



**aktiv.**



Eiendomsmegler / Partner

## Altin Balaj

**Mobil** 478 49 882

**E-post** altin.balaj@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 640,-  
**Selger:** Frode Enevold Johnsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 140/140 kvm  
**Tomtstr.:** 226 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 202  
**Oppdragsnr.:** 1411250275

# Oppusset enebolig i kjede med nydelig uteplass - Mulighet for god leieinntekt

Velkommen til Bliksheia 50 - en gjennomført og nyoppusset enebolig med hybel, garasje og herlig terrasse på hele 37 kvm. Boligen ligger svært solrikt til med sol fra morgen til kveld, og byr på flotte utearealer og god bokomfort.

De siste årene er boligen betydelig oppgradert med blant annet ny terrasse, oppgradert elektrisk anlegg og installert elbillader i garasje. Innvendig fremstår boligen moderne og tidsriktig med nyere kjøkken og bad, samt oppussede overflater i hele hoveddelen.

Hybelen gir gode muligheter for gode leieinntekter. Selger har sendt inn søknad om hybel og venter på ferdigstillelse av kommunen.

En innholdsrik eiendom med praktiske løsninger, gode solforhold og attraktiv beliggenhet - perfekt for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med ekstra kvalitet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 140 kvm

BRA totalt: 140 kvm

TBA: 37 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom og hybel. Hybel består av bad og stue/kjøkken/sovealkove

2. etasje

BRA-i: 78 kvm Tre soverom, stue og kjøkken i åpen løsning

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 kvm Terrasse og veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

226 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en asfaltert innkjørsel som gir enkel adkomst og gode parkeringsforhold. På tomten står en enkel garasje, praktisk for både parkering og lagring. Boligen har også veranda i front, på baksiden og på siden av huset. Noe som gir svært gode solforhold fra morgen til kveld, og skaper et fint uteareal for avslapning og sosiale stunder i sommerhalvåret.

### Beliggenhet

Bliksheia 50 ligger tilbaketrukket i enden av en blindvei, i et rolig og attraktivt boligområde på Søm. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, etablerere og godt voksne som ønsker en trygg og fredelig hverdag med kort vei til Kristiansand sentrum og Sørlandsparken.

Haumyrheia ungdomsskole ligger ca. 650 meter fra eiendommen, og nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Søm, kun ca. 600 meter unna. I umiddelbar nærhet finner man også Bliksheia lekeplass, som gir flotte muligheter for lek og utemiljø for de minste.

Offentlig kommunikasjon nås med ca. 5 minutters gange til busstoppene i Vardåsveien/Torsvikleiva. Kristiansand sentrum ligger omtrent 11 minutters kjøretur unna, mens Kjevik lufthavn nås på ca. 14 minutter.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Av faglært/egeninnsats. Kompis som er rørlegger og jeg tømrer.

2.1: Ble tetsjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Bad ca. 10 år gammelt.

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

Ja. Kun av faglært.

Kum i gata slo sprekk og i den sammenheng fornyet vi rør inn til hus.

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

Ja. Litt vanninsig garasje, tettes før salg.

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

Ja, Kun av faglærte. Oljetanken ble fjernet, ellers er alt EL byttet. EL-lader montert. 3 fas i garasjen, sikring inn i hus.

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Montert 4 år siden, byttet sikringer og skap i samme sleng

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

Ja. Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Påbygg , sjekk av undertak.

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

Ja. 23 m2 hybel.

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

Ja. Holder på og leverer inn slutt attest snart med søknad om hybel inkludert.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Søkt og satt i gang, mangler bare slutt attest.

21: Er det foretatt radon maling?

Ja. Hadde radon måler selv.

21.1 Radon måling

År: 2017

Verdi: Godt under.

22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Holdet på og ferdigstille.

### **Innhold**

1 etasje består av entré, hall m/trapp, bad/vaskerom og hybel. Hybel består av bad og stue/kjøkken/sovealkove.

2 etasje består av tre soverom, stue og kjøkken i åpen løsning

Boligens underetasje har flere endringer i forhold til godkjente tegninger. Opprinnelig toalettrom er kjøkken for hybel. Deler av det store badet er boder. Selger har sendt inn tegninger om bruksendring til kommunen og venter på ferdigattest.

### **Standard**

Boligen er et kjedehus fra 1969 som fremstår solid og velholdt, med en kombinasjon av oppgraderte løsninger og klassisk konstruksjon. Utvendig har boligen tekket saltak med tegltakstein, takrenner og beslag i metall samt liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og malt hovedytterdør. Fra stuen er det utgang til veranda med terrassebord og rekkverk i tre - et fint uterom med god tilknytning til oppholdsrommene.

Innvendig er boligen gjennomført med laminat- og flislagte gulv, malte plater på vegger

og tak, samt maling i lyse og tidsriktige overflater. Etasjeskillere består av trebjelkelag, og boligen har mursteinspipe med vedovn som bidrar til ekstra varme og hygge. Trappen er utført i malt tre, og boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Boligen har to bad; ett bad/vaskerom i hoveddel og ett bad i hybel. Begge badene er flislagte og utstyrt med elektriske varmekabler i gulv. Bad/vaskerommet har vegghengt toalett, servant, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin. Hybelbadet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Begge rom har mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt med laminate benkeplater og innredning med glatte og profilerte fronter. Ventilator er etablert med avtrekk. Dette gir et praktisk kjøkken med lettstelte overflater og god brukervennlighet.

Teknisk er boligen utstyrt med vannledninger i kobber og plast, avløpsrør i støpejern, varmtvannsbereder på ca. 200 liter og automatsikringer i sikringsskap. Boligen har naturlig ventilasjon.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med betonggrunnmur, og deler av boligen ligger under terreng. Under deler av boligen er det krypkjeller med adkomst via luke i garasje. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Alt i alt er dette en innholdsrik bolig med gjennomtenkte løsninger, solid konstruksjon og god funksjonalitet - godt egnet for både familie og kombinasjon med utleiedel.

### **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**

Enkel garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

sum-it, polisenummer 118-10083485

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, samt vedovn i stue.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 690 000

### **Omkostninger kjøper**

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (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))

---

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 340 (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 8 467 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 171 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 688 067 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 752 268 for år 2024

### **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 59, bruksnummer 202 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:

4204/59/202:

19.02.1970 - Dokumentnr: 1476 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

19.02.1970 - Dokumentnr: 1475 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:59 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1093915 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1001 Gnr:59 Bnr:202

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse, men det foreligger godkjente byggemelding datert 06.05.1968 som er signert av Kristiansand bygningskontroll.

I ettertid er det søkt om garasje som er datert 17.02.1977 og er signert av Kristiansand bygningskontroll.

Boligen fikk godkjent rammetillatelse og dispensasjon for å bygge tilbygg til boligen. Tillatelse ble gitt 29.03.2022. Igangsettelse ble gitt 11.10.2022. Det er gitt tillatelse til å bygge 3 soverom, gang og terrasse utvendig. Selger har nylig ferdigstilt jobben og skal søke om ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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

### **Meglers vederlag**

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

4 000 Fotograf  
3 700 Kommunale opplysninger  
8 990 Markedspakke Digital  
9 990 Oppgjørshonorar  
14 990 Tilretteleggingsgebyr  
1 500 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

Totalt kr: 90 875

### **Ansvarlig megler**

Altin Balaj  
Eiendomsmegler / Partner  
[altin.balaj@aktiv.no](mailto:altin.balaj@aktiv.no)  
Tlf: 478 49 882

### **Ansvarlig megler bistås av**

Altin Balaj  
Eiendomsmegler / Partner  
[altin.balaj@aktiv.no](mailto:altin.balaj@aktiv.no)  
Tlf: 478 49 882

