

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 640,-
Total ink omk.: Kr 5 833 640,-
Selger: Aria Akrami-Ibrahimkhil
Naematullah Ibrahimkhil

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 197/197 kvm
Tomtstr.: 820.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 397
Oppdragsnr.: 1411260062

Flott enebolig på utsiktstomt - Solrike uteplasser - Garasje - Utleiemulighet!

Boligen er en romslig og innholdsrik eiendom over tre plan med attraktiv og sentral beliggenhet i Vågsbygd.

Kjelleren består av soverom, stue, stort bad, vaskerom samt egen hybeldel med bad og kjøkken – perfekt for utleie, gjester eller tenåring i huset. I 1. etasje finner du entré, romslig stue og spisestue, kjøkken, toalettrom og hall med trapp til øvrige etasjer. 2. etasje inneholder trapperom, kott, garderobe, kontor og to soverom, noe som gir en praktisk og familievennlig planløsning.

Eiendommen ligger luftig og fint til med flott utsikt mot sjøen, sentralt i Vågsbygd. Det er gangavstand til Vågsbygd Senter. I nærområdet finnes skoler, idrettsanlegg, lekeplasser og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Soverom, stue, bad stort, vaskerom, bad hybel og kjøkken hybel

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og hall m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Trapperom, kott, garderobe, kontor og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

1 kvm

1. etasje

62 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Boligen har flere endringer på planløsningen i forhold til godkjente tegninger.
- I kjelleren er det opprinnelig 2 boder, den ene boden er delt i 2 og i bruk som bad og kjøkken den andre boden er entre for hybelen.
- I 1. etasje er kjøkkenet og spisestue byttet plass.
- På loftet er det kun 2 godkjente soverom. Det ene soverommet er delvis kott.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

820.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånet eiertomt med plen og beplantninger og terrasser. Lettstelt og solrikt med utsikt til sjøen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger luftig og fint til med flott utsikt mot sjøen, sentralt i Vågsbygd. Det er gangavstand til Vågsbygd Senter med butikker, bank, post og legekantor. I nærheten finner du også skoler, idrettsanlegg, lekeplasser og flotte turområder. Vågsbygd Samfunnshus med svømmehall og bibliotek ligger like ved, samt Karuss. Det er kun cirka 5 km til Kristiansand sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer av nyere dato.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i PVC. PVC dør inn til hybelen.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Delvis oppbygg på eldre betongplattform.
- Utvendig trapper av tre og betong.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av furu (Boen Parkett). Veggene har tapet og malte plater.
- Det er montert gipsplater i innvendig tak og på vegger i stue, gang, kjøkken og spisestue, samt på innvendige vegger på kjøkkenet.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark, andre deler mot kryperommet har sannsynligvis trebjelkelag.

- Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er målt fritt vann i deler av kottet og synlig skader på treverket.
- Under deler av boligen er det kryperom uten tilgang.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad stort

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det himlingsplater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad hybel

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Kjøkken

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

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

Spesialrom

Toalettrom med håndvask og toalett. Det er opplegg for dusj. På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Tekniske Installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Boligen har ingen synlig utvendig fuktsikring.
- Bygningen har grunnmur i betongstein.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at deler av avløpsrørene er byttet til PVC, andre deler er det lagt inn strømppe.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

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

Boligen har flere endringer på planløsningen i forhold til godkjente tegninger.

I kjelleren er det opprinnelig 2 boder, den ene boden er delt i 2 og i bruk som bad og kjøkken den andre boden er entre for hybelen.

I 1.etasje er kjøkkenet og spisestue byttet plass. På loftet er det kun 2 godkjente soverom. Det ene soverommet er delvis kott.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Litt dårlig fall mott sluket på badet i kjelleren.

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

- Ja. Bad i første etasje og vaskerom i underetasjen er oppgradert/renovert. Elektro- og rørleggerarbeid er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger. Bad i første etasje og vaskerom i underetasjen er pusset opp. Elektroarbeid og rørleggerarbeid er utført av fagpersoner, og dokumentasjon foreligger. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats. Dette omfatter montering av Tetti-plater på vegger, tetting i overganger og kantsoner, legging av membran på gulv, samt øvrig overflatearbeid som flislegging, sparkling og montering av innredning.

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

- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Ja, det er benyttet Tetti isolasjonsplater på veggene. Det er lagt Tetti-tettesystem i overganger/ kantsoner. Sluk er skiftet til ny, og det er etablert ny membran i forbindelse med nytt gulv med varmekabler. Det foreligger også bilder som dokumenterer materialene som

er benyttet og arbeidet som er utført på bad og vaskerom.

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

- Ja. Det har tidligere vært registrert fukt på fremsiden av huset, trolig som følge av feil tilkobling av takrenne/nedløp etter ombygging av tak. Forholdet ble utbedret, men drenering på denne siden anbefales.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Som egeninnsats ble det utført midlertidig omlegging av vannavløp fra taket for å lede vannet bort fra kjellerens betongvegg. Vannet ble ført via en alternativ renne ved siden av huset, og området har etterpå tørket opp.

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

- Ja. I 2020 ble taket på framsiden av huset løftet opp. Arbeidet ble utført av firmaet Simon Dale AS. Tegningene ble godkjent, og nabovarsel ble sendt og signert. I 2020, etter at taket ble løftet opp av byggmester Simon Dale AS, monterte jeg nye hovedinngangsdør, tre nye vinduer på framsiden av huset, samt et vindu og utgangsdør til terrassen. I tillegg byttet jeg hele husets kledning på egeninnsats, med 5 cm ekstra isolasjon, gipsplater og Royal-kledning.

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

- Ja. Ny Royal kledning på egen innsats. I 2020 ble det montert nytt vindu i garasjen. Det ble også lagt gips på utvendig veggene og montert Royal kledning. Arbeidet er utført på egeninnsats.

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

Det har tidligere vært vann som rant fra taket ned langs kjellerens betongvegg. Problemet oppsto under bygging av taket, men vannet ble midlertidig ledet bort via en alternativ renne ved siden av huset. Området har tørket opp, men det anbefales å vurdere permanent drenering for å sikre at veggen holdes tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. vannet ble midlertidig ledet bort via en alternativ renne ved siden av huset. Området har tørket opp, men det anbefales å vurdere permanent drenering for å sikre at veggen holdes tørr.

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

- Ja

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Agder Rør AS har utført arbeid med å lage strømpe i metallrør fra plastkobling ut fra hagen og inn til badet.

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

- Ja. Melles Rørlegger AS har installert rør-i-rør vannsystem på badet i første etasje og vaskerommet i underetasjen, samt montert skap til rørfordeling på vaskerommet.

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

- Ja. AC Varmepumpe AS har montert en varmepumpe hos meg.

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

- Ja. Har montert ny peis/ovn første etasje og under etasje alt var bra etter kontroll fra brannvesen.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- Ja. Det finnes en eldre oljetank bak huset. På grunn av at huset ble påbygget over oljetank. Vi kontaktet kommunen, men fikk beskjed at den kan ikke fjernes. men vi har ikke noe dokumentasjon på det Det var bare en fra kommunen som så på den.

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

- Ja. Det er utført omfattende elektroarbeid i huset i forbindelse med nytt kjøkken, nytt bad og annen oppussing. Alt arbeid er utført av Keas, og dokumentasjon foreligger.

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

- Ja. Som jeg vet, det ble bygget på en gang av den tidligere eieren, og jeg løftet opp taket på framsiden av huset. Begge arbeidene er godkjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja.

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

- Ja. Etter at taket ble løftet opp, har det vært en del endringer i andre etasje/loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Byggmesteren har søkt kommunen og vi fikk godkjent og nabovarsel så vi signert av naboer.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

nettsider.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Kjeller: Soverom, stue, bad stort, vaskerom, bad hybel og kjøkken hybel

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og hall m/trapp.

2. etasje: Trapperom, kott, garderobe, kontor og 2 soverom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom under terreng

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Oljetank

Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Bad stort > Overflater gulv

Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater gulv

Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 på tomt og i garasje.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 689 for år 2025

Informasjon om 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 840,- og inngår i kommunale avgifter.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 13, bruksnummer 397 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:

4204/13/397:

16.02.2026 - Dokumentnr: 181607 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

12.05.1955 - Dokumentnr: 501200 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:13 Bnr:377

01.01.2020 - Dokumentnr: 1399441 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:397

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse datert 18.11.1959.

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

Boligen har flere endringer på planløsningen i forhold til godkjente tegninger.

I kjelleren er det opprinnelig 2 boder, den ene boden er delt i 2 og i bruk som bad og kjøkken den andre boden er entre for hybelen.

I 1.etasje er kjøkkenet og spisestue byttet plass. På loftet er det kun 2 godkjente soverom. Det ene soverommet er delvis kott.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 77 AUGLAND TERRASSE, ØSTRE DEL.

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://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke 16990,- - kampanje går ut 17.februar .

9 990 Oppgjørshonorar

1 990 Styling

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 98 640

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

21.02.2026









































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



Blåbærsvingen 19, 4620 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 13, bnr. 397

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2744

Referansenummer: CH2785

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer av nyere dato.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. PVC dør inn til hybelen.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Delvis oppbygd på eldre betongplattform.
Utvendig trapper av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark, andre deler mot kryperommet har sannsynligvis trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er målt fritt vann i deler av kottet og synlig skader på treverket.
Under deler av boligen er det kryperom uten tilgang.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad stort
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det himlingsplater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad hybel

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett. Det er opplegg for dusj.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at deler av avløpsrørene er byttet til PVC, andre deler er det lagt inn strømppe.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

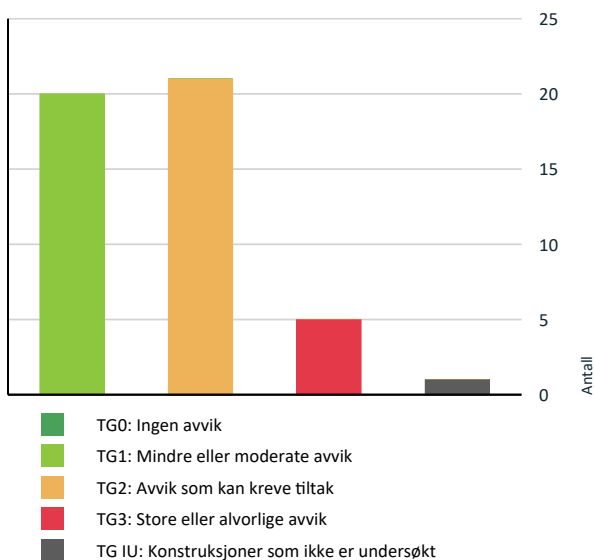
Enebolig

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

Boligen har flere endringer på planløsningen i forhold til godkjente tegninger.
I kjelleren er det opprinnelig 2 boder, den ene boden er delt i 2 og i bruk som bad og kjøkken den andre boden er entre for hybelen.
I 1. etasje er kjøkkenet og spisestue byttet plass.
På loftet er det kun 2 godkjente soverom. Det ene soverommet er delvis kott.

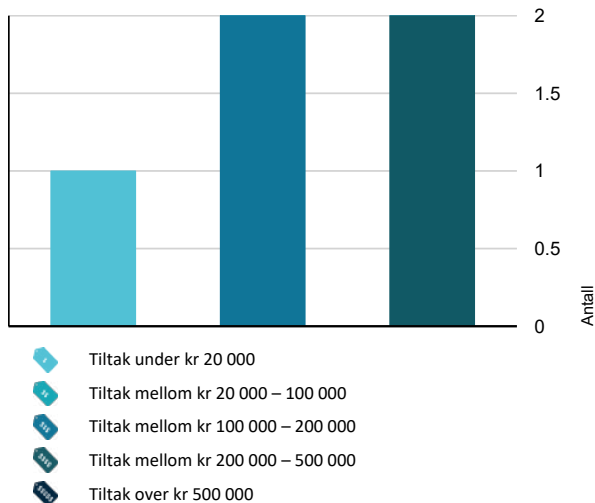
Sammendrag av boligens tilstand

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 12.2.2026 Klokka 16.00

Det var skyer og -5 grader.

Bygget og eiendommen var delvis dekket av snø på befaringsdagen.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1960

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Grunnet is på tekking og stige samt snø er taket besiktiget fra bakkenivå og stige ved takfot. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt da det ikke er forsvarlig tilkomst på taket og ingen opplysninger om hva som er byttet i forbindelse med tekkingen.

Det er ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller mangler som kun kan avdekkes ved besiktigelse direkte på takflaten.

