomveien balløkke 6 min
Ballspill 0.6 km

Fresh Fitness Vågsbygd Kjos 6 min

Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 8 min

Boligmasse



47% enebolig
16% rekkehus
17% blokk
20% annet

«Kombinasjonen av nærhet til naturen og godt nabolag med mulighet for å være for seg selv.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

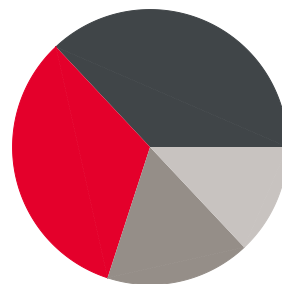
8 min



Boots apotek Vågsbygd

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



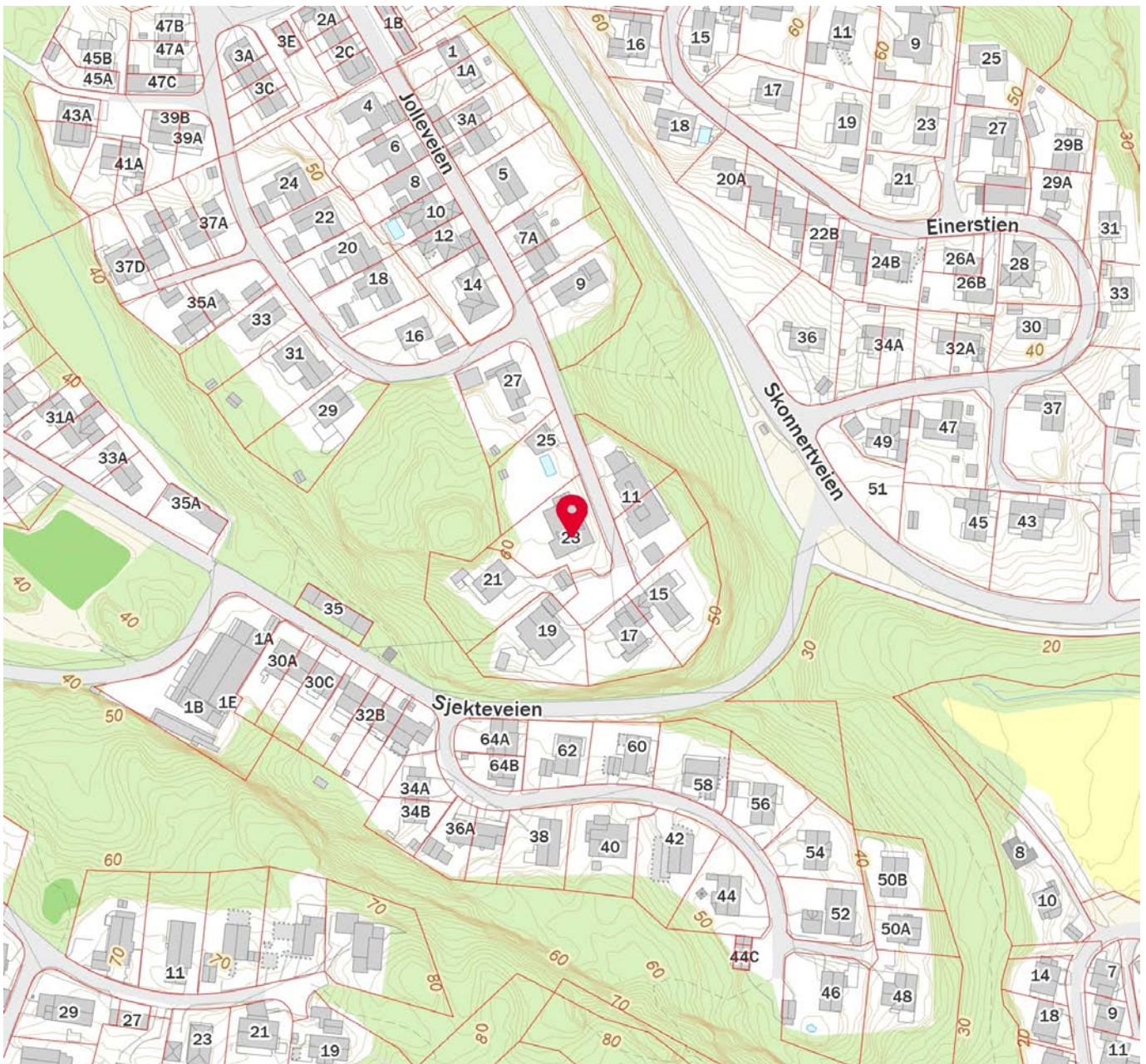
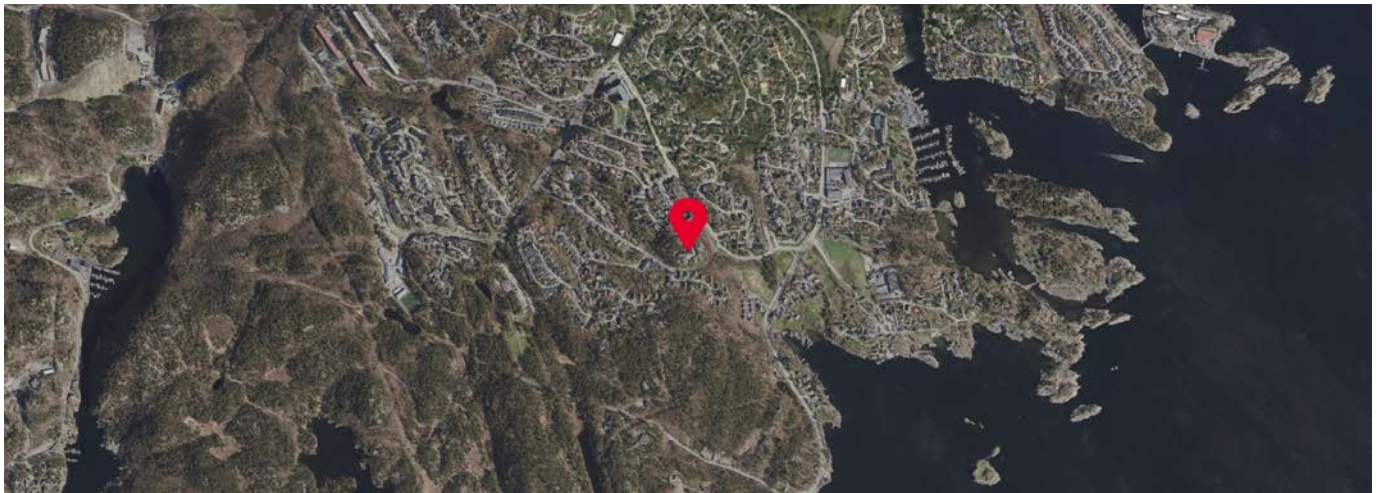
0%

45%

Voiebyen sørøst
 Kristiansand
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jolleveien 23
4624 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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