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026









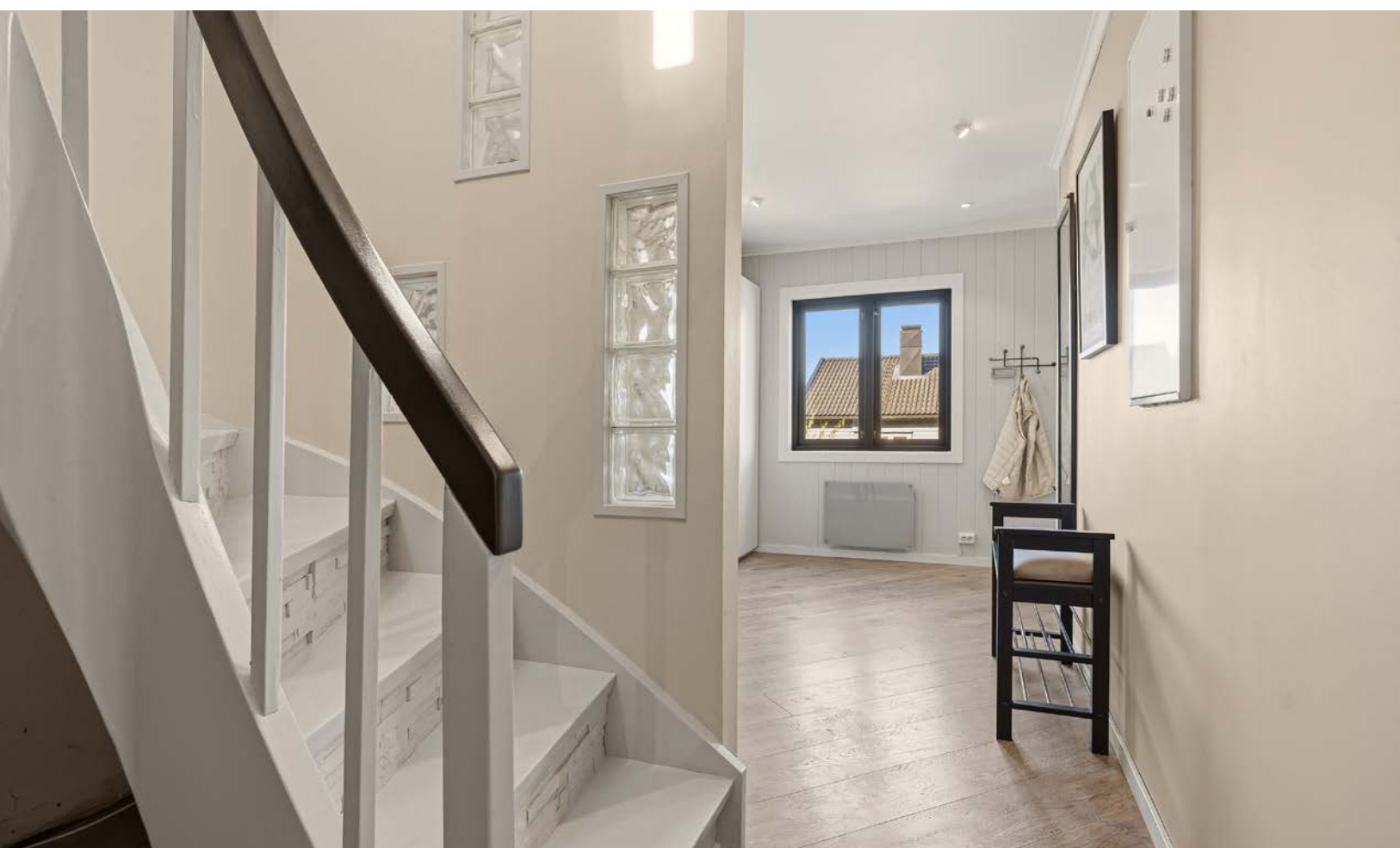






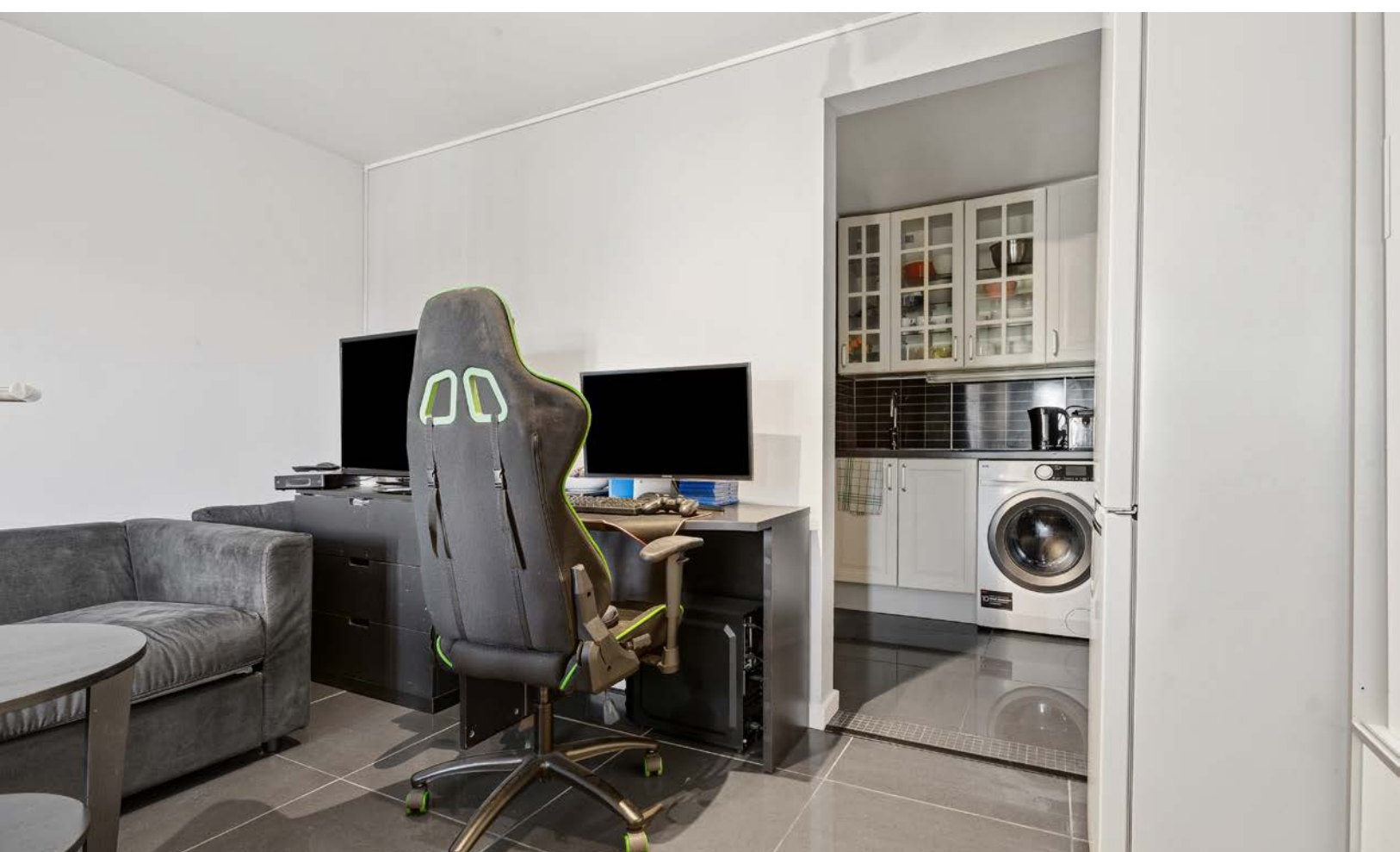










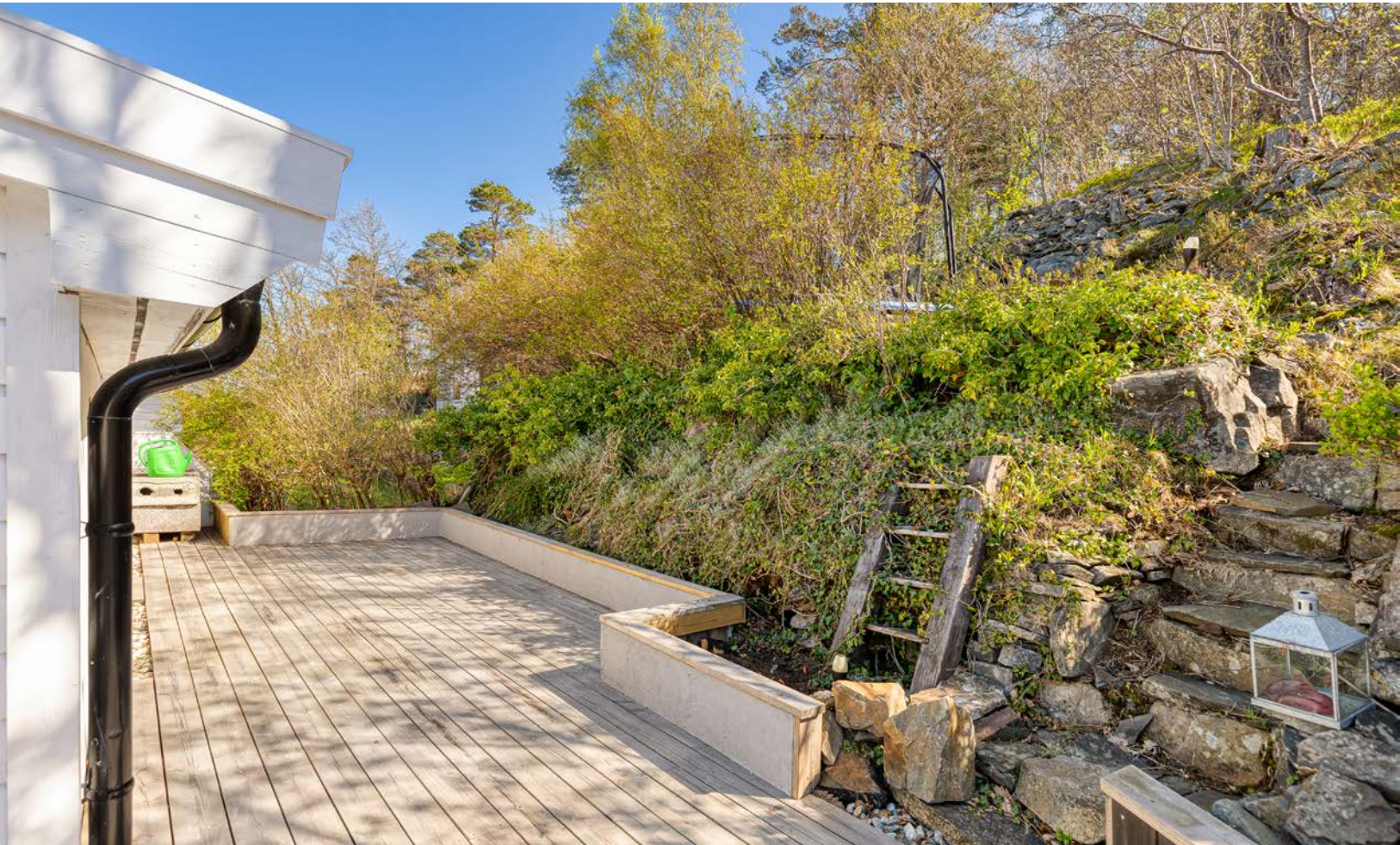


Hybel består av stue/sovealkove, bad og kjøkken











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Bliksheia 50 , 4637 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 59, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2708

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: BB4392

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.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Kjedehus - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og masonite.  
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark andre deler med trebjelkelag mot kryperom.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av fliser på badet, i gangen er det delvis synlige betongflater.  
Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang fra luke i garasjen.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

### Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipen.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen og utvendig fuksikring er sannsynligvis fra byggeår.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

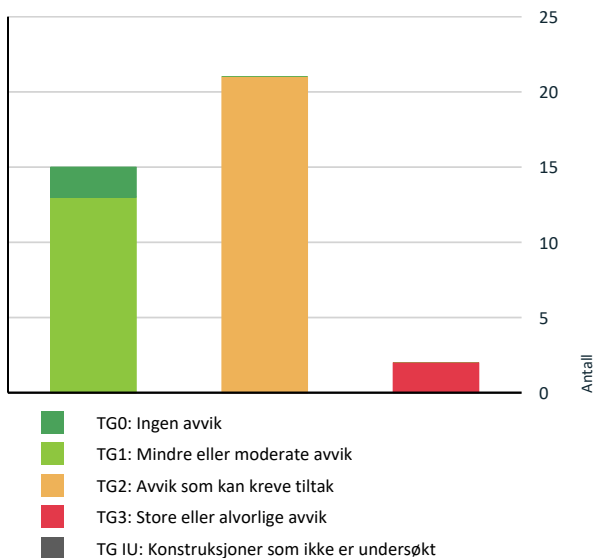
### Kjedehus

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

Boligens underetasje har flere endringer i forhold til godkjente tegninger.  
Opprinnelig toalettrom er kjøkken for hybel.  
Deler av det store badet er boder.

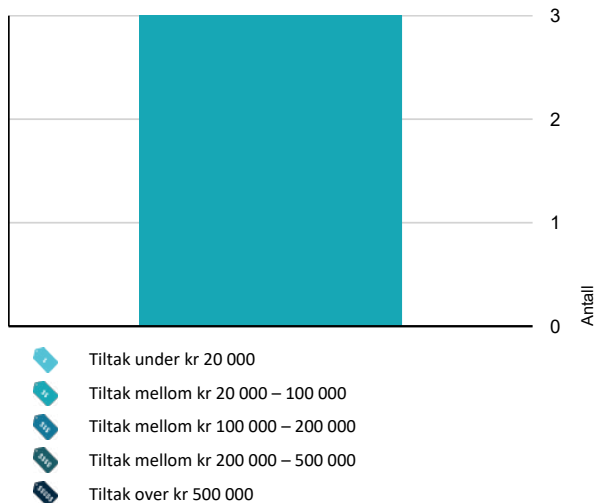
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

1. befaringen er utført 27.2.2026 klokka 10.00  
Det var skyer og 2 grader.  
Eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen, begrenset vurdering på bakgrunn av det.

2. befaring er utført 7.5.2026 klokka 08.00, befaringen var kun for å sjekke etter fukt i baderommet.  
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3  
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

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

Oppdraget omfatter kun boligen.  
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet 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.

### Kjedehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/sovealkove hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/sovealkove hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1969

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

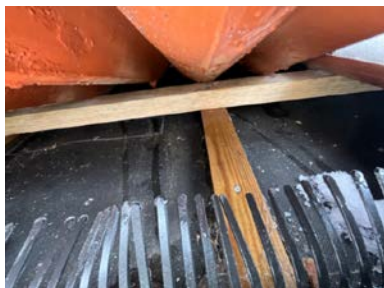
Eldre tekking på deler av bygget, tilbygget på baksiden med ny tekking. Takvinkelen er her for liten til denne typen tekking. Høy alder på tekking og slakt fall på taket gjør at det er vann på undertaket. Vann på undertaket foringer levetiden betraktelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

På grunn av lav takvinkel er konstruksjonen mer sårbar for fuktinntrenging ved denne typen tekking (takstein). En tettere tekking (papp) ville normalt gitt bedre sikkerhet mot vanninntrenging.

Dersom det ikke gjøres tiltak (bytte tekking) vil levetiden på den nye delen forringes fortere enn normalt med dertil fare for skader i bygget. Bytte stein dersom de er knekt, undertaket på eldre deler vil ikke tåle fukt over lengre tid.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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:

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

Rust på beslagsløsninger på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet i senere tid og isolert. Normalt vedlikehold må forventes, slik som maling og vask av fasader.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og masonite.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser å innhente dokumentasjon på bæringen av tilbygget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Eier bekrefter at alle vinduene er byttet i senere tid.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

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



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har 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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark andre deler med trebjelkelag mot kryperom.

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 avvikene kan være knyttet til byggets alder, materialbevegelser, tidligere ombygginger eller naturlige deformasjoner i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

### Årsak og konsekvens:

Registrerte høydeforskjeller i gulv overstiger standardens grenseverdier og gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Avvikene vurderes som sannsynlig resultat av bygningens alder og konstruksjonstype. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til akutt eller pågående bevegelse. Skjevhetene påvirker planhet og brukskvalitet, men representerer samtidig et vesentlig avvik fra dagens toleransekrav.

Kostnadsestimat er basert på lokal oppretting av det enkelte rom. Dersom videre undersøkelser avdekker underliggende konstruktive forhold eller setningsproblematikk, kan omfang og kostnader avvike.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekke-dannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørføring kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av fliser på badet, i gangen er det delvis synlige betongflater. Hulltaking er ikke utført da veggene som vender mot terrenget har overflater av fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved søk etter fukt er det økende nedover veggen mot gulvet. Dette indikere noe fuktopptrekk fra grunnen eller fukt fra eldre drenering.

Hele badets bakvegg ligger mot terrenget, dette er en risikokonstruksjon. Ved renovering av badet kan det ikke utelukkes skader som ikke er synlige før det gjøres inngrep i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Høy alder på drenering og stor vannpåkjenning gjør at det burde vært gjort tiltak før tilbygget ble etablert. Det bør nå i ettertid forsøkes å lede bort overvann fra baksiden slik at vannpåkjenningen blir så lite som mulig.

Det vurderes å være økt risiko for utvikling av fukt- og følgeskader i konstruksjonen bak badets bakvegg



Fuktvandring i rommene under terrenget.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang fra luke i garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er registrert fukt på grunnen mot baksiden av bygget. Stedvis noe dårlig vindtetting mot boligen.

Anbefaler å holder konstruksjonen under oppsikt dersom det blir synlig vann i kryperommet eller økt fuktighet i treverket bør det etableres fuktsperre på grunnen og vurderes å montere avfukter.

De registrerte fuktverdiene ligger i øvre sjikt av hva som normalt anses akseptabelt for denne typen konstruksjon, nå er befaringen utført på den tiden av året det sannsynligvis er høyest fukt i denne typen rom.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Kontroll av terrengfall og dreneringsforhold

Etablering av fuktsperre på grunnen

Eventuell forbedring av ventilasjon

Kontroll og utbedring av eventuelle fuktskader i bjelkelag og isolasjon.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD HYBEL

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

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



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er eldre slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

### 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

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



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

## 📍 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte ved dør vil bli etablert før salg.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill mot badet rett ved dør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under badekaret. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

## Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk på de deler av gulvet der vannsøl kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnad er satt for lokal utbedring av gulvet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ytterligere undersøkelse anbefales, det er i dette området av badet det er registrert fritt vann.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det har tidligere vært en liten lekkasje i forbindelse med vanninntaket i vegg, årsak er lokalisert og utbedret av eier. Tørt ved siste befaring.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Bruksmerker ol må forventes.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE HYBEL

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE HYBEL

#### **TG 2** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

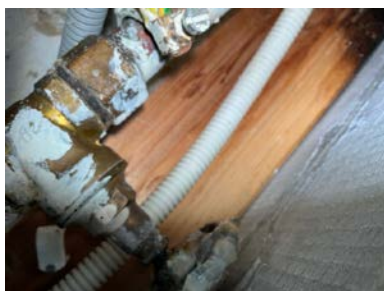
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av eldre vannledninger.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



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

### Beskrivelse

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 Anlegget er betydelig oppgradert av dagens eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen og utvendig fuktsikring er sannsynligvis fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler. Mindre riss i overflatene må forventes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Eier opplyser at det er lagt inn strømppe i avløpsrøret for ca 6 år siden.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Dette gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre stikkledninger kan over tid få slitasje, lekkasjer eller redusert funksjon som følge av materialnedbrytning, bevegelser i grunnen eller avleiringer i rørene. Da ledningene ligger nedgravd kan eventuelle skader eller lekkasjer utvikle seg over tid før de oppdages.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger bør følges opp ved jevnlig kontroll av anleggets funksjon. Ved fremtidige gravearbeider eller oppgraderinger på eiendommen bør tilstanden på stikkledningene vurderes nærmere, og utskifting kan bli aktuelt på sikt.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