Det foreligger derfor en iboende risiko knyttet til takets faktiske tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

Tekkingen og undertaket er delvis fuktig noe som bør fikses for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden derfor bør pipebeslag kontrolleres 2-3 ganger årlig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
 - Kledningen er ikke montert i hht monterings beskrivelse, innfesting er montert for høyt på bordene noe som gjør at de vil kuve ut og gli per vil oppstå. Stort sett kun kosmetisk betydning.
- I hht FDV fra leverandør av kledning:
- Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.
- Mangler noe musetetting på deler av bygget, fare for skadedyr inn i bygget. Det må gjøres nærmere undersøkelser og bør tettes for mus slik at skader ikke oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk og mur slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen. Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Ufagmessig utførelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av trepanel. Konstruksjonen er innsisert fra 2 av lukene i kottet på loftet, det er ikke tilgang på øverste kaldtloftet. Skader som utvikler seg i denne typen konstruksjoner vil kunne gjøre store og omfattende skader før det blir synlig inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er målt fukt helt opp mot grensen for hva som regnes som skadelig i deler av undertaket. Avviket kan skyldes utilstrekkelig lufting eller stort varmetap fra boligens varme rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen som er fuktig bør holdes under oppsikt samt etablere bedre utlufting. Fare for skader i takkonstruksjonen. Det bør etableres bedre utlufting av konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer av nyere dato.

Vurdering av avvik:

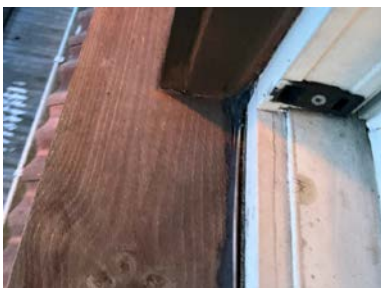
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrettet som er montert under vinduene har ikke tilstrekkelig fall utover, dette gjør at vann lettere kan renne inn mot vinduet og videre inn i veggen. Fugemassen som er lagt på undersiden av vinduet gjør at fuktskader i bunnen av vinduet skjules.

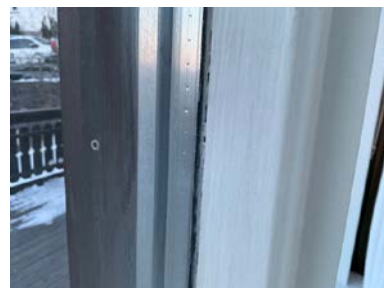
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



Fugemasse i bunnen.



Eldre vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. PVC dør inn til hybelen.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

Verandadører som er montert nær platting bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Delvis oppbygd på eldre betongplattform.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Plattingen av tre er lagt oppå betong plattingen, dette gjør at overvann renner inn mot bygget.

- Skifer som regelmessig utsettes for vanneksposering, kan under frostforhold gjennomgå termisk utvidelse og sammentrekning, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.

I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løseffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ved etablering av ny utvendig fuksikring må også plattingen fjernes. Påse at terrassen da ikke festes inn i kledningen eller bygget slik at vann kan bli liggende inntil med videre fare for fukt inn i bygget.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre og betong.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark, andre deler mot kryperommet har sannsynligvis trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Skjevhetene kan også komme av skader i kryperommet, nærmere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/ oppgraderinger av konstruksjonen.

Kostnad er satt for lokal oppretting av påviste avvik og ikke oppretting av hele bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er målt fritt vann i deler av kottet og synlig skader på treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert synlig fukt i kottet under trappen. Avviket har sammenheng med manglende fuktsikring på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukten, sannsynligvis er det også fuktighet bak våtrommene som bør fikses. Kostnad må sees i sammenheng med punktet drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Kryp Kjeller

Under deler av boligen er det kryperom uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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 krypkjelleren.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.

Tilstandsrapport



Ventiler for utlufting indikerer at bygget har kryperom.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

KJELLER > BAD STORT

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD STORT

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD STORT

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD STORT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD STORT

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at rommet er pusset opp i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

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

Avviket skyldes fukt fra utsiden og delvis svikt i dreneringen og utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Manglende oppgradering av utvendig fuktsikring vil gjøre at hele byggets kjellere blir enda fuktigere, anbefaler derfor tiltak på dreneringen før skader oppstår.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Treverk i våtsoner, listverk på gulvet osv.

Konsekvens/tiltak

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

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



KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Platene som er montert på veggene vil ikke tilfredsstille dagens krav for tett våtsone, det er montert trelister mot gulvet. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av utettheter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Badet bør rehabiliteres for å oppnå tett våtsone etter dagens krav. Trelister i overgang mellom gulv og vegger gjør at badet ikke vil tåle direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyder i viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte vifte.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i kottet under trappen. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Avviket skyldes fukt fra utsiden og delvis svikt i dreneringen og utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Manglende oppgradering av utvendig fuktsikring vil gjøre at hele byggets kjellere blir enda fuktigere, anbefaler derfor tiltak på dreneringen før skader oppstår.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett. Det er opplegg for dusj.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av fliser. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørene er fra når boligen ble tilbygd og nyere dato.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Store deler av anlegget er byttet i forbindelse med oppgradering av toalettrom og våtrom.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier om hva som er byttet.

TG 1 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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport

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.

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.

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)



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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 Eier har utført store oppgraderinger i sitt eier, det foreligger dokumentasjon på disse arbeidene.

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

Ukjent Kun dokumentasjon fra dagens eier er fremvist.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har flere samsvarserklæring på anlegget, ellers ukjent dokumentert.

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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

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

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

Generell kommentar

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

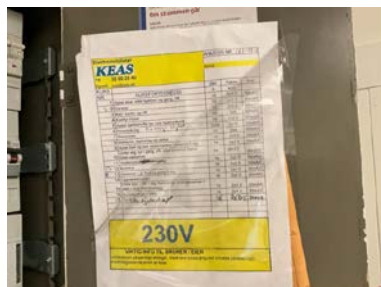
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Boligen har ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert skadelig nivåer at fukt i kottet i underetasjen. Fukten kommer fra utsiden og skyldes manglende fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Manglende oppgradering av fuktsikringen vil gjøre at det blir enda mer fukt i underetasjen med dertil fare for råteskader. Kostnad er satt for ny drenering og fuktsikring ved inngangspartiet. Eventuelle murer osv som må fjernes kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere sprekker i murene i front av bygget. Høy alder på boligen og byggemetoden gjør at dette ikke er unormalt. M

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Murene bør isoleres og pusses på nytt. Dette bør gjøres i forbindelse med ny utvendig fuktsikring.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. Store deler av eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

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.

Ved etablering av ny utvendig fuktsikring bør det også etableres fall bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at deler av avløpsrørene er byttet til PVC, andre deler er det lagt inn strømppe.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kun vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnad er satt for vask av tank og sanering. Det er ikke medregnet fjerning eller sanering ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

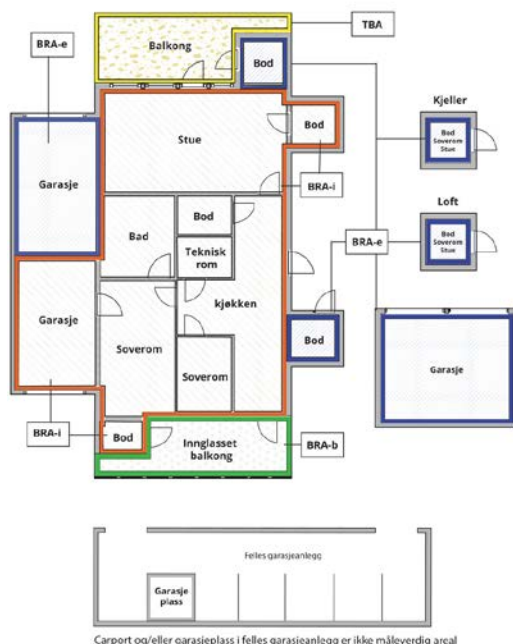
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk 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	56			56		8	64
1. etasje	75			75	62		75
Kjeller	66			66	1		66
SUM	197				63	8	205
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, kontor, trapperom, kott, garderobe		
1. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, entré		
Kjeller	Soverom, stue, bad stort, vaskerom, bad hybel, kjøkken hybel		

Kommentar

TBA er noe omtrentlig på grunn av delvis snødekket terrasse ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har flere endringer på planløsningen i forhold til godkjente tegninger.

I kjelleren er det opprinnelig 2 boder, den ene boden er delt i 2 og i bruk som bad og kjøkken den andre boden er entre for hybelen.

I 1.etasje er kjøkkenet og spisestue byttet plass.

På loftet er det kun 2 godkjente soverom. Det ene soverommet er delvis kott.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Naematullah Ibrahimkhil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	397		0	820.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåbærsvingen 19

Hjemmelshaver

Akrami-Ibrahimkhil Aria, Ibrahimkhil Naematullah

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Byggesak	19.02.2026		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Naematullah Ibrahimkhil

Aria Akrami-Ibrahimkhil

Boligen

Blåbærsvingen 19
4620 Kristiansand S

4204-13/397/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Litt dårlig fall mott sluket på badet i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Melles rørlegger/keas

Beskrivelse av arbeidet: Bad i første etasje og vaskerom i underetasjen er oppgradert/renovert. Elektro- og rørleggerarbeid er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bad i første etasje og vaskerom i underetasjen er pusset opp. Elektroarbeid og rørleggerarbeid er utført av fagpersoner, og dokumentasjon foreligger. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats. Dette omfatter montering av Tetti-plater på vegger, tetting i overganger og kantsoner, legging av membran på gulv, samt øvrig overflatearbeid som flislegging, sparkling og montering av innredning.

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

♦ Ja

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

Ja, det er benyttet Tetti isolasjonsplater på veggene. Det er lagt Tetti-tettesystem i overganger/kantsoner. Sluk er skiftet til ny, og det er etablert ny membran i forbindelse med nytt gulv med varmekabler.

Det foreligger også bilder som dokumenterer materialene som er benyttet og arbeidet som er utført på bad og vaskerom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har tidligere vært registrert fukt på fremsiden av huset, trolig som følge av feil tilkobling av takrenne/nedløp etter ombygging av tak. Forholdet ble utbedret, men drenering på denne siden anbefales.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Som egeninnsats ble det utført midlertidig omlegging av vannavløp fra taket for å lede vannet bort fra kjellerens betongvegg. Vannet ble ført via en alternativ renne ved siden av huset, og området har etterpå tørket opp.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Byggmester Simon Dale AS Kleppeveien 354

Beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble taket på framsiden av huset løftet opp. Arbeidet ble utført av firmaet Simon Dale AS. Tegningene ble godkjent, og nabovarsel ble sendt og signert

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: «I 2020, etter at taket ble løftet opp av byggmester Simon Dale AS, monterte jeg nye hovedinngangsdør, tre nye vinduer på framsiden av huset, samt et vindu og utgangsdør til terrassen. I tillegg byttet jeg hele husets kledning på egeninnsats, med 5 cm ekstra isolasjon, gipsplater og Royal-kledning

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny Royal kledning på egen innsats

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det montert nytt vindu i garasjen. Det ble også lagt gips på utvendig veggene og montert Royal kledning. Arbeidet er utført på egeninnsats.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja



Det har tidligere vært vann som rant fra taket ned langs kjellerens betongvegg. Problemet oppsto under bygging av taket, men vannet ble midlertidig ledet bort via en alternativ renne ved siden av huset. Området har tørket opp, men det anbefales å vurdere permanent drenering for å sikre at veggen holdes tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: vannet ble midlertidig ledet bort via en alternativ renne ved siden av huset. Området har tørket opp, men det anbefales å vurdere permanent drenering for å sikre at veggen holdes tørr.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tett hoved avløpsrør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AGDER RØRFORNYING AS Ytre Åros 30A

Beskrivelse av arbeidet: Agder Rør AS har utført arbeid med å lage strøppe i metallrør fra plastkobling ut fra hagen og inn til badet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Melles rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Melles Rørlegger AS har installert rør-i-rør vannsystem på badet i første etasje og vaskerommet i underetasjen, samt montert skap til rørfordeling på vaskerommet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: AC varmepumpe AS

Beskrivelse av arbeidet: AC Varmepumpe AS har montert en varmepumpe hos meg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Har montert ny peis/ovn første etasje og under etasje alt var bra etter kontroll fra brannvesen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det finnes en eldre oljetank bak huset. På grunn av at huset ble påbygget over oljetank. Vi kontaktet kommunen, men fikk beskjed at den kan ikke fjernes. men vi har ikke noe dokumentasjon på det. Det var bare en fra kommunen som så på den.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Keas

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført omfattende elektroarbeid i huset i forbindelse med nytt kjøkken, nytt bad og annen oppussing. Alt arbeid er utført av Keas, og dokumentasjon foreligger

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Som jeg vet, det ble bygget på en gang av den tidligere eieren, og jeg løftet opp taket på framsiden av huset. Begge arbeidene er godkjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggmester Simon Dale AS

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

♦ Ja

Etter at taket ble løftet opp, har det vært en del endringer i andre etasje/loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggmesteren har søkt kommunen og vi fikk godkjent og nabovarsel så vi signert av naboer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand
kommune

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501154165
Kundenr. 4019343
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04019343500000240
Fakturabeløp NOK 4241,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	011025-311025		131,04	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	011125-301125		131,04	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	011225-311225		131,04	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	011025-311025		268,26	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	011125-301125		268,26	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	011225-311225		268,26	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2409400,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1210,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04019343 AvtaleGiroreferanse 04019343500000240



Kristiansand
kommune

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501154165
Kundenr. 4019343
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04019343500000240
Fakturabeløp NOK 4241,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 501055093, periode 20.05.2025-10.			67,00	
<i>Rentesats 20.05.2025 - 10.07.2025 12,50% - NOK 67,00</i>					
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G003391011, dato			35,00	
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G003431985, dato			105,00	
Netto				3918,41	
MVA				323,55	
Øreavrunding				-0,96	
Å betale NOK				4241,00	

Grunnlag MVA middel sats: 2156,91, MVA: 323,55

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04019343 AvtaleGiroreferanse 04019343500000240



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501104975

Kundenr. 4019343
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3690,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	010725-310725		131,04	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	010825-310825		131,04	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	131,04	1/1	010925-300925		131,04	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	010725-310725		268,26	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	010825-310825		268,26	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	268,26	1/1	010925-300925		268,26	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2409400,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1210,50	

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

Info om vann/avløpsgebyr: 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

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

Grunnlag MVA middel sats: 2156,91, MVA: 323,55

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501104975

Kundenr. 4019343

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3690,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 3367,41

MVA 323,55

Øreavrunding -0,96

Belastes avtalegiro 3690,00

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

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501055093

Kundenr. 4019343
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3852,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010425-300425		131,04	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010525-310525		131,04	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010625-300625		131,04	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010425-300425		268,26	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010525-310525		268,26	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010625-300625		268,26	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2409400,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1210,50	

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

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501055093

Kundenr. 4019343

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3852,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE
OVERFØRT

GRUNNLAG ENH.