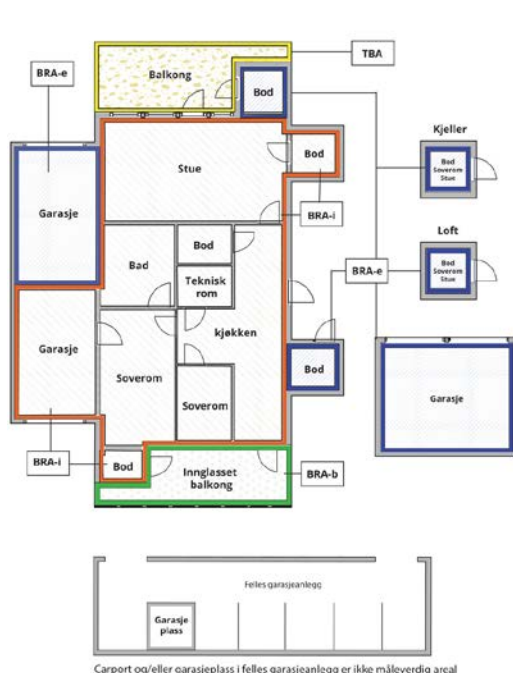
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	37
Underetasje	62			62	
<b>SUM</b>	<b>140</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>140</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Underetasje	Bad hybel, stue/kjøkken/sovealkove hybel, entré, hall m/trapp, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligens underetasje har flere endringer i forhold til godkjente tegninger.  
Opprinnelig toalettrom er kjøkken for hybel.  
Deler av det store badet er boder.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Frode Enevold Johnsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	59	202		0	226.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bliksheia 50

#### Hjemmelshaver

Johnsen Frode Enevold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250275	
<b>Selger 1 navn</b>	
Frode Enevold Johnsen	
<b>Gateadresse</b>	
Bliksheia 50	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Frode Enevold Johnsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sum-it
Polise/avtalnr.	118-10083485

Document reference: 1411250275

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FEJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kompis rørlegger og jeg tømmer.
Arbeid utført av	Ingen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bad ca 10 år gammelt,
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kum i gata slo sprekk og i den sammenheng fornyet vi tør inn til hus.
Arbeid utført av	Kommer

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Lit vanninnsig garasje, tettes før salg.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oljetank fjernet, ellers allt EL byttet, el-lader montert. 3 fas i farasjen, sikring inn i hus
Arbeid utført av	Flere firma

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Montert 4 år siden, byttet sikringer oc skap i samme sleng
-------------	--

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

Ar

Verdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1411250275

## Tilleggs kommentar

Vet ikke om jeg skal godta deres eller husker hva megler sa, men boligselger fordikring må en jo ha

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Johnsen	b6eb7ffc48e3f5de5d3315 927b3c14475e6a1694	21.09.2025 09:42:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250275

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



Adresse

**Bliksheia 50, 4637 KRISTIANSAND S**

Dato for energimerking

**08.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-293095**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**168306644**

Gårdsnummer

**59**

Bruksnummer

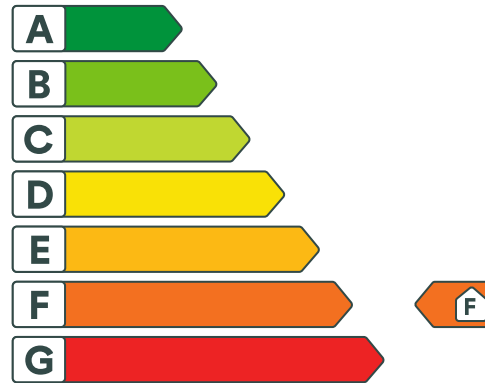
**202**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1968**

Bygningstype

**Kjedet enebolig**

Bruksareal

**140,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**140,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**367,64 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**302,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**42 409 kWh**



## Bliksheia 50, 4637 KRISTIANSAND S



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bliksheia 50, 4637 KRISTIANSAND S



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryproom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

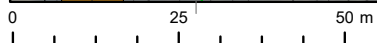
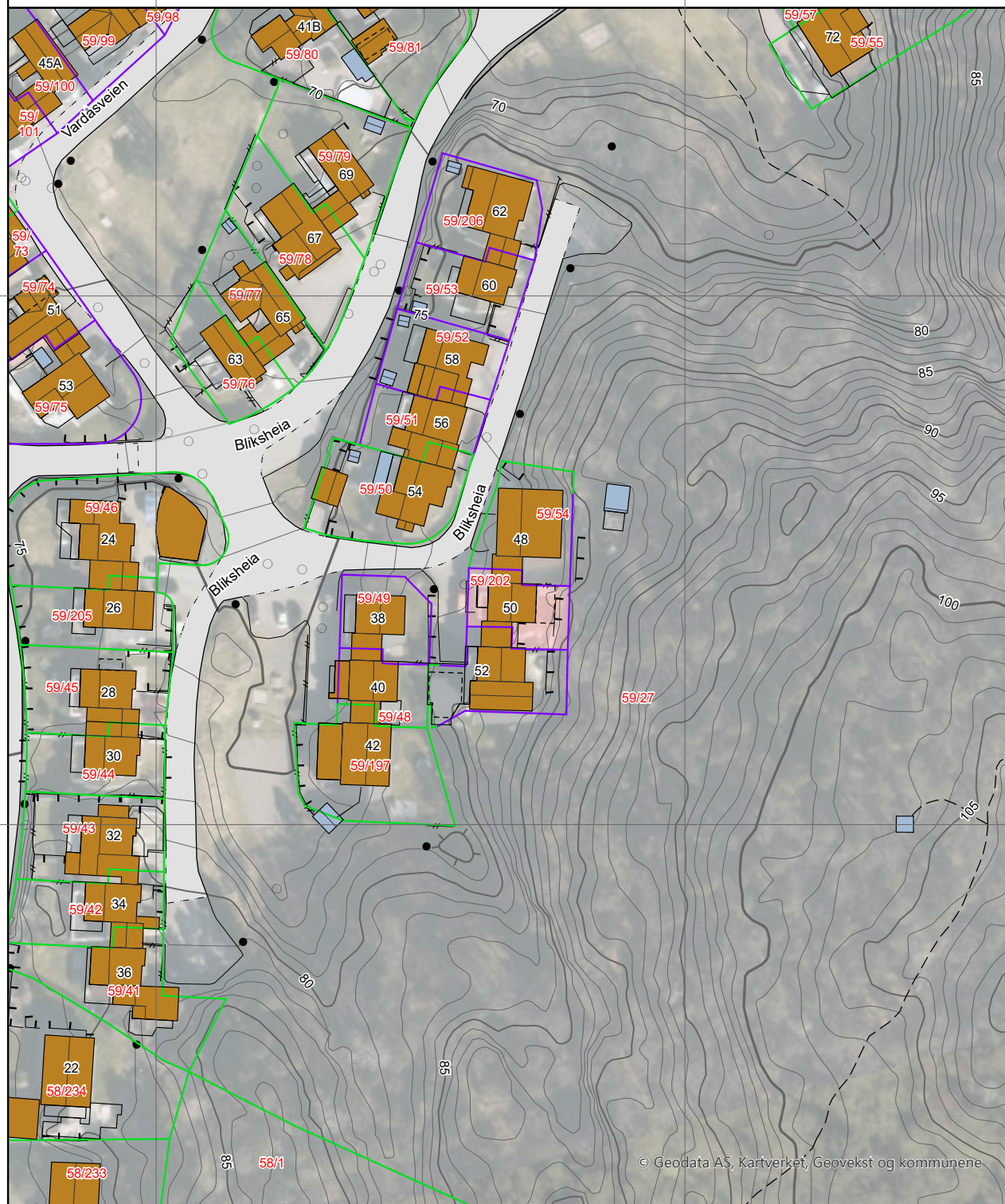
Kommune: 4204 Kristiansand  
 Eiendom: 4204/59/202/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 15.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

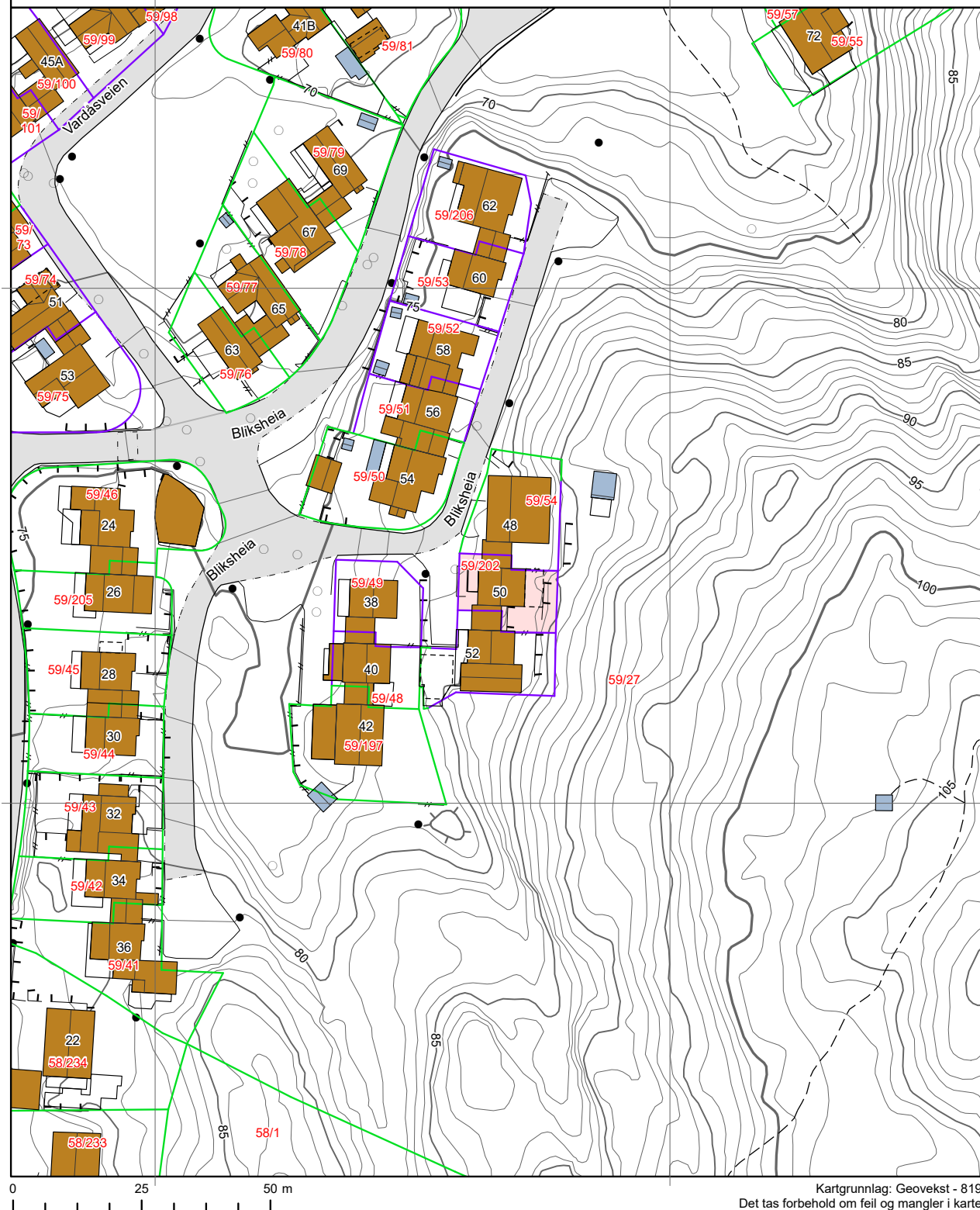
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/59/202/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.1.2026



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



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bliksheia 50

Dato: 16.01.2026

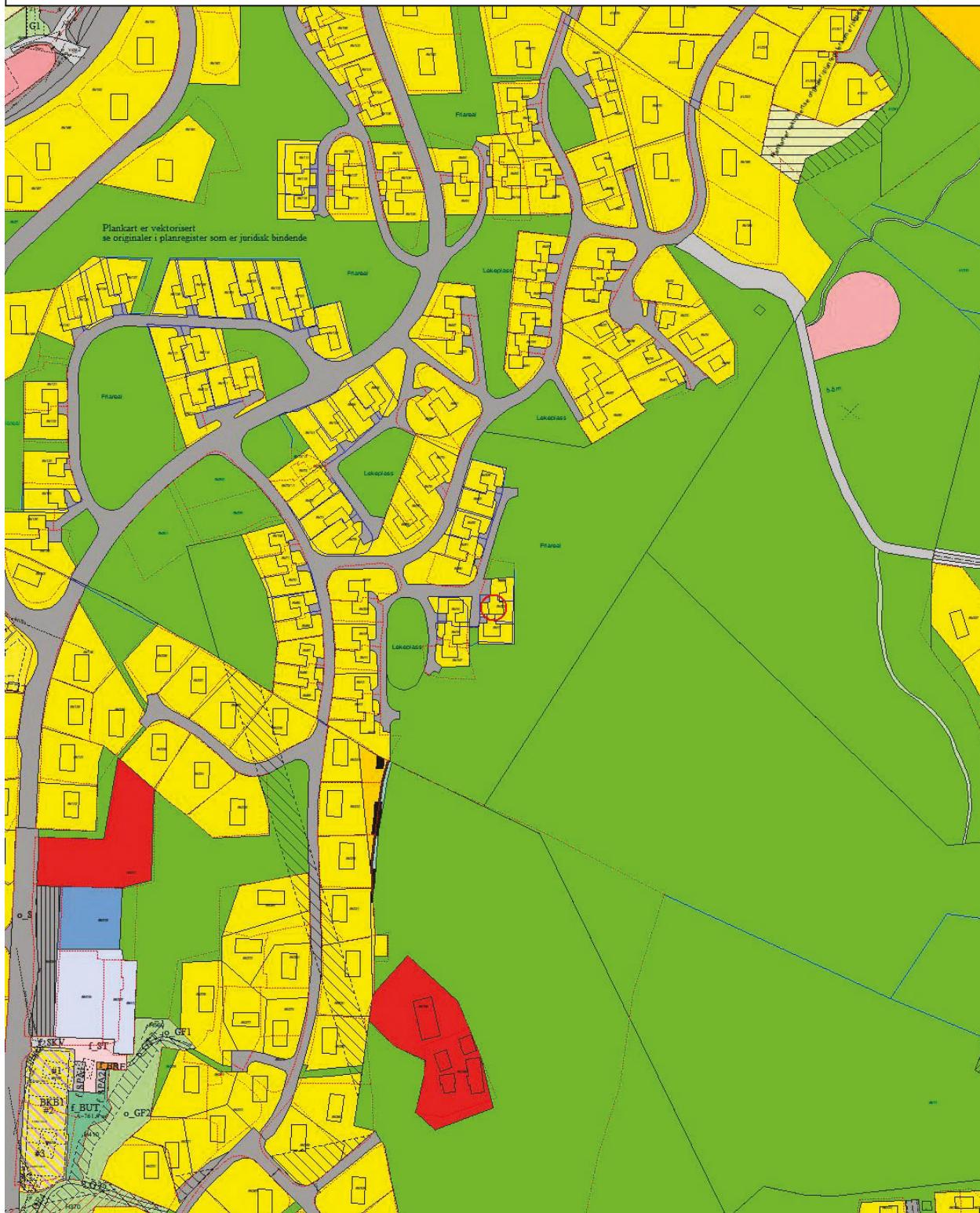
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**PLAN NR. 166      GNR. 59, BNR. 27, (TORSVIKHEIA )**

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr. 59, bnr. 27 Torsvikheia, Randesund.