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
240325 for mye bet.

TERMINBELØP MVA
-54,00

Netto 3313,41

MVA 539,25

Øreavrunding -0,66

Belastes avtalegiro 3852,00

Grunnlag MVA høy sats: 2156,91, MVA: 539,25

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

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501005922

Kundenr. 4019343
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3906,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010125-310125		131,04	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010225-280225		131,04	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	131,04	1/1	010325-310325		131,04	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010125-310125		268,26	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010225-280225		268,26	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	268,26	1/1	010325-310325		268,26	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2409400,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1210,50	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA
BLÅBÆRSVINGEN 19
4620 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/397/0/0/1 - BLÅBÆRSVINGEN 19
Eier AKRAMI-IBRAHIMKHIL ARIA

Grunnlag MVA høy sats: 2156,91, MVA: 539,25

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501005922

Kundenr. 4019343

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3906,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 3367,41

MVA 539,25

Øreavrunding -0,66

Belastes avtalegiro 3906,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: 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

vedtatt av

Norske Kommunale

Ingeniørvesenens Forening

(Ettertrykk forbudt)

(Norsk mønster nr. 5824)

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.

682/
59

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 13/397

Blåbærsvingen 19 gate nr. aktes utført følgende arbeider:

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 kalkulte verdi av byggearbeidet²⁾ 70.000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1184 m²

Eldre begyggelse areal 0 m²

Areal av nybygg 63 m² m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ 94.- m²

¹⁾ Stryk 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 de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Planer, fasader og snitt 1:100*
Situasjonsplan 1:1000
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) *Fjell*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Vann og kloakk tilkobles kommunal ledning
septiktank anordnes. Drenering med kultgrøft
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter reguleringsplanen
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Etter reguleringsplanen
- § 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Etter reguleringsplanen

Byggematerialets art og veggens konstruksjon: *Grunnmur av 25cm parallellbl. (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.) 1 hybel ekstra isolasjon med papp og panel. Ytter vegger ellers av lett bindingsverk. Utv. 2 lag 7/8" full jimp papp med klemte skjøter og 7/8"x7" vestlands kledning. Mellom stendere 10 cm steinullmatter og inv. diff. tett papp og 3/4" panel*

Isolasjon:

(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Topp grunnmur isoleres med astattpapp. Grunnmur under terreng smøres med astattemulsjon

§ 87.

Taktekning: *3/4" Bordtak, 2"x6" sperrer 60cm c/c*
(Se dept. forskrifter kap. 22) *dobbel lekting og teglstein*

§§ 89 og 92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Trapp til loft og kjeller, bredde 85cm, - 18,3/24

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

9"x9" røkløp. Ventilasjon over tak fra bad, kjøkken og vaskerom

§§ 104, 105, 106 og 117.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2,35 m. ~~Gulvflate~~ over Lysflate over 1:10 av gulvareal

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

Brensel, matv., vaskerom og tørkerom i kjeller, klekott i soverom og på loft

§ 109.

Klosetter: *2stk.*

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Vågsbygd den 18/11 1959

Ernst Nilsen
anmelder.

Olav Wettrhus
byggherre.

Adresse: Her

Adresse: Granlia 9

ansvarshavende.

Adresse:

Jnr.682/59.

YJ/SL.

Nærværende anmeldelse av 18/11.1959 fra Ernst Nilsen for Olav Wettrhus ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 30/11.1959, og det ble gjort følgende vedtak:

"Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på følgende betingelser:

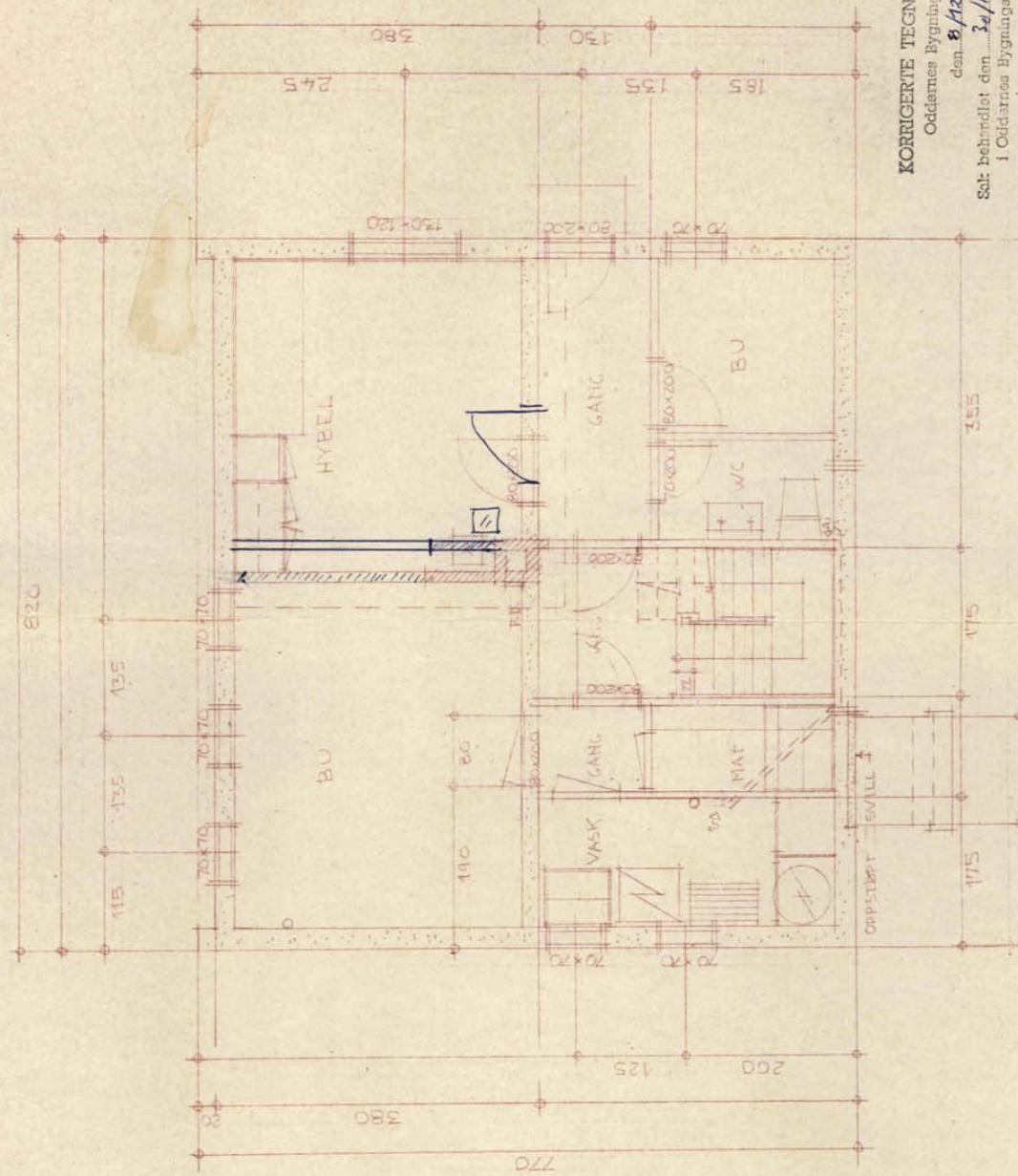
1. Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.
2. Husets og septiktankens plassering og høyder må godkjennes på stedet.
3. Det fremgår ikke klart om det er tilstrekkelig avstand fra pipe til treverk i 2.etasje. Byggeforskriftenes bestemmelser på dette punkt må nøye overholdes.

4. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på kommuneingeniørkontoret før arbeidet settes igang.

Kjellerplanen bør omarbeides slik at det blir en bedre adskillelse mellom boligrom og rene kjellerrom.

Forøvrig i henhold til bygningslov og forskrifter."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 30/11. 1959



KORRIGERTE TEGNINGER GODKJENT

Oddernes Bygningsskikmyndighed

den 8/12-59

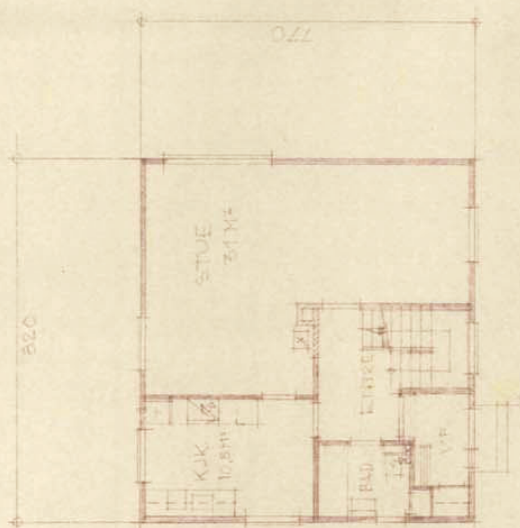
Sat: bekræftet den 30/11-59

i Oddernes Bygningsskikmyndighed

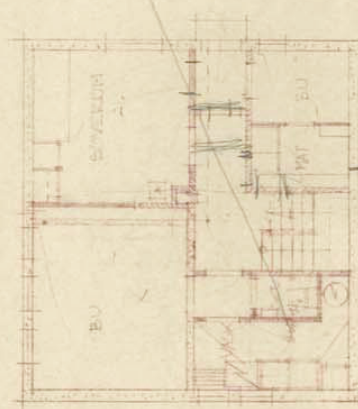
BLÅBÆRSVINGEN 19
OLAV WETRHUS
1-12-59

KJELLER

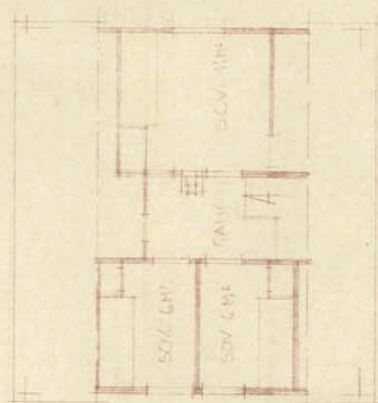
0 50 100
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Stanning A/S



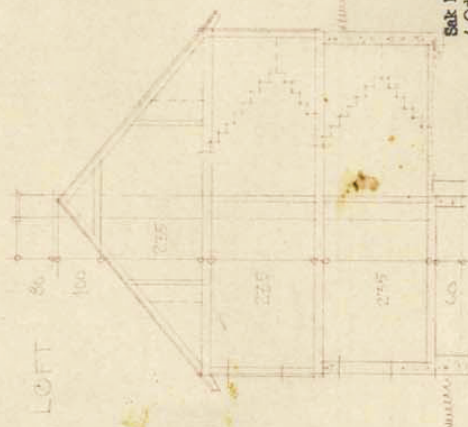
1. ETAGE



KJELLER



LOFT



SNITT

Sak behandlet den 30/11-87
1 Oddernes Bygningråd

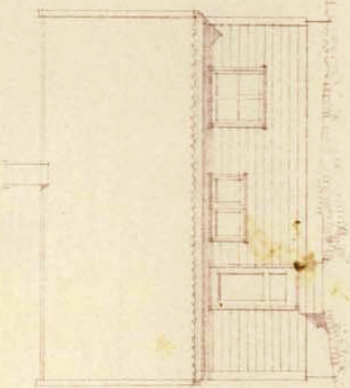
GODKJENT PÅ BETINGELSER

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

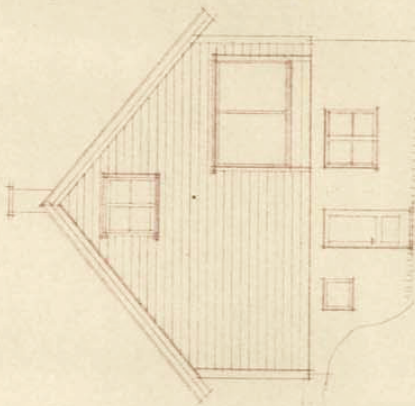
682/59

OLAV WETREHUS
MA 100
(2-11-59)

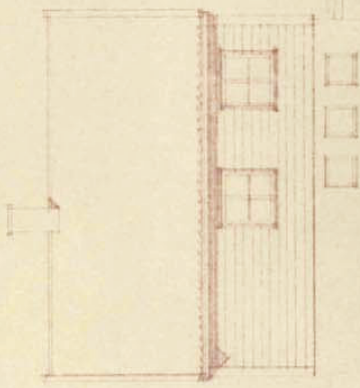
100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



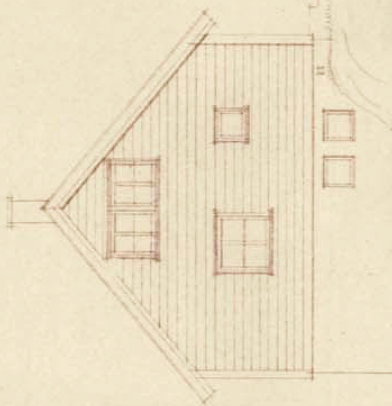
S.V.