**Stadfestet 10.09. 1966**

-----  
**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegger og tomtegrenser som vist på planen.

Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

**§ 2.**

Følgene tomter kan bebygges med våningshus med grunnflate inntil 15 % av tomteareal:

Oppfartsvei 2,4,6 og 8 og 1,3 og 5.

Ringvei 27,29 og 31.

Vei "A" 27 og 29

Vei "B" 39,41,46 og 48.

Bebyggelsen på disse tomter skal være åpen villamessig bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35° takvinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for hus i samme husgruppe eller byggeflukt.

Høyden til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 7 m.

Høyden måles fra ferdig planert terreng etter byplankontorets nærmere bestemmelse.

**§ 3.**

På tomten Elgstien 2 kan oppføres nærbutikk kombinert med våningshus. Totalt bruttoareal skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> i maksimum 2 etasjer.

**§ 4.**

De øvrige tomter kan bebygges med atriumshus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Høyden til henholdsvis gesims og møne må ikke overstige:

For 1 etasjes bygg 3,5 m og 6,5 m.

" 2 " " 5,5 m og 8,0 m.

Høyden måles som bestemt i § 2. Avstand mellom frittliggende hus skal være minimum 8 m. Hus i samme gruppe skal ha mest mulig ensartet utforming. Hvor terrenget tilsier det kan byplanrådet tillate variert hustype.

Garasje eller biloppstillingsplass kan plasseres i tilbygg mellom husene. Ved byggeanmeldelsen skal redegjøres for innhegninger og husenes innbyrdes forhold i samme husgruppe både med hensyn til plan, snitt og fasader. Fargen på hus skal godkjennes av byplanrådet.

**§ 5.**

Hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggfliv.

**§ 6.**

I 1 etasjes bygg kan, hvor terrenget tilsier det, tillates innredet beboelsesrom i underetasje såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 § 1 nr. 8 i departementets midlertidige tillegg av O1. 12. 1965 til byggeforskriftene.

**§ 7.**

Garasjer skal innpasses harmonisk i forhold til terreng og øvrige bebyggelse og skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Biloppstillingsplass for minst 1 bil skal, hvor terrengforholdene gjør det mulig, anordnes på hver tomt.

**§ 8.**

Arealer vist med grønt på planen skal utlegges til friområde.

**§ 9.**

Eksisterende verdifulle trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

**§ 10.**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

-----



6. mai 1968

358/68 KM/rh

A/S Torsvikheia  
v/byggeleder Kjell M. Olsen  
Postboks 14  
Vågsbygd

Bliksheia D. 27 - D. 28 - D. 29 - Kjedehus med carporter

Deres byggemelding av 25. mars 1968 for ovennevnte kjedehus har vært forelagt ingeniørvesenet og byplankontoret til uttalelse og gjenpart av påtegningene sendt Dem direkte.

Under henvisning til ingeniørvesenets og byplankontorets påtegnings av 16. og 20. april 1968 som må etterkommes, godkjenner bygningskontrollen kjedehusene på følgende vilkår:

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Røykpipe må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.

Løse stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til brannvesenet.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Husene godkjennes som sammenhengende kjedehus hvor mellombyggene (carportene) utføres som forlangt i godkjennelsen av 5. mars 1968. Eventuelle hefter på eiendommene som blir berørt av felles private veier og ledninger av en hver slag må tinglyses og gjenpart innsendes til bygningskontrollen.

Ang. bærevegger og beboelsesrom i underetasjen vises til departementets brev av henholdsvis 27. febr. og 27. mars 1968.

Takkonstruksjonen må beregnes for en snølast på 200 kg/m<sup>2</sup>.

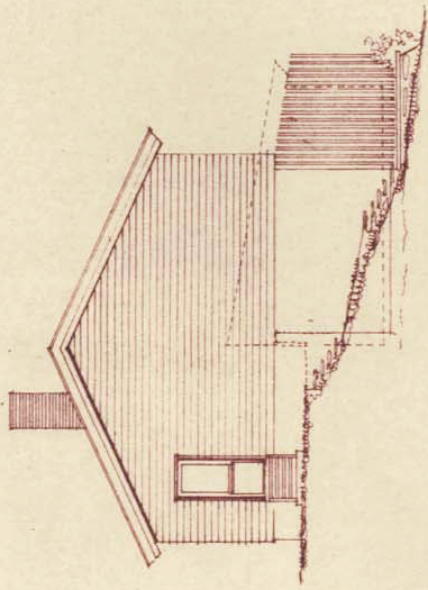
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegne byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

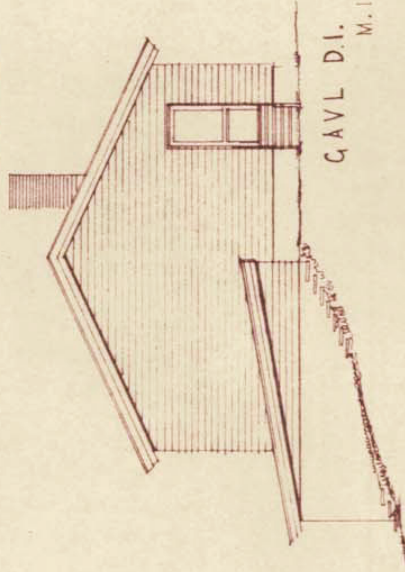
*J. Timenes*  
Johs. Timenes  
bem.

Gjenpart: ingeniørvesenet

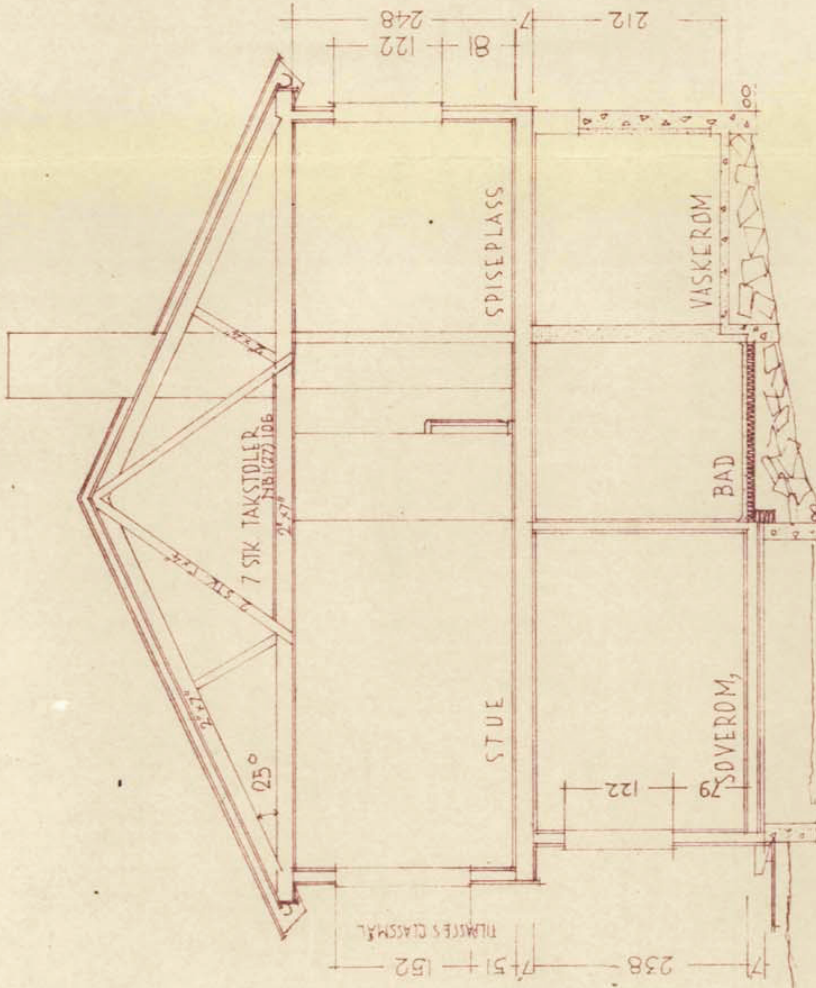
*Kjell Marum*  
Kjell Marum



GAVL D. 2.



GAVL D. 1.  
M. 1:100



SNITT, M. 1:50

Godkjent... 19.6.8... av  
Kristiansand Bygningskontroll  
På visse vilkår

M. TORSVIK HEIA

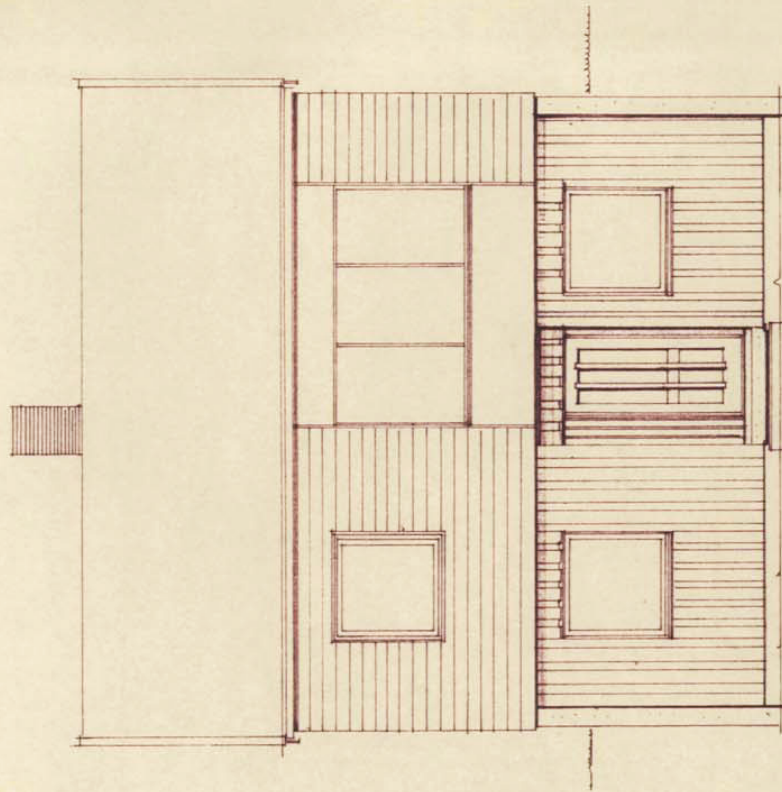
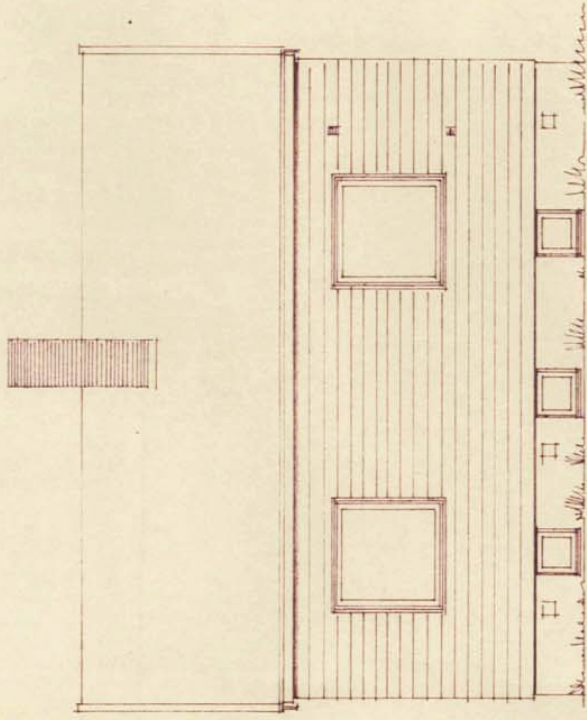
HUSD. 1+2

MOTT GAVT  
11. APR 1968  
BARNHUSBYGGA  
5868

APR-67

1:50, 1:100  
OKT-66  
6622-122

0 50 100  
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



HÅGESIDE

FASADER M. 1:50

Godkjent... 19. 6. 8... av  
Kristiansand Bygningsskontroll  
På disse vilkår

358/68  
MOTTATT  
1. APR. 1968  
BYGNINGSKONTROLLEN

OPPD. GIVER

A/S TORSVIKHEIA

HUS D.2  
FASADER

TEGN. TITEL

APR. 67

RETIET  
TEGN. NR.  
6622-123

MÅL 1:50  
DAGT. 1967  
OKT. 66



100 Pliktet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



Egil Aamlid  
Bliksheia 48  
4600 KRISTIANSAND S.

358/68  
HV/rh

17.februar 1977

**BLIKSHEIA 48 - GARASJE**

Byggningskontrollen har ved befaring 16.2.1977 funnet følgende mangler på Deres garasje:

Alt synlig treverk må kles med tennvernende kledning minst A 10. (Gipsplater el.l.).


Eventuelt vindu må utføres av trådglass og sitte fast i karm.

Ventilasjon utføres med friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 200 cm<sup>2</sup>. Friskluftsinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen ved taket i garasjens motsatte side.

Byggningskontrollen varsles når arbeidet er utført.