S.O.



H.V.



Ansøgt behandlet den 28/11-19
i Oddernes Bygningsskud
GODKJENT PÅ BEYINGEKLÆSER

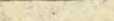
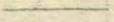
ODDERNES BYGNINGSSKUD

682/89

OLAV WETRUS
MAL 1:100
12-11-59 E. J. Olsen

2.

TEGNFORKLARING:

-  REGULERINGSGRÆNSE
-  REGULERT BEBYGGELSE
-  EKISTERENDE BEBYGGELSE
-  FELLESAREALER
-  REGULERTE TOMTEGRENSER
-  NÅVÆRENDE TOMTEGRENSE
-  FELLESGARASJER

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON

682/
59

Sak behandlet den 30/11-49
i Oddernes Bygningsråd
GODKJENT PÅ BETINGELSER

VEDR.

TILMALES CA
FRAMÅLES CA

NORGÅRD

BRATTLAND

Til Oddernes Bygningsråd.

Anmeldelse av garasje.

Hermed anmeldes en garasje ~~for to biler~~ på Blåbarsvingen
~~17 og 19.~~

Garasjen utføres av tre med rebitspuss på veggene invendig
og med 5mm eternittplater i himlingen.

Taket utføres ~~sæxxpaxxstak~~ med 2" x 6" sperrer i 70 cm
avstand, 7/8" takbord, papp, lekter og takstein.

Det settes inn vippeporter.

Golvet støpes med fall mot portene.

Det settes inn ventiler oppe og nede 9" x 9", ventilen nede
gjøres uten stengesanordning.

Vågsbygd, den 6. april 1960

Olav Wettrhus
hvdsherre

Eivind Nilsen

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON.
339/60

Tegning vedlegges.

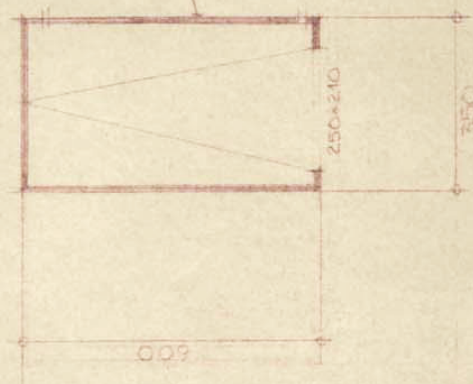
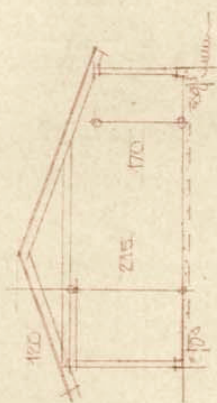
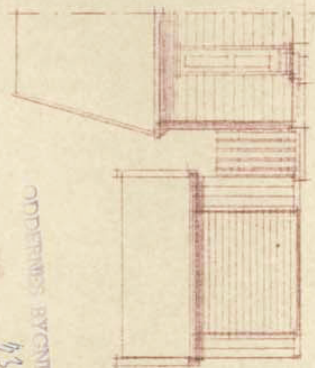
Jnr. YJ/SL.

Nærværende anmeldelse av 6.april 1960 for Olav Wettrhus v/E.
Nilsen ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 6.ds., og det
ble gjort følgende vedtak:

"Det tillates oppført en garasje som anmeldt. Plasseringen
må godkjennes på stedet og kontrollgebyr må innbetales. Forutset-
ningen for godkjenningen er at det foreligger tingfest erklæring
fra nabo om tillatelse til å sette garasjen i nabogrense."

Oddernes bygningsadministrasjon, den 10.mai 1960.

ODDENSES BYGNINGSADMINISTRASION
739/60.



GARASJE
BLÅBÆRSVINGEN
MÅL 1:100 1:1000

19
6-4-60 P. Willem

0

50

100

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

Dansk Scanning A/S

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Mai Xnan Hoa
Blåbærsvingen 19
4621 KRISTIANSAND S.

480/88
MØ/rh

24.5.1988

BLÅBÆRSVINGEN 19 - VERANDA

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 18.4.1988 på følgende vilkår:

Mot vest får verandaen en bredde på 1.20, ellers som omsøkt.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

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

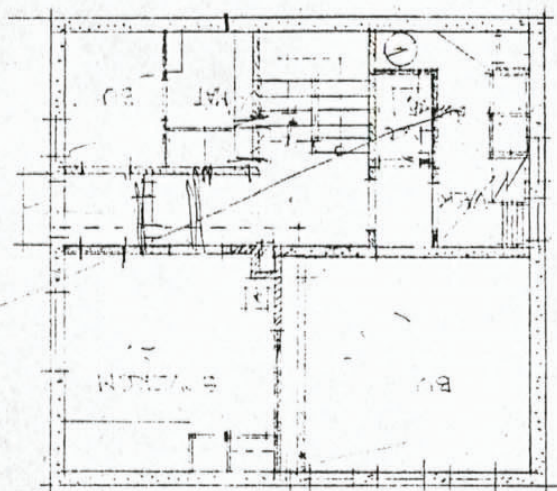
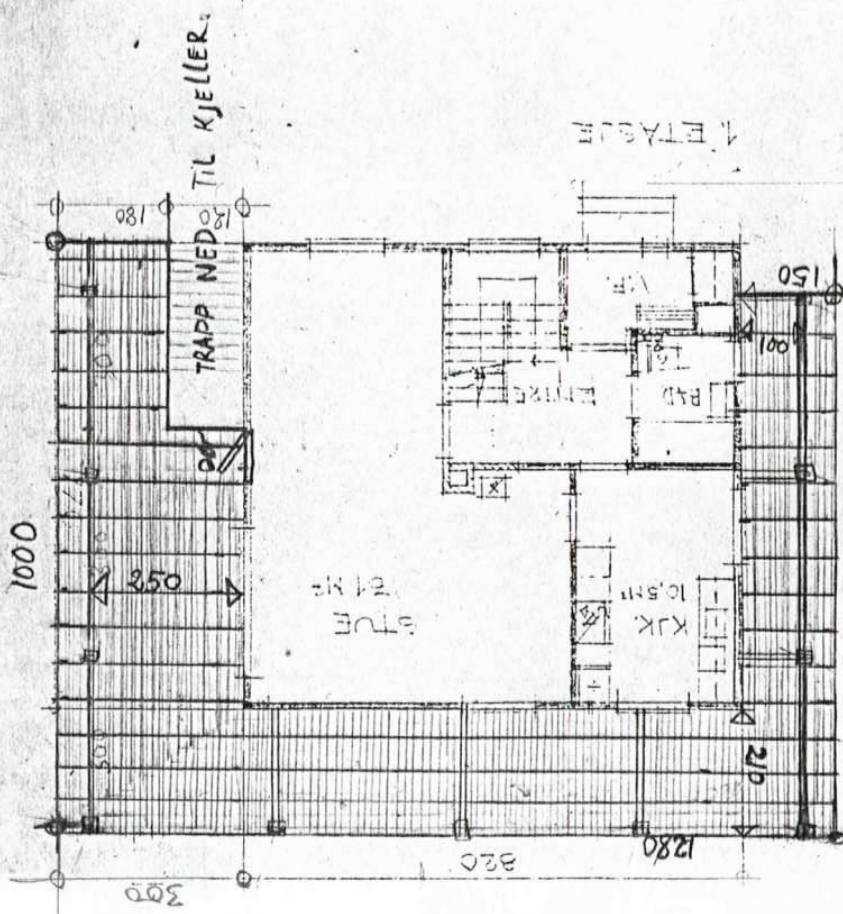
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

Gebyr kr... 200,- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 52834

Etter fullmakt

H. Sørlien
H. Sørlien

Vedlegg



KRISTIANSAND KOMMUNE

1:100

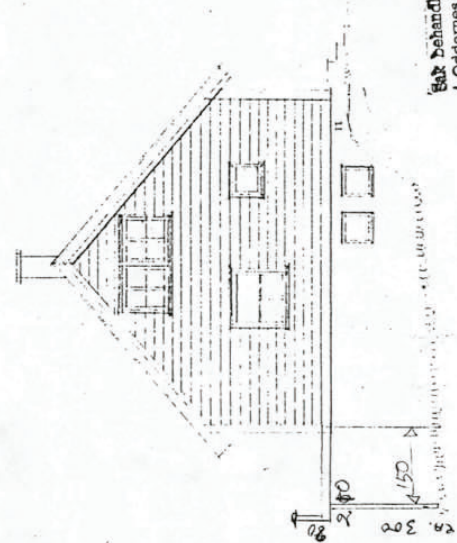
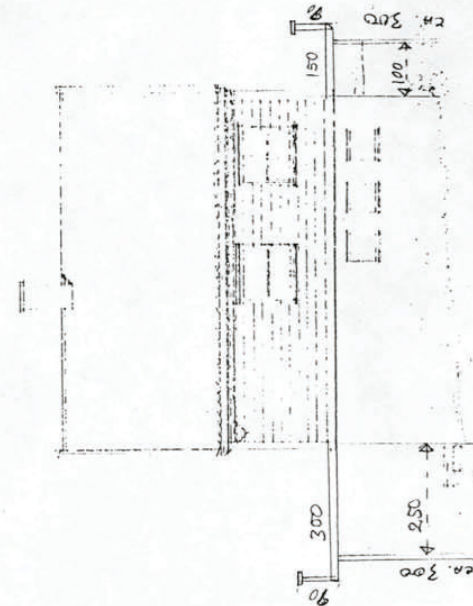
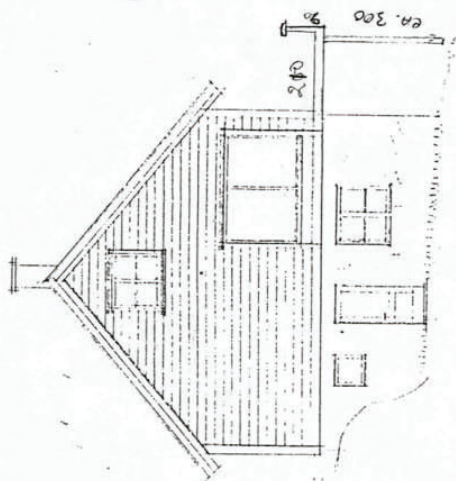
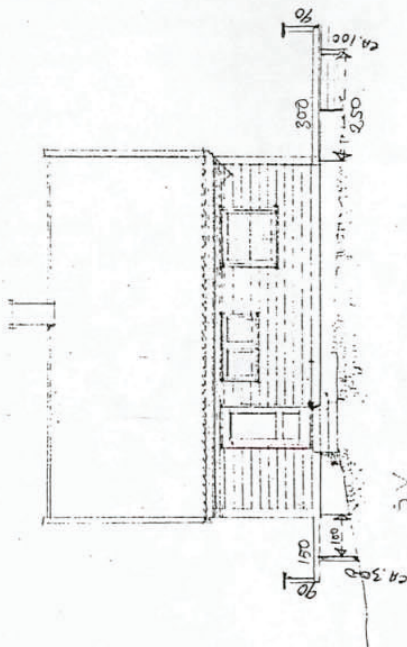
20 APR. 1938

ARKIV

BYGNINGSKONTROLLEN

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

Dansk Scanning A/S



KRISTIANSTAD KOMMUN
Inr.
Mottatt 20 APR. 1938
Ark.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN

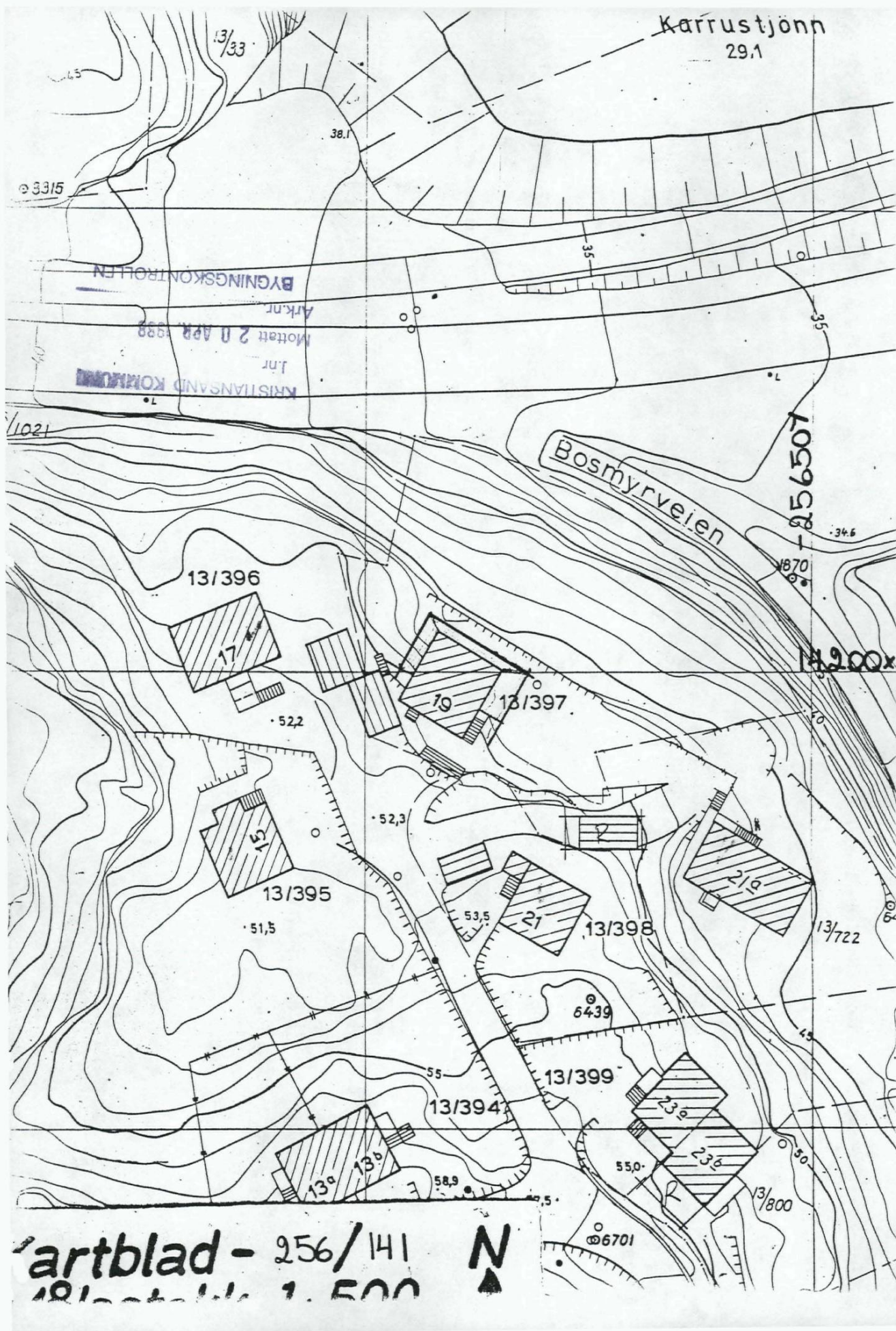
KRISTIANSTAD KOMMUN
Inr.
20 APR. 1938
BYGGEN

Har behandlet den 28/11-9
i Oddernes Bygningsskud
GODEFRIK P. BEYINGELAND

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASION
182/59

CLAV WETRHUS
NAL - 1:100
12-11-59 & J. Sam

2.





Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200008518-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ole Tom Ørnevik

Dato: 07.02.2001

VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	BLÅBÆRSVINGEN 19	Eiendom:	13/397
Tiltakshaver:	Bjørn Andersen	Adresse:	Blåbærsvingen 19, 4621 Kristiansand
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) Oppføring av tilbygg og 95b godkjennes søknaden vedlagt tegninger, situasjonskart, kontrollplaner for prosjektering og utførelse på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg på eksisterende bolig på eiendommen Blåbærsvingen 19 gnr 13 bnr 397.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Flatnes Bygg Consult AS søker på tillatelse til tiltak, oppføring av tilbygg på eksisterende bolig på eiendommen Blåbærsvingen 19 gnr 13 bnr 397. Tomta er på ca 1050 m². Tilbygget er i 2 etasjer med underetasje. Eksisterende underetasje er på 56 m² BRA. Eksisterende 1 etasje er på 58 m² BRA og 2 etasje er på 28 m² BRA. Eksisterende bebygde areal er på 138 m² BYA. Tilbyggets underetasje er på 15 m² BRA, 1 etasje er på 15 m² BRA og 2 etasje er på 10 m² BRA. Med ny kvist på eksisterende 2 etasje økes bruksarealet med ca 5 m² BRA. Tilbyggets bebygde areal er ca 35 m² BYA. Avstanden fra tilbygget til nærmeste nabogrense er 4 m. Avstanden fra tilbygget til nærmeste annen bygning er 4 m (garasjen på Blåbærsvingen 17). Avstanden fra tilbygget til nærmeste vegmidten er 14 m. Adkomstvegen blir uforandret. Eksisterende vann- og avløpsnett skal utvides. Tilbygget skal fundamenteres på grunnmur og det skal oppføres i tre. Flatnes Bygg Consult AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende (bygg) og kontrollerende av prosjekteringen. Rørleggerservice AS søker ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende (Rør), kontrollerende av prosjekteringen, utførende og kontrollerende av utførelsen. Eivind M. Knutsen AS søker ansvarsrett som utførende (mur), kontrollerende av utførelsen. Tor Eskeland og sønner AS søker ansvarsrett som ansvarlig utførende og kontrollerende av utførelsen. Med søknaden følger det gjenpart av nabovarsel, situasjonskart, tegninger, kontrollplaner for prosjektering og utførelsen, Rørskjema og kontrollerklæring på prosjekteringen (Flatnes, Rørleggerservice).

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Augland Terrasse, Østre del, stadfestet 25.04.1957

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Sokkelhøyde er lik den eksisterende boligen.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Ansvarlige foretak:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplaner og søknader om ansvarsrett.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik det er fastsatt i kontrollplaner og ansvarsretter. Avvik skal registreres, begrunnes, og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende, skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med SAK §19 skal vedlegges.

Protester/bemerkninger:

Olav Sordal skrev i sitt brev av 07.11.2000 at tilbygget vi frata hans utsikt mot sjøen. Han protesterte også på at tilbygget ville komme nærmere nabogrensen enn 4 m.

Søknaden ble revidert og tilbygget kommer ikke nærmere enn 4 m.

Olav Sordal sender inn ny klage på den reviderte søknaden. Igjen protesterer han på at tilbygget vil frata hans utsikt til sjøen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningssjefen finner ikke at de naboulempen som protesten viser til kan være av en slik karakter at det kan hindre godkjenning av søknad. I h.h.t. rundskriv fra Kommunaldepartementet H-18/90 skal det foreligge *betydelig ulempe* for naboer for et en søknad skal avslås av den grunn.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søknaden innvilges. Naboprotesten tas ikke til følge.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 1450,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv. lovens §18, jfr. §19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

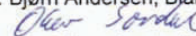
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

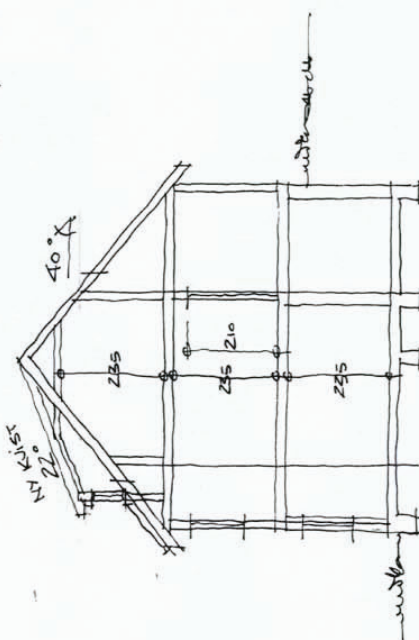
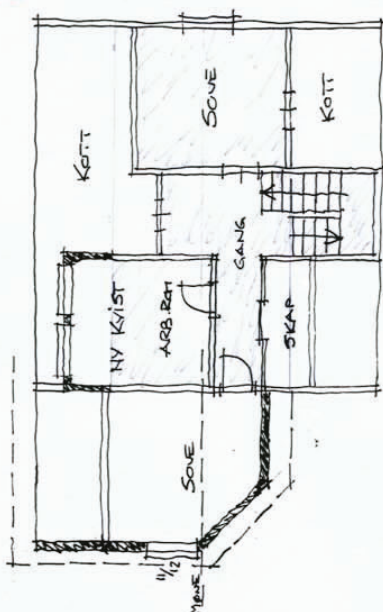
Med hilsen



Ole Tom Ørnevik
Saksbehandler

Kopi til: Bjørn Andersen, Blåbærsvingen 19, 4621 Kristiansand

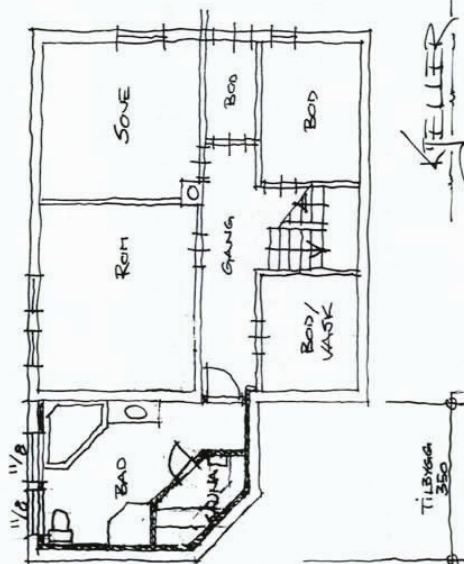
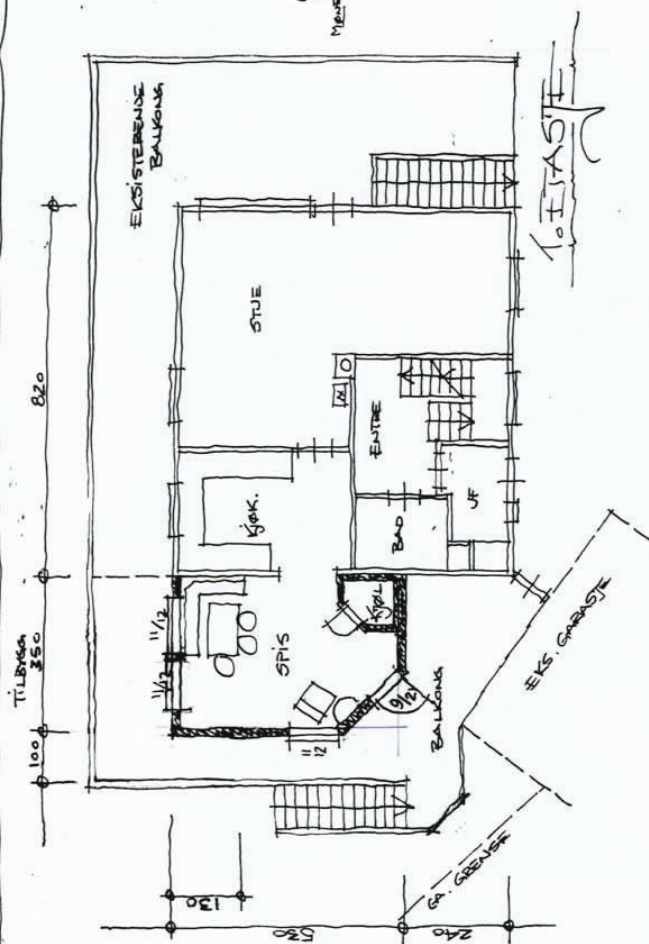