Kristiansand byggningskontroll

A. Ersdal

  
H. Valdahl

Herr Bjarne Karlsen  
Bliksheia 50  
4600 KRISTIANSAND S.

453/72  
KM/rh

17. april 1972

BLIKSHEIA 50 - OMBYGGING AV CARPORT TIL GARASJE

Deres byggemelding for ovennevnte ombygging godkjennes som anmeldt på følgende vilkår:

Eventuelle ventiler fra huset og ut i garasjen må stenges eller føres utenfor garasjen.

Tennvernende kledning må påsettes forskriftsmessig og gasstettes mot huset.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm<sup>2</sup> pr. m<sup>2</sup> gulvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

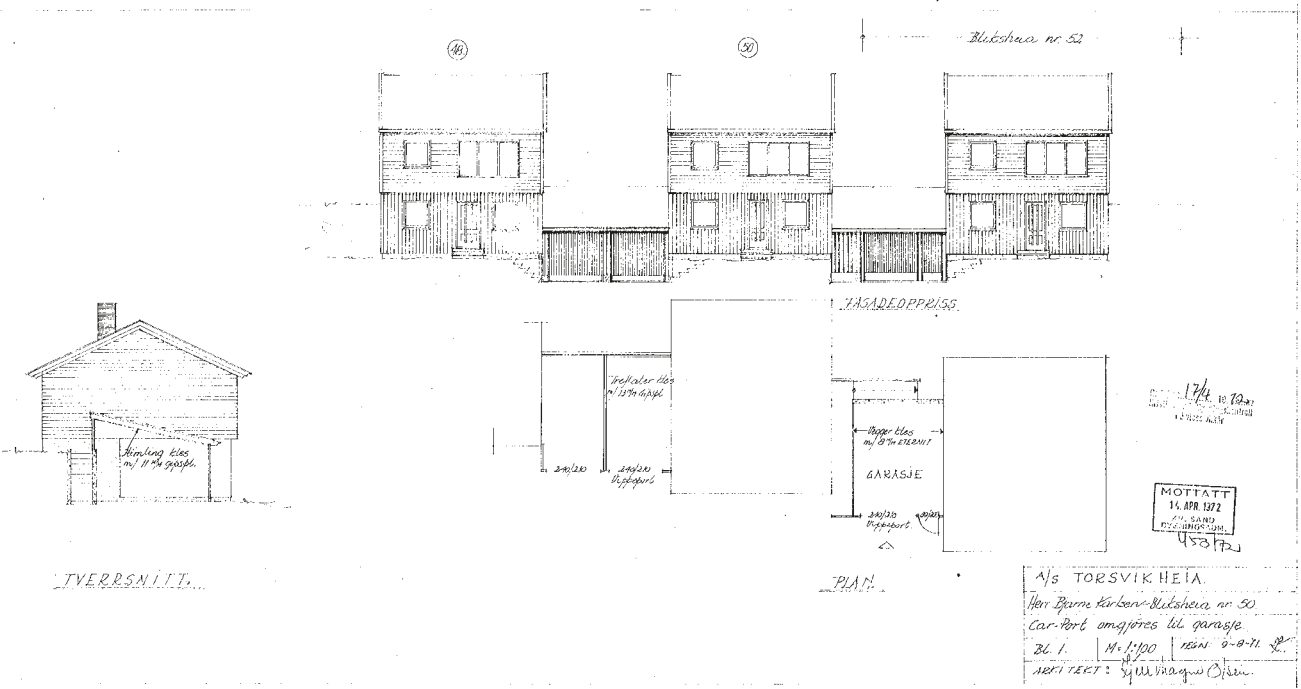
Bygningskontrollen varsles så snart ombyggingen er ferdig.

Kristiansand bygningskontroll

  
E. Moen

  
Kjell Marum

Vedlegg: 1 stk. tegning stemplet godkjent.





Asgahr Islami  
Bliksheia 50  
4637 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200704778-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato:18062007

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

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

Byggeplass:	BLIKSHEIA 50	Eiendom:	59/202/0/0
Tiltakshaver:	Asgahr Islami	Adresse:	Bliksheia 50, 4637 KRISTIANSAND S
Søker:	Asgahr Islami	Adresse:	Bliksheia 50 , 4637 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 15 juni 2007

Meldingen omfatter en veranda på 10 m<sup>2</sup>

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

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

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

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

Gebyr kr.700,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit  
Saksbehandler

Kopi til:

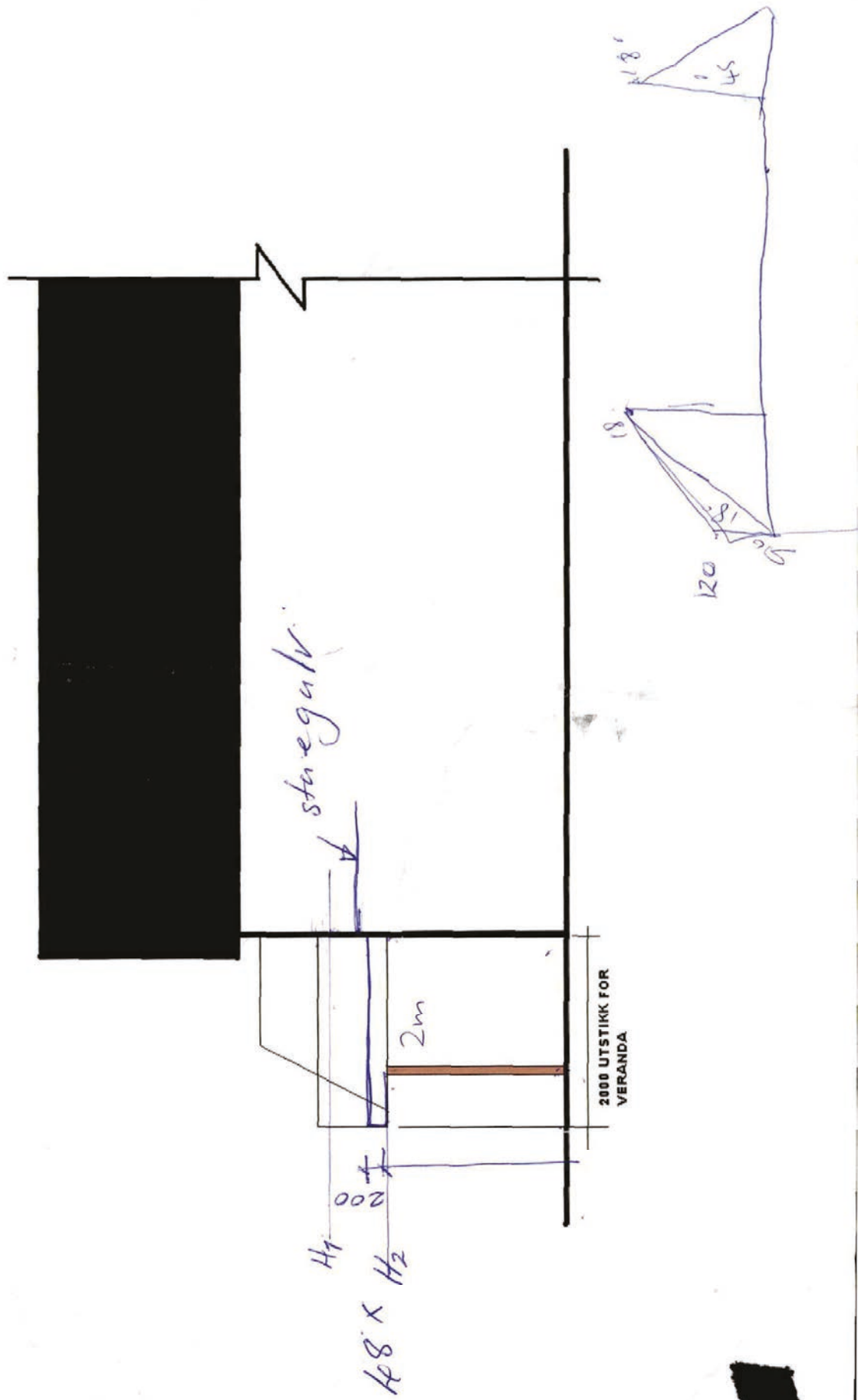
---

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

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

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

snitt



stuegavl

2m

200

H1

H2

48 x

2000 UTSTIKK FOR VERANDA

18  
120  
45  
95

18  
45

Varme. Kablet.

estrate # ?

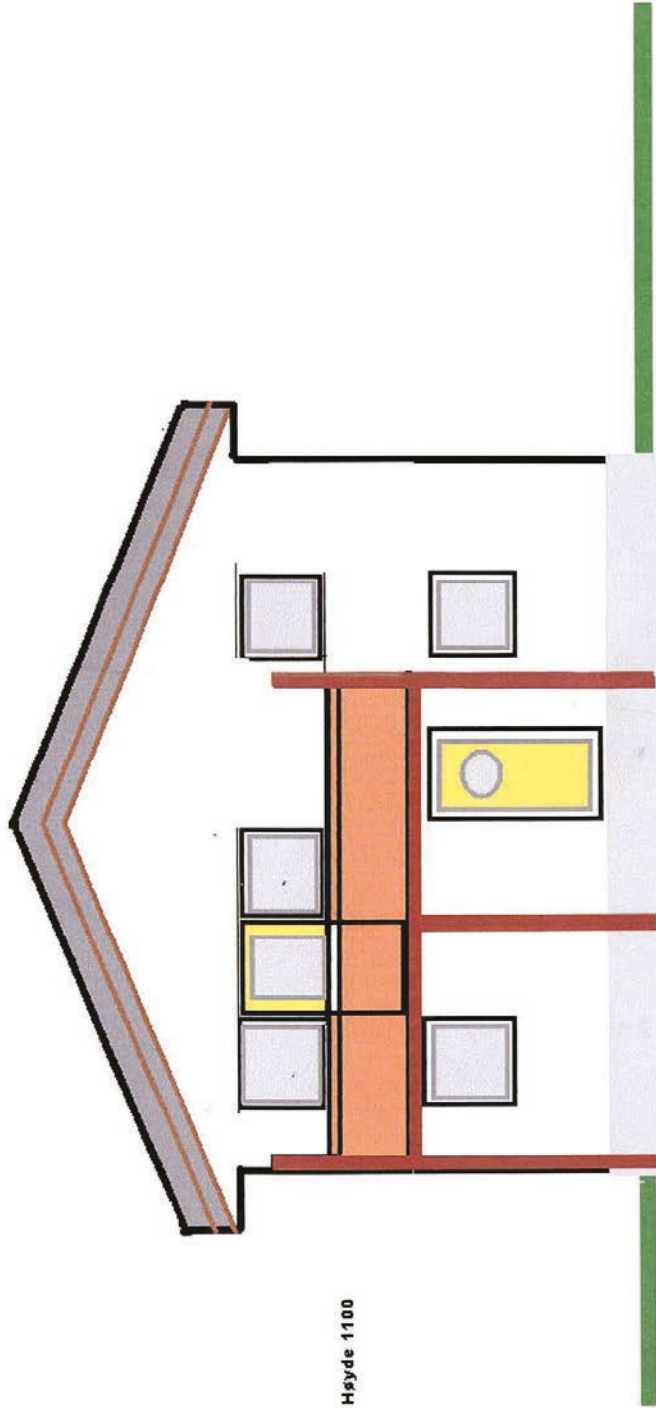
Taktet: 9mm



MAX 60W/mm<sup>2</sup>

TILSVARER 270

LENGDE 5000mm



Høyde 1100



Kristiansand  
kommune

Frode Enevold Johnsen  
Bliksheia 50  
4637 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-20/02459-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
30.03.2020

## Bliksheia 50 - 59/202, foreløpig tilbakemelding på søknad om tilbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59 / 202 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Frode Enevold Johnsen  
Søknad mottatt: 30.03.2020

For at kommunen kan behandle en søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2 må søknaden inneholde nødvendige opplysninger.

### Mangler ved søknaden

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har mottatt Deres søknad den 10.2.2020.

Søknaden er mangelfull og vil ikke bli behandlet før den er komplett. Mangler beskrevet i dette brev må innsendes innen 60 dager. Dersom dokumentasjonen ikke er innkommet innen denne frist, anses byggesaken som avsluttet og søknaden vil bli arkivert.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealplan. For denne søknaden gjelder derfor ikke bestemmelse om tidsfrister og gebyrreduksjon etter PBL § 21-7.

For tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3, er det fastsatt at søknad for ethvert tiltak skal forestås av en ansvarlig søker som er ansvarlig for at oppfyllelsen av alle krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov er dokumentert i søknaden. Dokumentasjonen skal være i samsvar med Forskrift om byggesak, SAK 10 kap. 5.

Søknaden kan først behandles når den er komplett. Manglene må være oss i hende innen 60 dager, hvis ikke blir søknaden henlagt uten ytterligere varsel. Det gjøres oppmerksom på at saksbehandlingstiden regnes fra søknaden er komplett.

### Følgende dokumentasjon skal revideres/innsendes

- Komplette søknad om tiltak med krav til ansvarsrett etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3

---

**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

- Oppdaterte tegninger (så vidt jeg skjønner er det noen av vinduene som fremkommer på tegninger som ikke skal etableres?)
- Dispensasjonssøknad fra byggegrenser, plasseringsangivelser og avstand som vurderer hensynene bak bestemmelsene og eventuelt en vurdering av fordeler og ulemper ved gjennomføring av tiltak

### **Gebyr**

Gebyr beregnes etter gjeldende regulativ og må betales umiddelbart etter vedtak. Tiltakshaver vil motta faktura på gebyr når byggesøknaden er behandlet.

### **Kompletterende materiale**

Ansvarlig søker har ansvaret for at søknadsdokumentasjonen er komplett, jf. PBL § 23-4. For å unngå unødvendige forsinkelser er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før innsendelse. Forskriften om byggesak (SAK10) § 10-1, krever at ansvarlig søker skal ha et system som sikrer at søknaden inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslovgivningen (komplett søknad).