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner, innvilget ansvarsrett



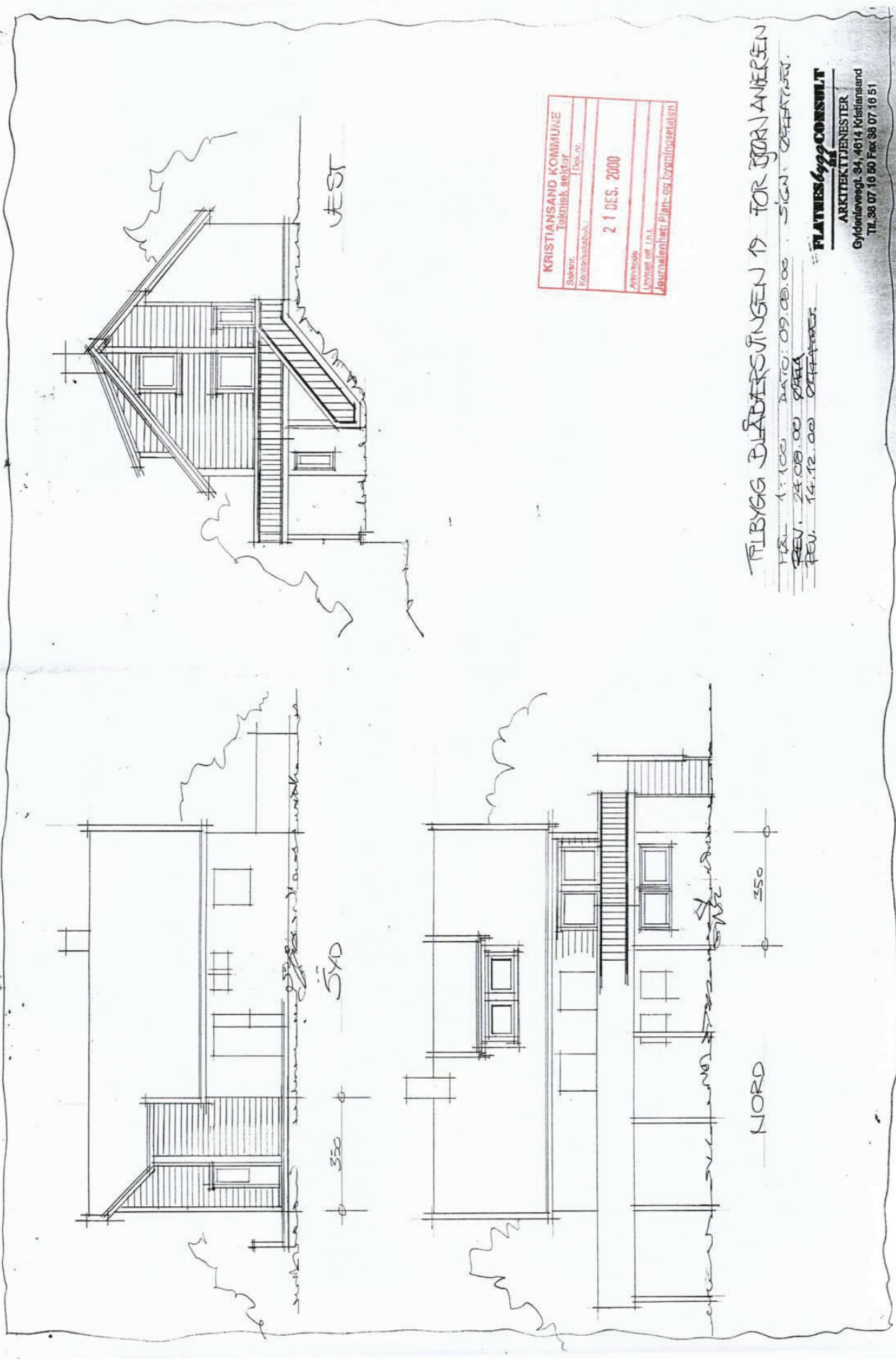
TILBYGG BLÅBÆRSJUNGEN 19 FOR BJØRN ANDERSEN

HIL 1:100 DATE: 09.08.03 SIGN: D. STRAINES.
 FAX: 24.08.00 DATA
 REV: 14.12.00 ~~DATA~~ ~~DATA~~

ARKITEKTTENESTER
Gydenlevsvej 84, 4814 Kystlandsend
TE 53 07 16 53 FAX 53 07 16 51



2017





FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET



FLATNESbyggCONSULT
as
ARKITEKT TJENESTER

Gyldenløvesgt. 34, 4614 Kristiansand
Tlf. 38 07 16 50 Fax 38 07 16 51

09.08.00 *[Signature]*
REV. 14.12.00 *[Signature]*

Gnr.: 13 Bnr.: 397
Adresse: Blåbærsvingen 19
Innmålte eiendomsgrenser -----
Ikke innmålte eiendomsgrenser -----

Målestokk= 1:500
Kartblad: J003-05-08-2
Dato: 31/07/00
Sign. *RB*

Topp grunnmur, kote.....

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok. nr.
Kontor/saksbeh.	
21 DES, 2000	
Arkivkode	
Uttatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

10



Kristiansand
kommune

BYGGMESTER SIMON DALE AS
Kleppeveien 354
4730 VATNESTRØM

Vår ref.:
BYGG-20/02863-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.04.2020

Blåbærsvingen 19. Gnr. 13 bnr. 397, tillatelse til oppføring av kvist

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 397 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGMESTER SIMON DALE AS
Tiltakshaver: Naematullah Ibrahimkhil

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 05.03.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av en kvist med et vindu i byggets 3 etasje mot syd.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Tiltaket er nabovarslet. Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av en kvist med vindu i byggets 3. etasje mot syd. Taket er utformet som et saltak. Tegninger og nabovarsel med situasjonskart ble mottatt 05.03.2020. Det var imidlertid ikke lagt ved søknad. Denne ble mottatt 29.03.2020. BRA for tilbygget er oppgitt til å være 31,5 m2.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 77. Augland terrasse, østre del. Godkjent 25.04.1957. Formål boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med formålet i reguleringsplankartet.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene i §4;

Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.

Det fremgår av fasadetegninger mottatt 05.03.2020 at taket etter påbygget vil ha en takvinkel på 22 grader. Kristiansand kommune vurderer at avviket fra reguleringsbestemmelsene på 0.5 grader ikke krever en dispensasjon og at tiltaket må ansees for å være i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Byggetomten:

Tomten er flat og opparbeidet. Området er bebygd med enebolig/tomannsbolig og rekkehus.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 05.03.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av

underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Mindre tiltak på bebygd eiendom	5025	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: [Ferdigattest](#)

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

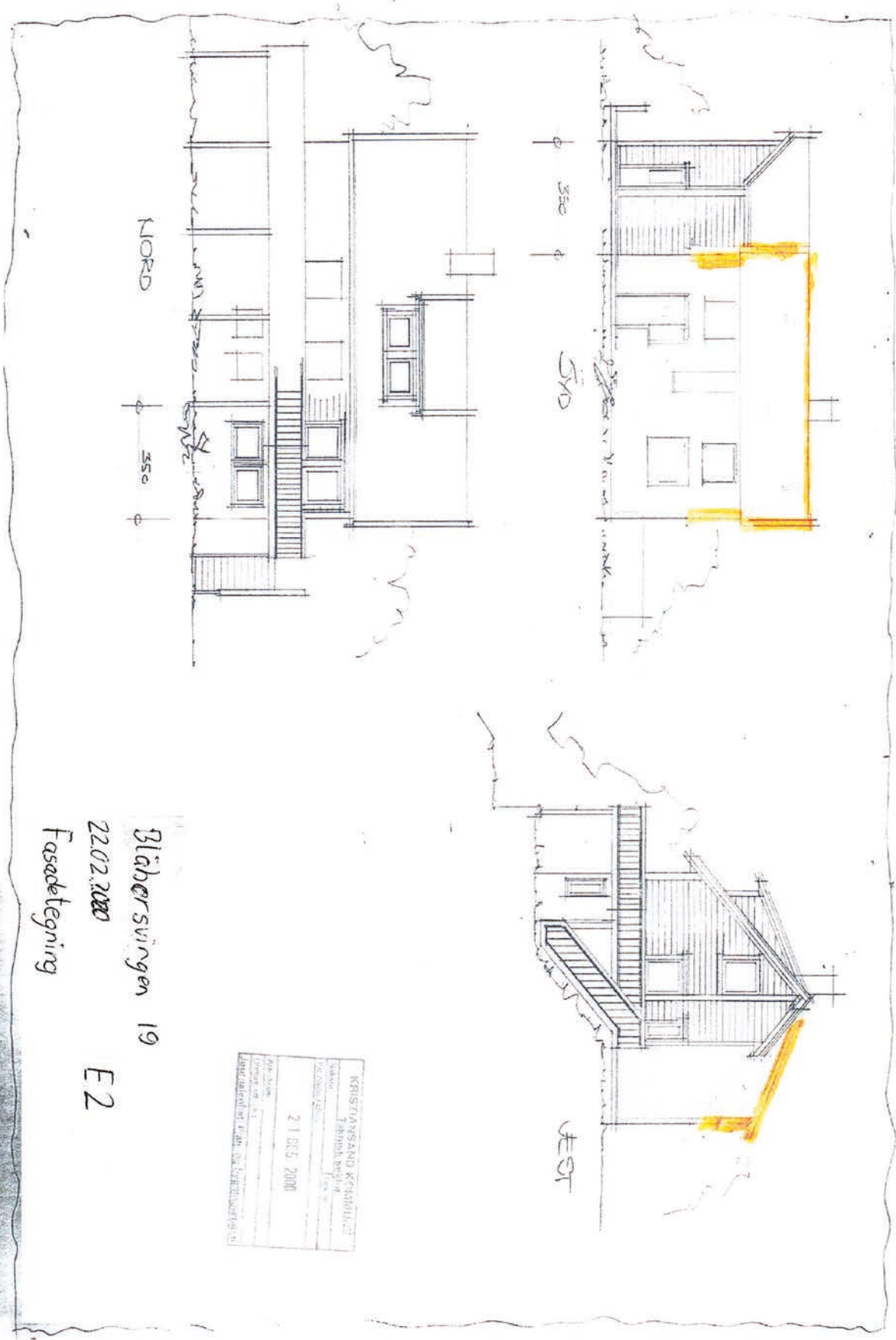
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



KRISTIANSSAND KONTAKT
 TILBUD
 21.05.2000
 21.05.2000

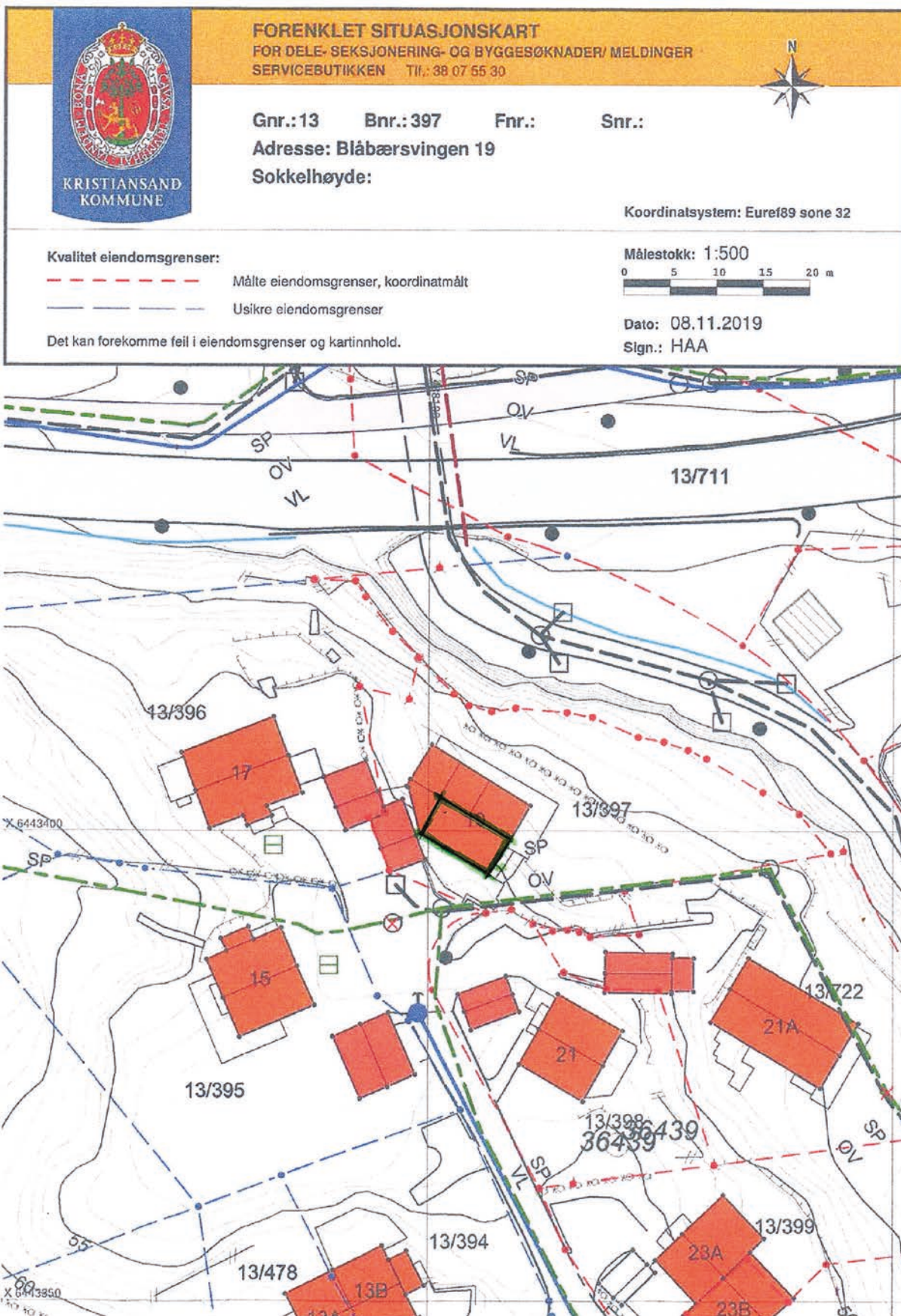
Blåbærsvingen 19
 22.02.2000
 E2
 Fasade tegning

2E

0 50 100
 Probet i skæringslinjen 11 er denne linjen 100 mm
 Dansk Skanring AS

2E

D1



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 13, Bruksnr 397	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	307 Augland terrasse
Veiadresse:	Blåbærsvingen 19, gatenr 10595	Valgkrets:	3 Indre Vågsbygd
	4620 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010601 Vågsbygd
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Blåbærsvingen 19	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.05.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	820,1 kvm	Skyld:	0,01		
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/13/397	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	05.12.2011	Avgiver	4204/13/397	-424,0
	Matrikkelført:	05.12.2011	Berørt	4204/13/396	0,0
			Berørt	4204/13/722	0,0
			Berørt	4204/13/1021	0,0
			Mottaker	4204/299/119	424,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.11.2011	Berørt	1001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.11.2011	Berørt	4204/13/123	0,0
			Berørt	4204/13/124	0,0
			Berørt	4204/13/125	0,0
			Berørt	4204/13/147	0,0
			Berørt	4204/13/148	0,0
			Berørt	4204/13/156	0,0
			Berørt	4204/13/160	0,0
			Berørt	4204/13/165	0,0
			Berørt	4204/13/166	0,0
			Berørt	4204/13/179	0,0
			Berørt	4204/13/182	0,0
			Berørt	4204/13/190	0,0
			Berørt	4204/13/194	0,0
			Berørt	4204/13/195	0,0
			Berørt	4204/13/196	0,0
			Berørt	4204/13/200	0,0
			Berørt	4204/13/201	0,0
			Berørt	4204/13/207	0,0
			Berørt	4204/13/220	0,0
			Berørt	4204/13/220/0/1	0,0
			Berørt	4204/13/225	0,0
			Berørt	4204/13/235	0,0
			Berørt	4204/13/341	0,0
			Berørt	4204/13/361	0,0
			Berørt	4204/13/364	0,0
			Berørt	4204/13/377	0,0
			Berørt	4204/13/396	0,0
			Berørt	4204/13/397	0,0
			Berørt	4204/13/399	0,0
			Berørt	4204/13/492	0,0
			Berørt	4204/13/511	0,0
			Berørt	4204/13/636	0,0
			Berørt	4204/13/679	0,0
			Berørt	4204/13/680	0,0
			Berørt	4204/13/710	0,0
			Berørt	4204/13/711	0,0
			Berørt	4204/13/722	0,0
			Berørt	4204/13/800	0,0
			Berørt	4204/13/837	0,0
			Berørt	4204/13/935	0,0
			Berørt	4204/13/1009	0,0
			Berørt	4204/13/1021	0,0
			Berørt	4204/13/1026	0,0
			Berørt	4204/13/1289	0,0
			Berørt	4204/13/1300	0,0
			Berørt	4204/13/1351	0,0
			Berørt	4204/13/1406	0,0
			Berørt	4204/13/1424	0,0
			Berørt	4204/13/1425	0,0
			Berørt	4204/13/1426	0,0
			Berørt	4204/13/1475	0,0
			Berørt	4204/13/1485	0,0
			Berørt	4204/13/1502	0,0
			Mottaker	4204/299/119	4 487,1

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.11.2011	Berørt	4204/13/396	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2011	Berørt	4204/13/397	0,0
			Berørt	4204/13/1021	0,0
			Berørt	4204/299/119	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.05.1955	Avgiver	4204/13/377	-1 240,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/13/397	1 240,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåbærsvingen 19	Bolig	165,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1960	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	168043546			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			60,0		60,0				
H01	1		65,0		65,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	168043538			Antall etasjer:		1

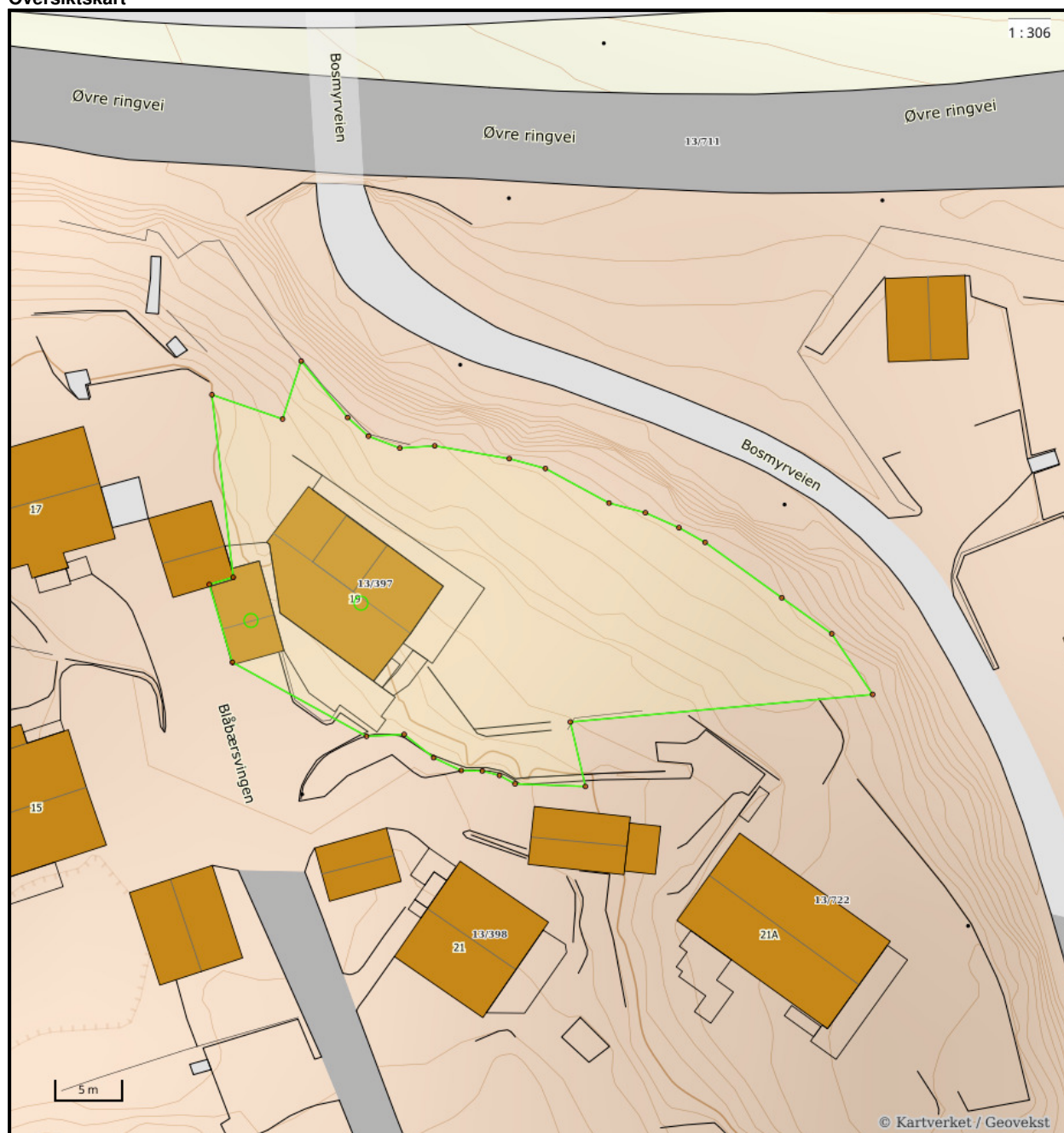
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

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> |



Areal og koordinater**Areal:** 820,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 391,23	438 106,28	11,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 395,80	438 095,89	6,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 443 401,38	438 093,68	1,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 443 402,07	438 095,40	13,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 443 415,38	438 092,63	5,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 443 414,06	438 098,00	4,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
7	6 443 418,46	438 098,99	5,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 443 414,60	438 102,79	2,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
9	6 443 413,36	438 104,44	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
10	6 443 412,69	438 106,84	2,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
11	6 443 413,08	438 109,40	5,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 443 412,63	438 114,98	2,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
13	6 443 412,14	438 117,71	5,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
14	6 443 410,02	438 122,63	2,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
15	6 443 409,54	438 125,37	2,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
16	6 443 408,66	438 127,95	2,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
17	6 443 407,75	438 129,97	7,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
18	6 443 404,17	438 135,99	4,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
19	6 443 401,84	438 139,92	5,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 443 397,64	438 143,33	22,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 443 393,62	438 121,21	4,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
22	6 443 388,97	438 122,75	5,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 443 388,69	438 117,55	1,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 443 389,22	438 116,34	1,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 443 389,43	438 115,05	1,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 443 389,32	438 113,49	2,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 443 390,09	438 111,37	2,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 443 391,61	438 109,04	2,79m	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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-13/397, Blåbærsvingen 19, 4620 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.84 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.47 km
Kvikkleire	02.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	14.3 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.84 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.66 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.02.2026

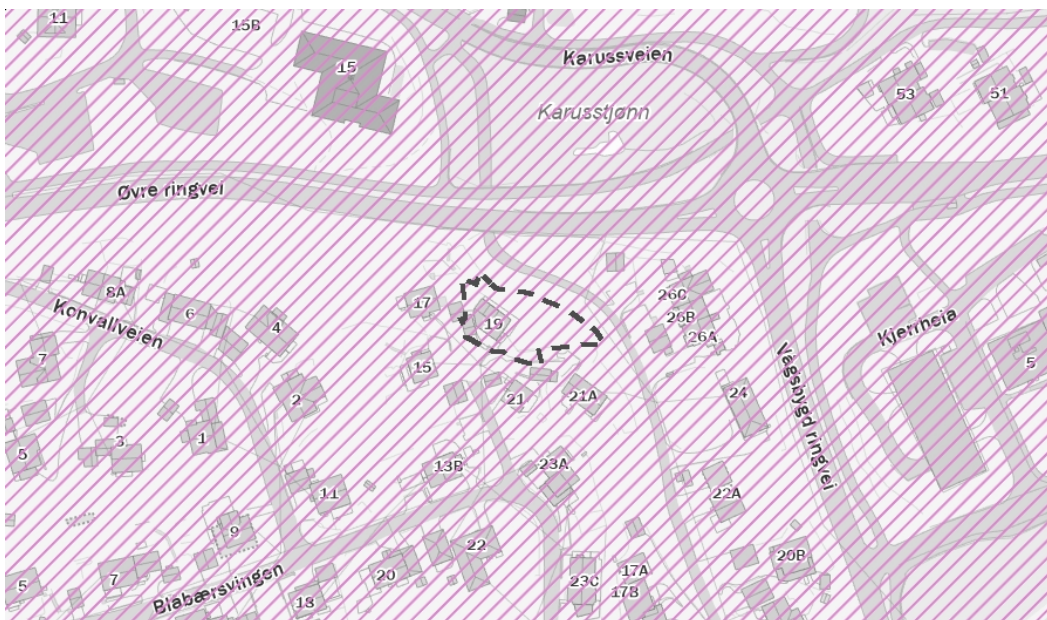
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

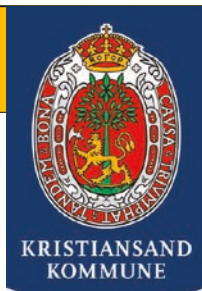
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Blåbærsvingen 19

Dato: 13.02.2026

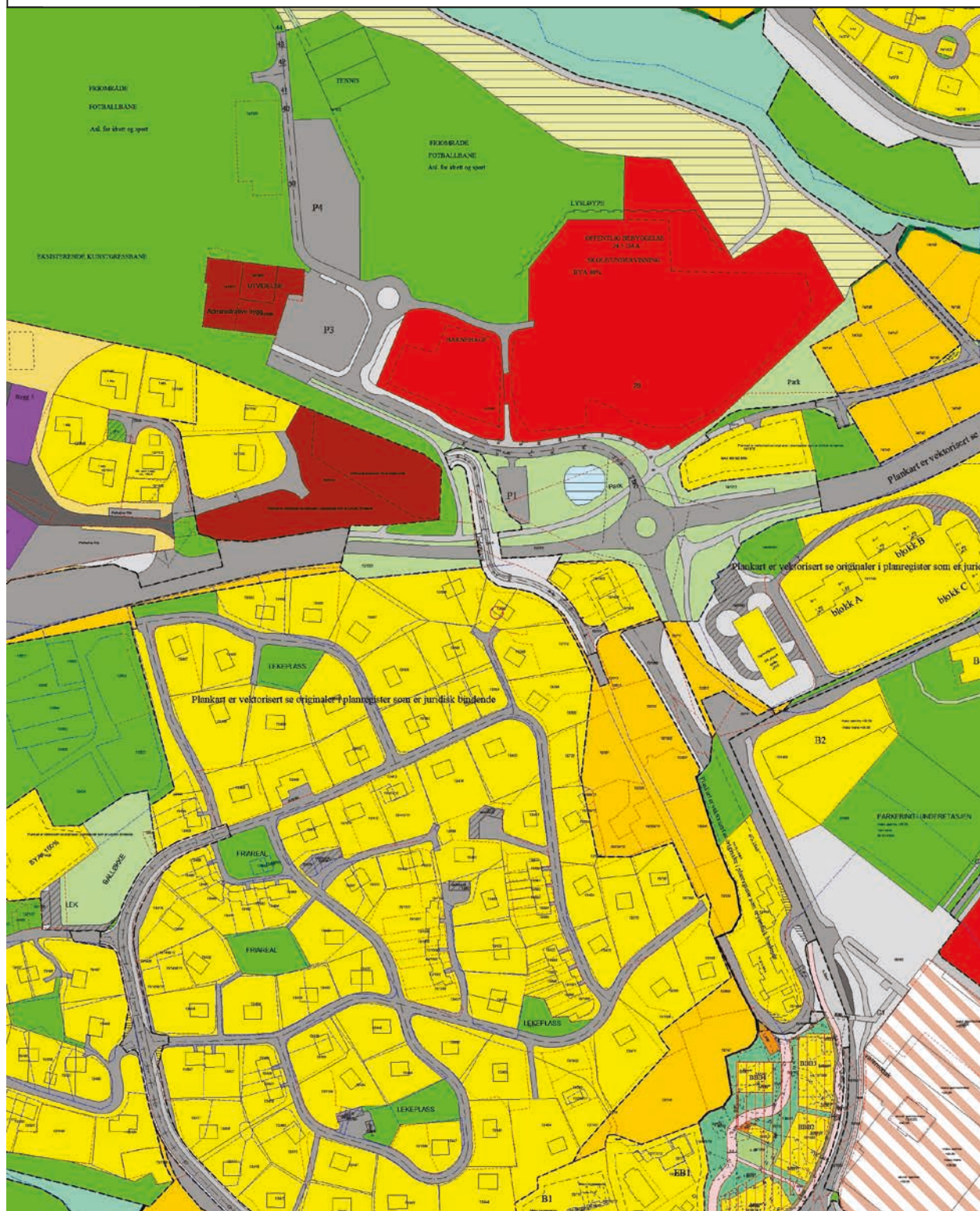
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for Augland Terrasse østre del, Oddernes.