Gjentatte feil/mangler vil kunne indikere svikt i foretakets system, eller ved bruk av det og/eller manglende kvalifikasjoner hos den faglige ledelsen, alternativt manglende vilje til å etterkomme plan- og bygningslovgivningen. Gjentatte feil/mangler vil derfor kunne føre til at foretaket ikke får godkjenning senere, fordi foretaket ikke oppfyller krav i lov og forskrift av foretak om krav til foretakets system. SAK10 § 10-1 pålegger ansvarlige foretak å ha et system som identifiserer, retter opp og hindrer gjentagelse av avvik.

### **Saksbehandlingstid**

På grunn av stor saksmengde må det for tiden forventes en behandlingstid på ca. 8-12 uker etter mottatt komplett søknad. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten må ta forbehold om eventuelle ytterligere forsinkelser. Disse kan oppstå som følge av naboprotester, behandlingstid i andre instanser, kompliserende forhold knyttet til dispensasjonsbehandling, avklaring av planstatus og andre forhold som kan få innvirkning på saksbehandlingstiden.

### **Dispensasjon:**

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med hilsen

Gudveig T Dalaker  
Ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*



Kristiansand  
kommune

APLAN ANDERSEN  
Haugomgata 10  
1811 ASKIM

Vår ref.:  
BYGG-21/03806-12  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
29.03.2022

## Bliksheia 50 - 59/202, vedtak rammetillatelse og dispensasjon tilbygg til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59 / 202 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: APLAN ANDERSEN  
Tiltakshaver: Frode Enevold Johnsen

### Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes rammesøknad. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.02.22 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), gis dispensasjon fra § 1 i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan vedrørende utnyttelsesgrad/direkteplassering.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Det må søkes om og godkjennes igangsettingstillatelse før arbeidene kan starte.

Det er søkt om selvbyggeransvar for utførelse grunn- og terrengarbeider og tømmerarbeider.

---

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

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

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
94195003

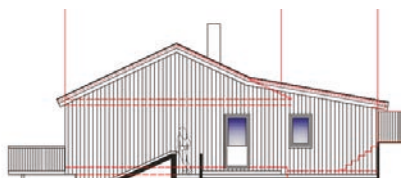
**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

**Søknaden:**

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig. Nytt tilbygg skal bestå av tre soverom. Kommunen mottok søknad 26.11.21, det ble varslet avslag grunnet tiltakets størrelse, ny revidert søknad ble innsendt 24.02.22. Nytt bruksareal er oppgitt til 24,8 m<sup>2</sup>.

**Spesielle forhold:**

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjenning. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

[https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb\\_fa.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf)

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er avsatt til område for boliger i reguleringsplan for gnr. 59, bnr. 27 Torsvikheia, vedtatt 10.09.1966.

**Byggetomten:**

Eiendommen er registrert i matrikkelen med et areal på 226 m<sup>2</sup>, og er bebygd med en kjedet enebolig. Eiendommen er tilkoblet offentlig VA, og har adkomst fra Bliksheia.

**Avkjørsel:**

Ingen endring.

**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 bygningsjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 24.02.22 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

**Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse 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.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Tilbygget skal plasseres i tråd med innsendte situasjonsplan.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse>.

**Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendom gnr/bnr 59/54 og 59/27.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg.

**Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser ikke krav om ekstra parkeringsareal. Søker viser til at eiendommen etter utførte tiltak vil ha et uteareal på 80 m<sup>2</sup>, dette er også vist på innsendte situasjonsplan.

**Overvann:**

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

**Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Søknaden har ikke vært forelagt andre instanser for uttalelse, da det ikke syns å berøre deres interesser.

**Avfall:**

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 1 i bestemmelsene til gjeldende plan, vedrørende utnyttelsesgrad.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at tilbygget vil gi den boende familien økt bokvalitet tilpasset familiens størrelse og plassbehov.

Hensyn:

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

Vurdering:

Reguleringsplanens bestemmelser lister ikke opp utnyttelsesgrad, men påtegnet hus-omriss på plankart er bestemmende for den totale utnyttelsen på tomten.

Tiltaket legger opp til en utnyttelse av tomten på rundt 53%. Eiendommen vil få en høy grad av utnyttelse, men søker har redegjort for et tilstrekkelig uteareal på 80 m<sup>2</sup>. Videre ser kommunen at eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til offentlige lekeplasser av god størrelse samt friområde som strekker seg på bakside av bolighus.



Tilbygget vil ikke i liten grad medføre til forringelse av lys, luft og solforhold for naboeiendommer, samtlige naboer har samtykket til tiltaket. Det er ønskelig med en utvidelse av eksisterende bolig grunnet familieforøkelse, og et behov for flere soverom. Tilbygget synes å være god tilpasset eksisterende bebyggelse, og gesims- eller mønehøyder overstiger ikke tillatt i plan.

Fordeler:

- Forlengelse av eksisterende bebyggelse, ikke ny frittliggende bygning.
- Økt bokvalitet for tiltakshaver med familie.
- Samtlige naboer har samtykket.

Ulemper:

- Tiltaket kan skape presedens, men område anses ferdig utbygd. Det er tidligere gitt flere dispensasjoner for utnyttelsesgrad i samme planområde.

Konklusjon:

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

**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 eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. 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 01.01.2021, og betalingssetser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr	5036	8 800
Dispensasjonsgebyr (plan)	5070	3 700
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		13 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Gyldighet:**

Vedtaket 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.

**Har du/dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler Linn Johannessen på tlf. 94195003 eller på e-post [linn.johannessen@kristiansand.kommune.no](mailto:linn.johannessen@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Linn Johannessen  
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes  
Leder/virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

A11 fasade Vest ny.pdf  
A10 fasade Øst ny.pdf  
A7 situasjonsplan.pdf  
A12 fasade Sør ny.pdf  
A13 fasade Nord ny.pdf  
A14 snitt nytt.pdf  
A15 rømningsvei.pdf

Kopi til:  
Frode Enevold Johnsen

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### **Klageadgang, hvem kan klage?**

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

### **Klageadressat**

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland  
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

Du må presisere:

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

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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



Kristiansand  
kommune

Frode Enevold Johnsen  
Bliksheia 50  
4637 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-21/03806-16  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
11.10.2022

## Bliksheia 50, 59/202 - igangsettingstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59 / 202 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Frode Enevold Johnsen

### Vedtak

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

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 28.03.2022 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

---

### Erklæring om ansvarsrett:

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for alle funksjoner i den aktuelle søknaden.

Kommunen kan etter Byggesaksforskriften § 6-8 godkjenne «person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven». Søker har vedlagt dokumentasjon på utdanning.

Forutsetningen for å bli godkjent som selvbygger er at det blir sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person. Tiltakshaver har fagutdanning innen tømrerarbeider og er p.t elev ved teknisk fagskole. Søknaden inneholder tilstrekkelig informasjon, og det vurderes som ubetenkelig å godkjenne tiltakshaver som ansvarlig søker som selvbygger.

---

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

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
94195003

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

**Org. nummer** NO985713529

**Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Igangsettingstillatelse	5051	5 000,-
Selvbygger SAK10	5090	2 500,-
<b>Totalt</b>		<b>7 500,-</b>

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Ferdigstillelse:**

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

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "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 Plan og bygg v/ byggesaksenheten før de gjennomføres.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Linn Johannessen  
Byggesaksbehandler

Håkon Andre Arnesen  
byggesaksbehandler/sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

A5.pdf

A2.pdf

A1.pdf

A4.pdf

A3.pdf

A6.pdf

A7.pdf

Bliksheia 50 - 59/202, vedtak rammetillatelse og dispensasjon tilbygg til bolig

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### **Klageadgang, hvem kan klage?**

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

### **Klageadressat**

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland  
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

Du må presisere:

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

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

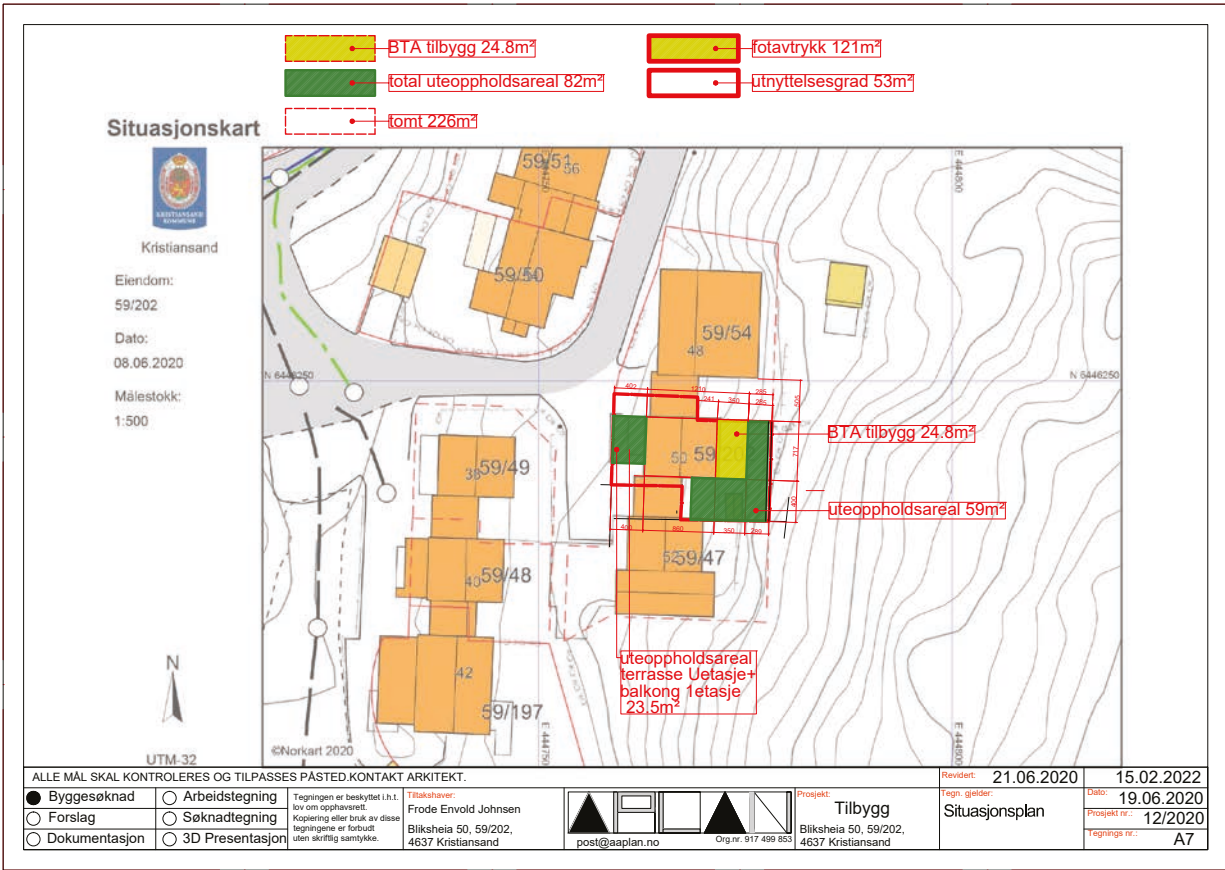
### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

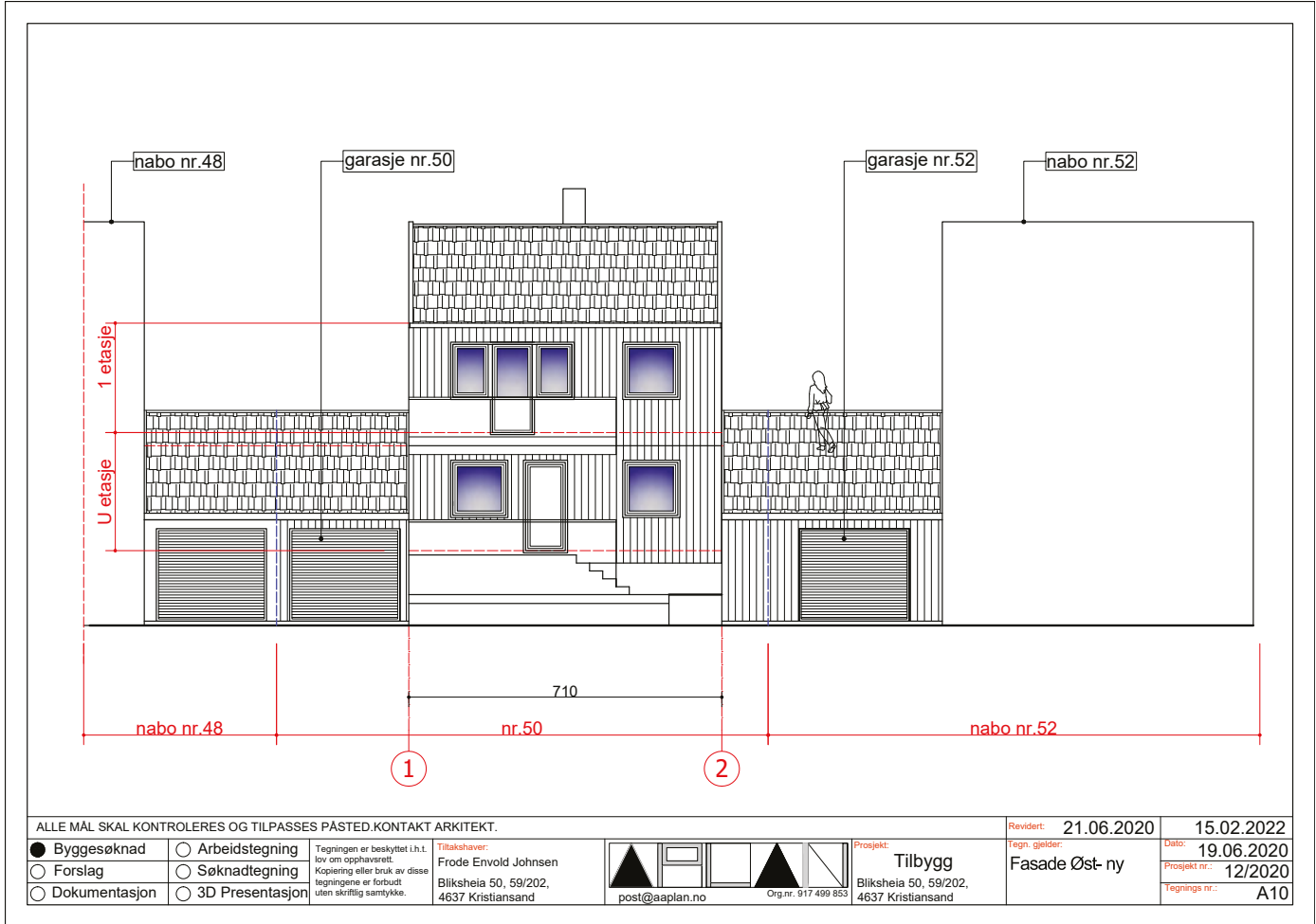
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

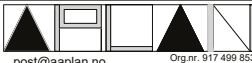
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

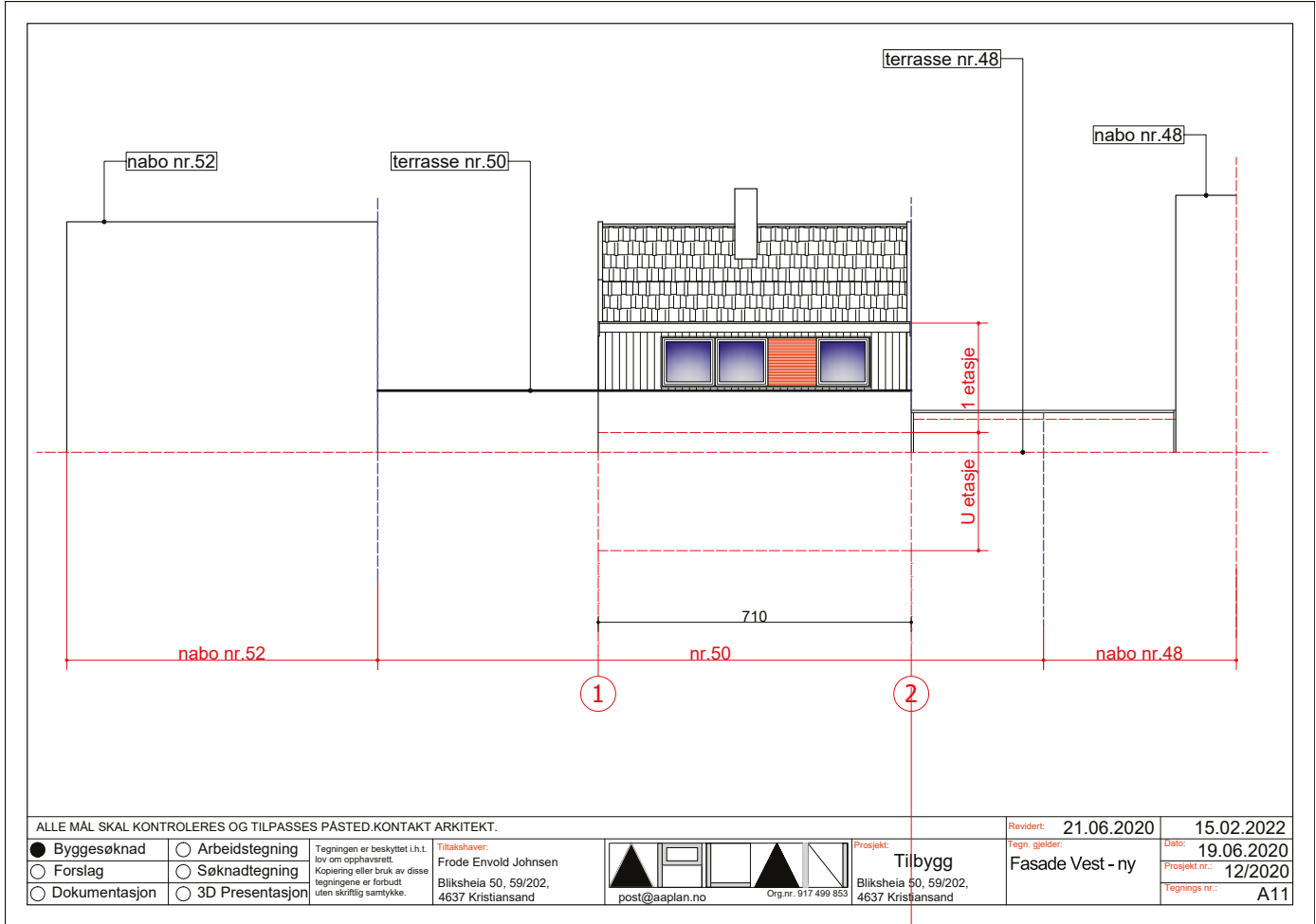
### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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





ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.			Revidert: 21.06.2020	15.02.2022
<input checked="" type="radio"/> Byggesøknad	<input type="radio"/> Arbeidstegning	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	Titelshaver: Frode Envold Johnsen	
<input type="radio"/> Forslag	<input type="radio"/> Søknadtegning	Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	
<input type="radio"/> Dokumentasjon	<input type="radio"/> 3D Presentasjon		 Org.nr. 917 499 853 post@aaplan.no	Prosjekt: <b>Tilbygg</b> Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand
			Tegn. gjelder: Fasade Øst-ny	Dato: 19.06.2020
				Prosjekt nr.: 12/2020
				Tegnings nr.: A10



ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.

- Byggesøknad
- Forslag
- Dokumentasjon
- Arbeidstegning
- Søknadtegning
- 3D Presentasjon

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

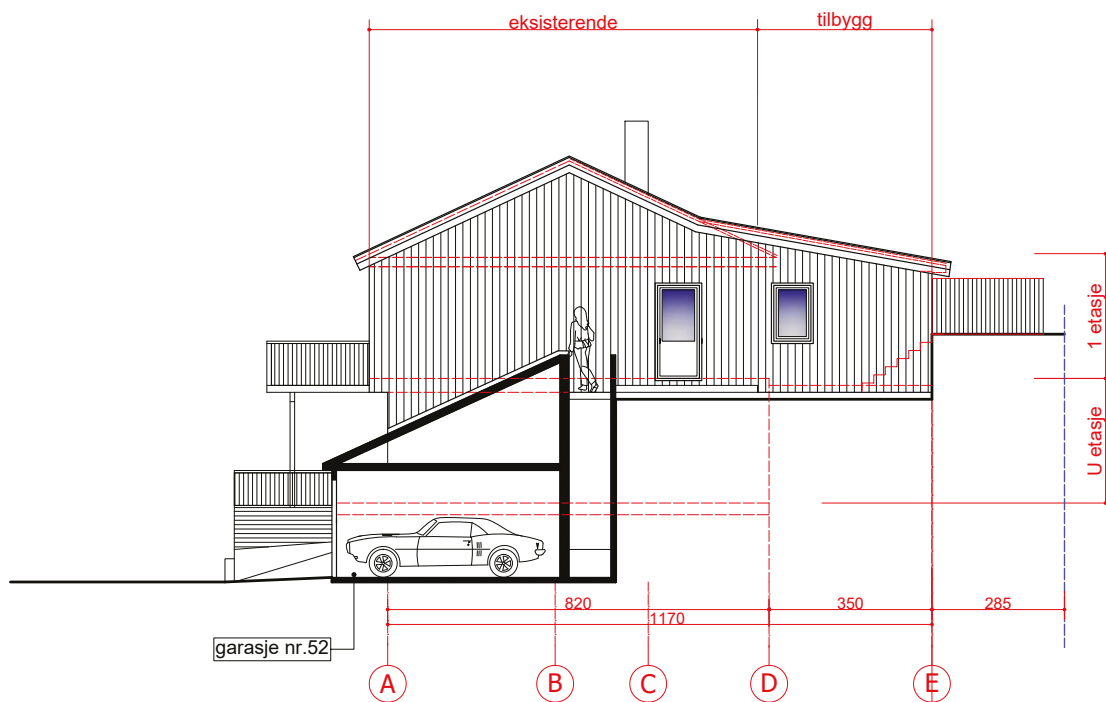
**Titakhaver:**  
 Frode Envold Johnsen  
 Bliksheia 50, 59/202,  
 4637 Kristiansand



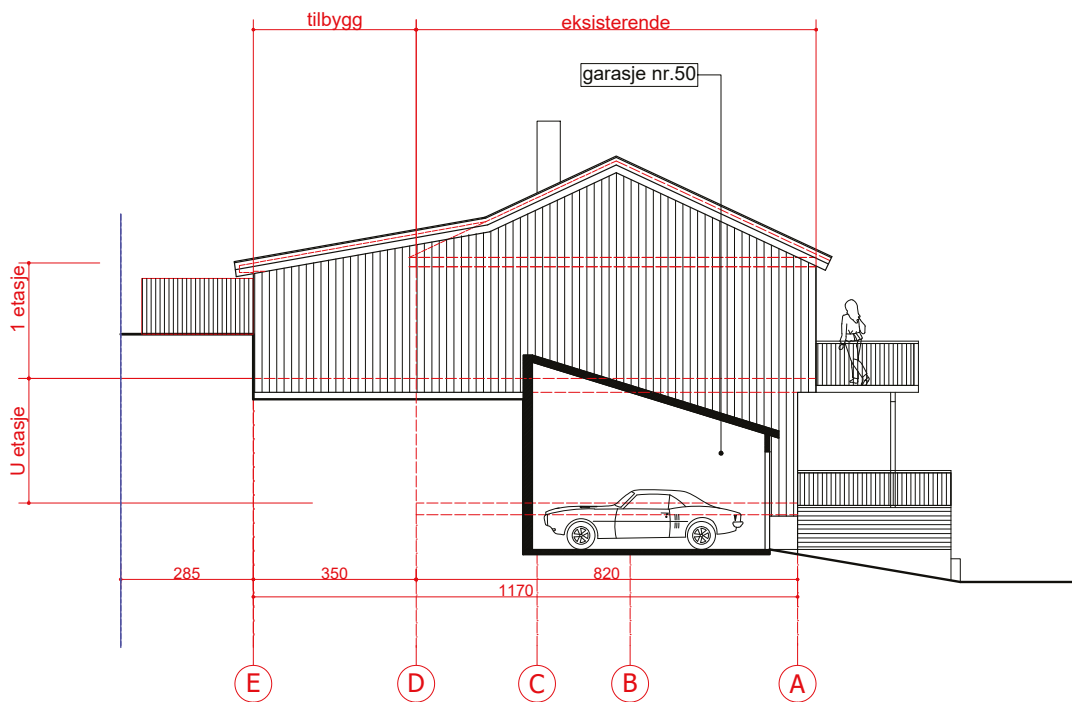
**Prosjekt:**  
 Tilbygg  
 Bliksheia 50, 59/202,  
 4637 Kristiansand

Revidert: 21.06.2020  
 Tegn. gjelder: Fasade Vest - ny

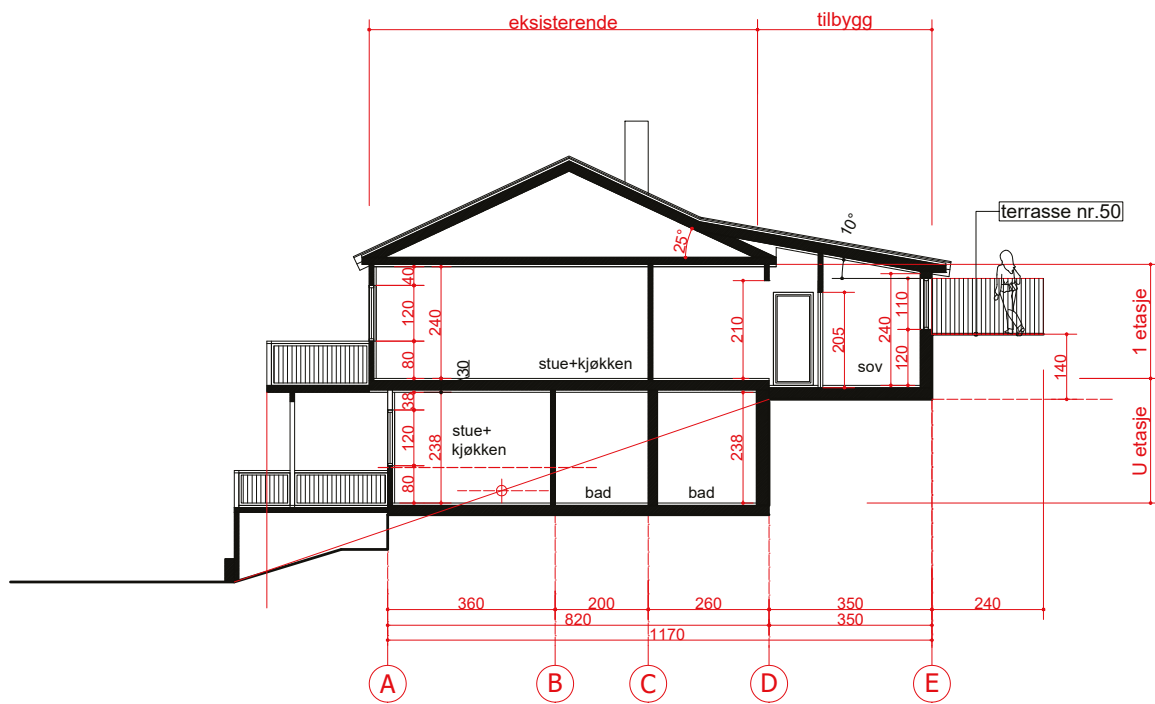
15.02.2022  
 Dato: 19.06.2020  
 Prosjekt nr.: 12/2020  
 Tegnings nr.: A11