Stadfestet 25. 04. 1957

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og nabogrenser som angitt i planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet, dersom spesielle grunner taler for det.

§ 2.

Følgende tomter skal bebygges med hus i 1 etasje, eventuelt med rom for beboelse i kjelleretasjen. Veg nr. 14, tomt nr. 4, 6 og 8. Veg nr. 15 tomt 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, og 14. Disse hus skal ha en takvinkel på 27 grader. Veg nr. 18, tomt nr. 1, 3, 5 og 7 skal bebygges med 1 eller 1 1/2 etasjes hus (uten knestokk).

§ 3.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 4.

Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.

§ 5.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen. På hver tomt kan med bygningsrådets tillatelse videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsrådet. Tomteeierne som ikke får godkjent garasje på sin tomt har rett til å bygge garasje der det er regulert fellesgarasjer.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 7.

Utkjørsel til fellesveg skal godkjennes av Oddernes kommune.

§ 8.

Forretningsbygg kan oppføres på veg 14, tomt 7.

§ 9.

Industri- og håndverksbedrifter, dyrefarmer o. l. tillates ikke anlagt.
Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og
helseådets samtykke.

§ 10.

Tomtene skal innhegnes på en av bygningsrådet godkjent måte.
Gjerde innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet
konstruksjon og høyde.

§ 11.

Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med
reguleringsplanen og disse vedtekter.

§ 12.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter, og de til
enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§ 13.

Bygningsrådet kan tillate fravikelser når der foreligger begrunnet
ansøking om dette, og fravikelsene kan innrømmes innenfor bygningslovens
bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

TEKSTFORKLARING:

	REGULERT NØSGRENSE
	REGULERT BEBYGGELSE
	EKISTERENDE BEBYGGELSE
	FELLESAREALER
	X REGULERT TOMTEGRENSE
	NAVÆRENDE TOMTEGRENSE
	FELLESGARASJER

Nabolagsprofil

Blåbærsvingen 19 - Nabolaget Augland terrasse/Nordtjønnåsen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karuss Linje 12	1 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	13 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	13 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	10 min 0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	8 min
AMFI Vågsbygd Normallader	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

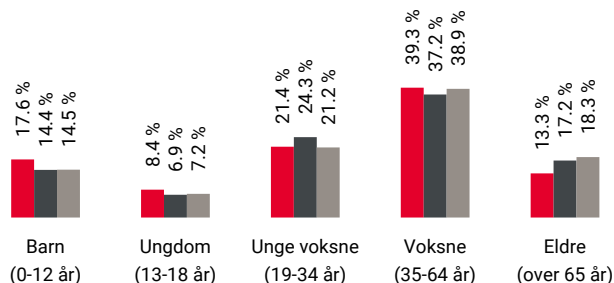
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Augland terrasse/Nordtjønnåsen	1 379	571
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min 1.1 km
Skårungen barnehage (0-5 år) 52 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Vågsbygd Senter	8 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



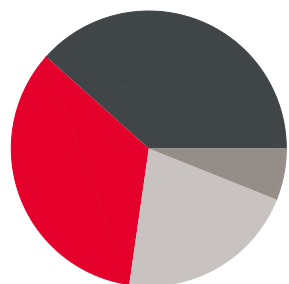
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Nordtjønneveien 2 balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Fiskå skole	7 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	16 min	🚶
🚴 SATS Vågsbygd	18 min	🚶

Boligmasse



34% enebolig
38% rekkehus
6% blokk
21% annet

«Sentralt i forhold til butikk, apotek, bibliotek, butikker, skoler, turterreng, buss og taxi.»

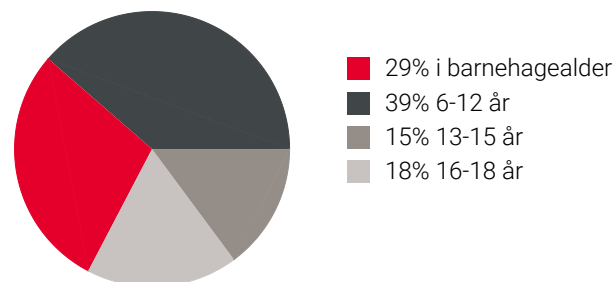
Sitat fra en lokalkjent

“

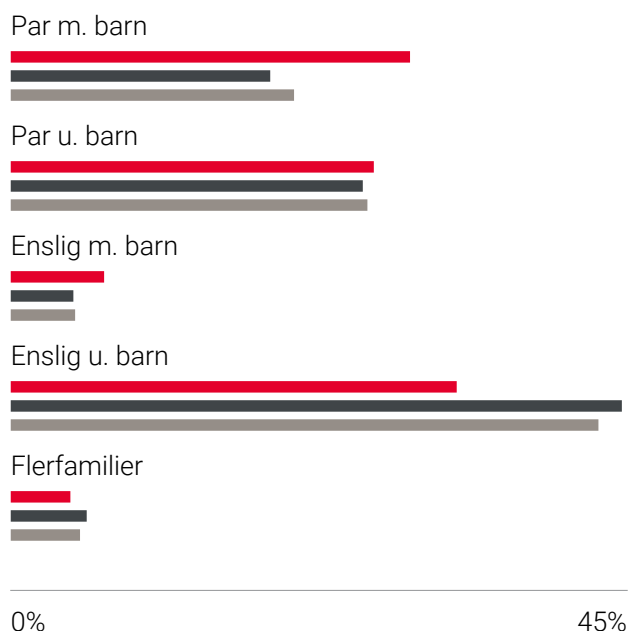
Varer/Tjenester

📦 AMFI Vågsbygd	7 min	🚶
🏪 Apotek 1 Vågsbygd	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



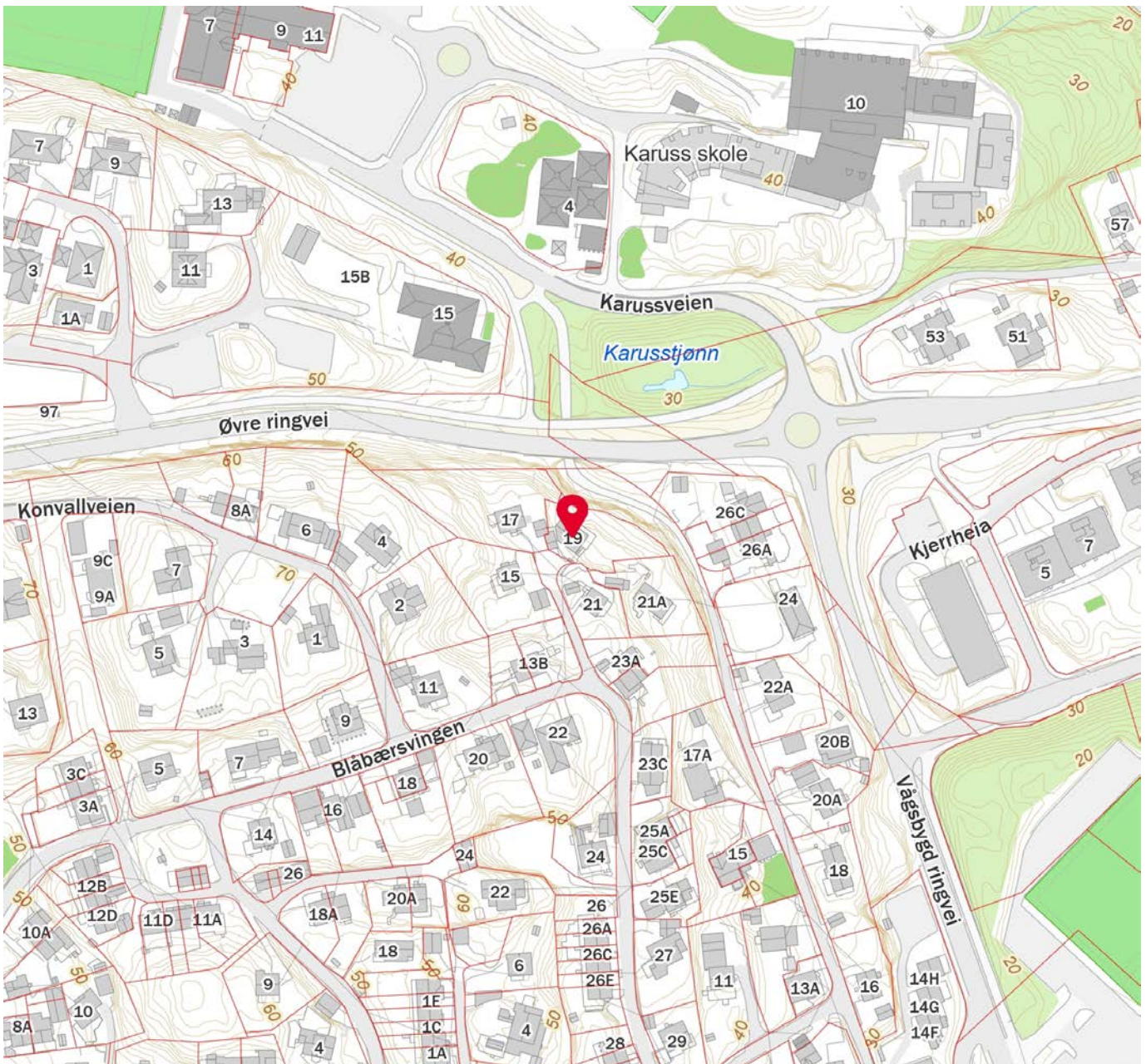
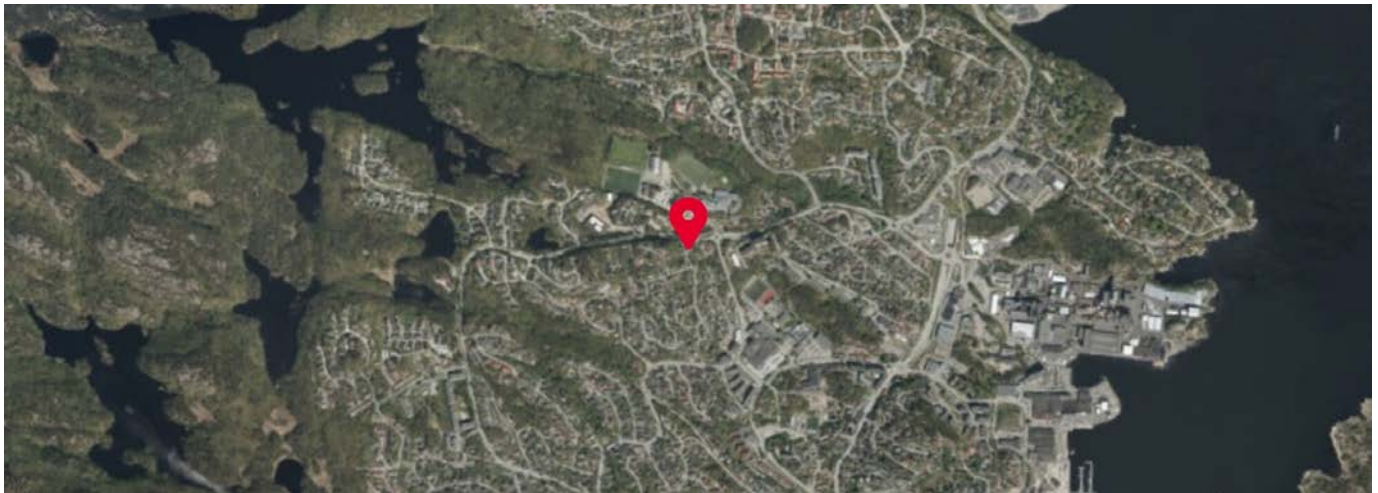
Familiesammensetning



Augland terrasse/Nordtjønneåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Blåbærsvingen 19
4620 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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