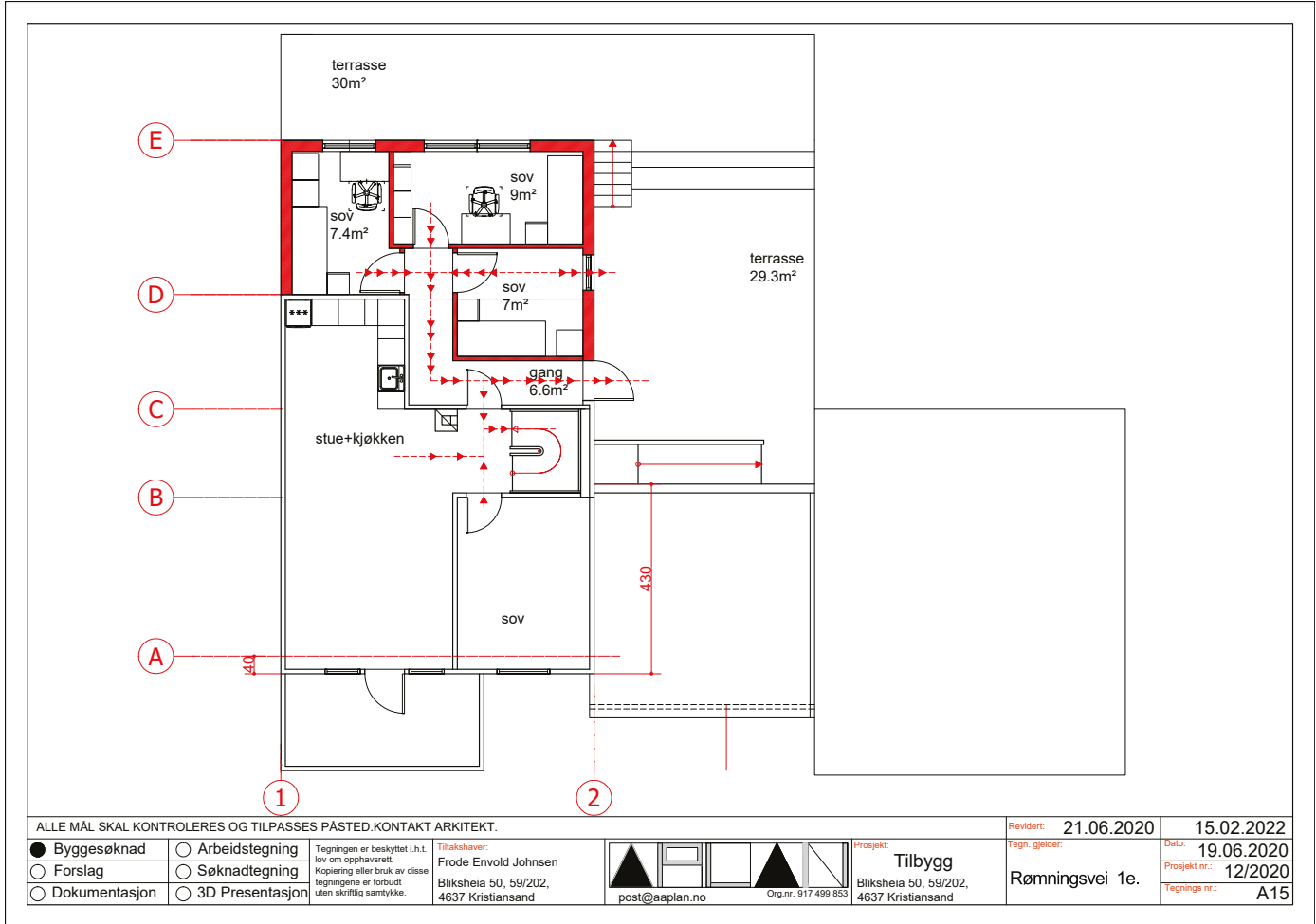
ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.			Revidert: 21.06.2020	15.02.2022
<input checked="" type="radio"/> Byggesøknad	<input type="radio"/> Arbeidstegning	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	Tilbygg	
<input type="radio"/> Forslag	<input type="radio"/> Søknadtegning	Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Fasade Sør - ny	
<input type="radio"/> Dokumentasjon	<input type="radio"/> 3D Presentasjon		Date: 19.06.2020	
		Titelshaver: Frode Envold Johnsen	Prosjekt nr.: 12/2020	
		Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	Tegnings nr.: A12	
		post@aaplan.no	Org.nr. 917 499 853	
			Prosjekt: Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	



ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.			Revidert: 21.06.2020	15.02.2022	
<input checked="" type="radio"/> Byggesøknad	<input type="radio"/> Arbeidstegning	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Titakshaver: Frode Envold Johnsen Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	Prosjekt: Tilbygg Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	Tegn. gjelder: Fasade Nord - ny
<input type="radio"/> Forslag	<input type="radio"/> Søknadtegning		post@aaplan.no	Org.nr. 917 499 853	Dato: 19.06.2020
<input type="radio"/> Dokumentasjon	<input type="radio"/> 3D Presentasjon				Prosjekt nr.: 12/2020
					Tegnings nr.: A13



ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSES PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.			Revidert: 21.06.2020	15.02.2022
<input checked="" type="radio"/> Byggesøknad	<input type="radio"/> Arbeidstegning	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	Tilbygg	
<input type="radio"/> Forslag	<input type="radio"/> Søknadtegning	Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Shitt A-A- ny	
<input type="radio"/> Dokumentasjon	<input type="radio"/> 3D Presentasjon		Fegn. gjelder:	
Titelshaver: Frode Envold Johnsen		Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand		Dato: 19.06.2020
post@aaplan.no		Org.nr. 917 499 853		Prosjekt nr.: 12/2020
		Prosjekt: Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand		Tegnings nr.: A14



ALLE MÅL SKAL KONTROLERES OG TILPASSER PÅSTED.KONTAKT ARKITEKT.			Revidert: 21.06.2020	15.02.2022
<input checked="" type="radio"/> Byggesøknad	<input type="radio"/> Arbeidstegning	Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	Tilbygg	
<input type="radio"/> Forslag	<input type="radio"/> Søknadtegnig	Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Bliksheia 50, 59/202, 4637 Kristiansand	
<input type="radio"/> Dokumentasjon	<input type="radio"/> 3D Presentasjon		Rønningsvei 1e.	
			Tegn. gjelder: 19.06.2020	
			Prosjekt nr.: 12/2020	
			Tegnings nr.: A15	

# Nabolagsprofil

Bliksheia 50 - Nabolaget Søm-Vardåsen - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Vardåssløyfen nord Linje A3, M3, N3	3 min	0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min	7.1 km
Kristiansand Kjevik	17 min	

## Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	15 min	1.3 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	17 min	1.5 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min	6.8 km

«Koselig, alle kjenner alle. Vi hilser og slår gjerne av en prat når vi møtes. Sosialt.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

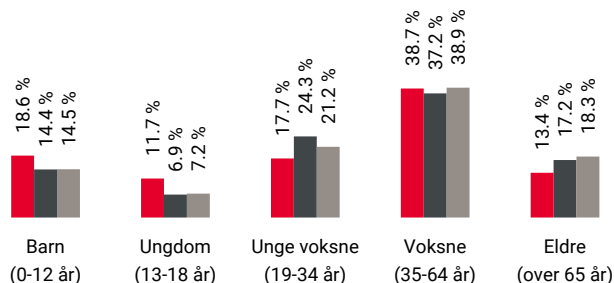
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søm-Vardåsen	583	210
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Søm barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min	0.5 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min	1.2 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Søm	6 min	
Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	16 min	1.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



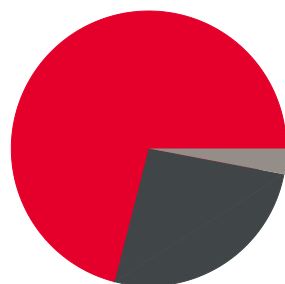
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

Vardåslia 19 flerbruksløkke m/ kun... Ballspill	8 min	0.7 km
Haumyrheia skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.7 km
Fresh Fitness Rona	6 min	
Randesund fysio og Tr.senter	8 min	

## Boligmasse

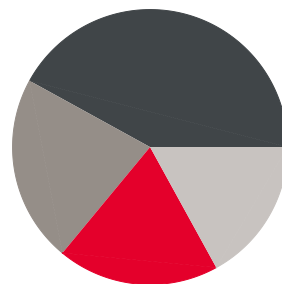


- 71% enebolig
- 26% rekkehus
- 3% annet

## Varer/Tjenester

Rona Senter	6 min
Vitusapotek Søm	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 19% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

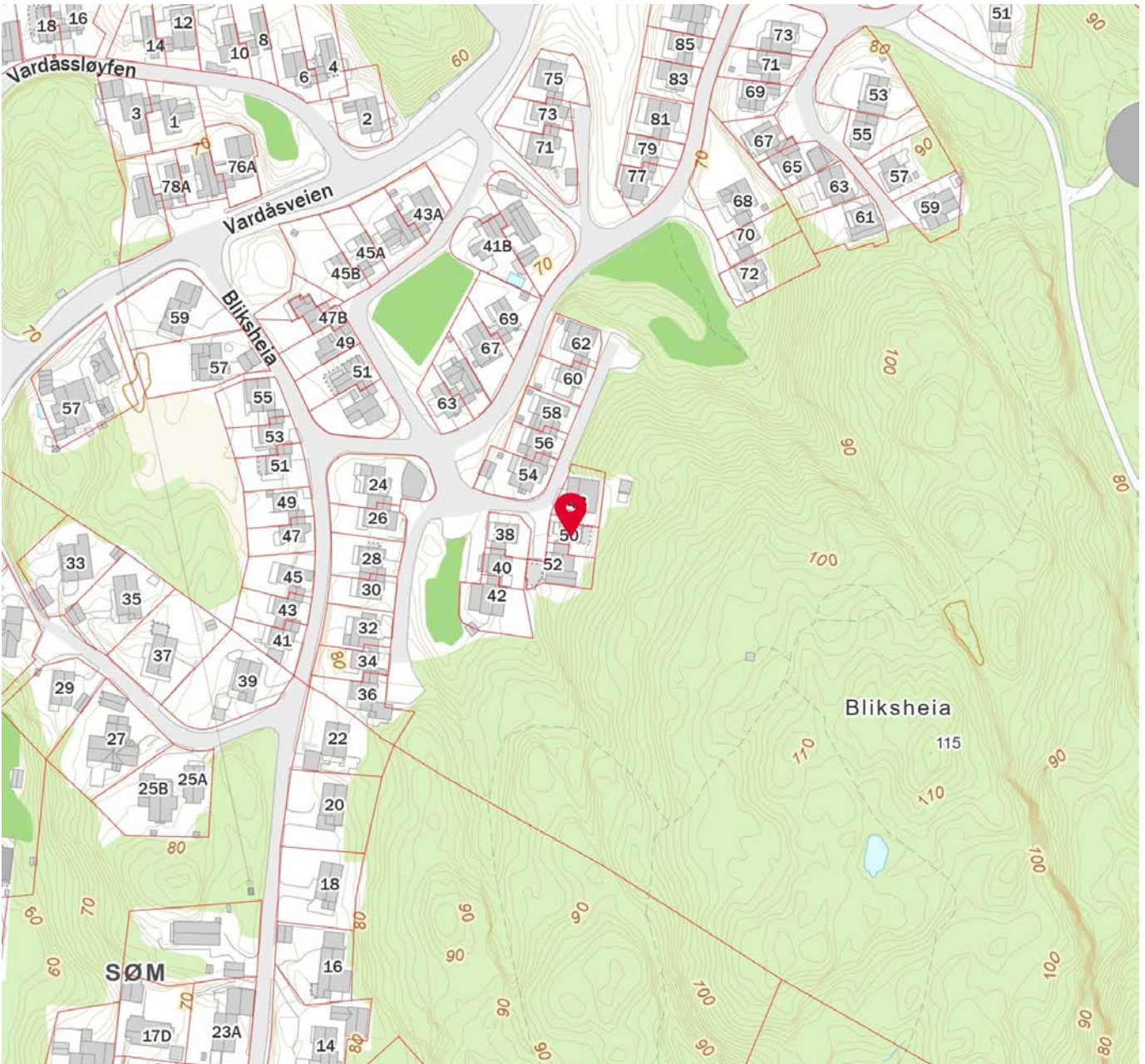
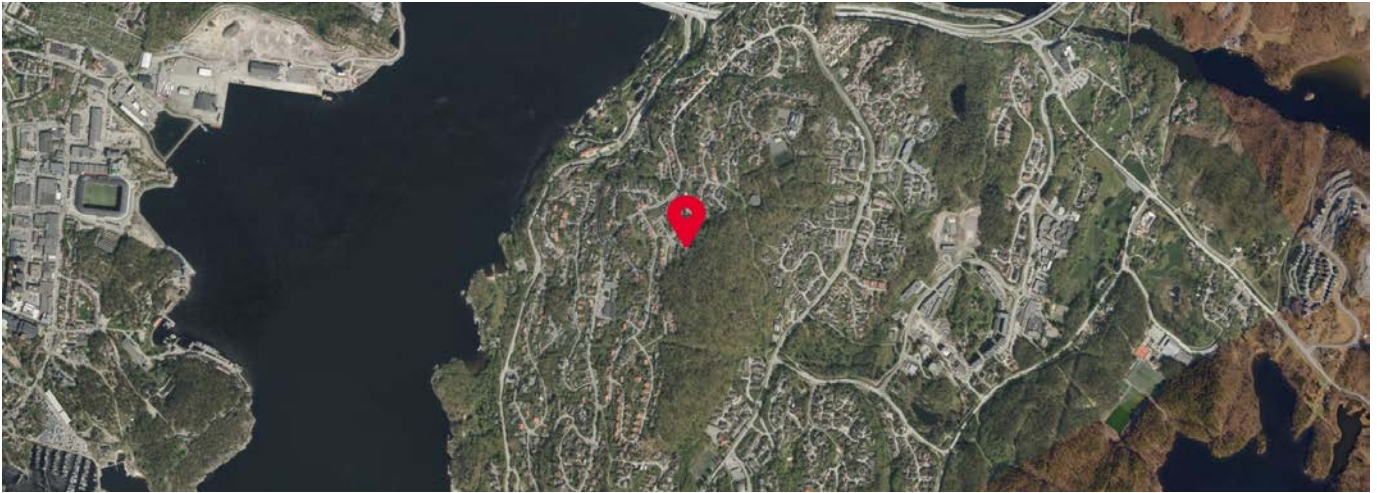


0% 45%

- Søm-Vardåsen
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Blikksheia 50  
4637 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Altin Balaj

**Telefon:** 478 49 882  
**E-post:** altin.balaj@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre