

# 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 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 140,-  
**Selger:** John Morgan Larsen  
Malene Dubland Larsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 202/202 kvm  
**Tomtstr.:** 864 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 250  
**Oppdragsnr.:** 1411260180

# Renovert bolig med panoramautsikt, solrik og barnevennlig beliggenhet, nydelig sjøutsikt

Velkommen til Sjekteveien 58 - en gjennomført og lekkert oppusset bolig med utleiedel, en helt fantastisk beliggenhet og nydelig sjøutsikt. Her bor du med utsikten som en naturlig del av hverdagen, rammet inn av store vinduer som slipper inn rikelig med lys og gir en luftig romfølelse.

Boligen er renovert og fremstår moderne, stilren og klar for innflytting, med gjennomgående gode materialvalg, helhetlig uttrykk og moderne fargevalg. Gode solforhold gir sol fra tidlig morgen og langt utover ettermiddagen, noe som gjør både inne- og utearealer til naturlige oppholdssteder.

Dette er en bolig som virkelig skiller seg ut - både når det gjelder standard, beliggenhet og opplevelse.

En bolig du bare MÅ oppleve!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	69
Egenerklæring .....	80
Nabolagsprofil .....	132
Budskjema .....	141

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 202 kvm

BRA totalt: 202 kvm

TBA: 108 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 97 kvm Bad/vaskerom praktikantdel, stue/kjøkken praktikantdel, soverom praktikantdel, bod praktikantdel, gang, garderobe, bad/vaskerom og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 105 kvm Bad, hall m/trapp, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

16 kvm Terrasse

1. etasje

92 kvm Veranda

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

864 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har terrasse, asfaltert adkomst og gårdsplass samt carport. Tomten fremstår pent opparbeidet med kombinasjon av plen, busker, trær og opparbeidede flater.

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i attraktive Voiebyen sørøst, et veletablert og populært boområde som er særlig godt egnet for barnefamilier, etablerere og godt voksne. Området kjennetegnes av rolige og trygge omgivelser, samtidig som det byr på svært gode muligheter for en aktiv og variert hverdag.

Her bor du med kort vei til både sjø, skog og vann - perfekt for deg som setter pris på friluftsliv, rekreasjon og aktiviteter året rundt. Nærområdet innbyr til turer, bading og lek, og gir en fin balanse mellom bynær beliggenhet og naturnære kvaliteter.

Hverdagslogistikken er enkel med gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Det er hyppige bussavganger med gode forbindelser til Kristiansand sentrum og øvrige bydeler. For pendlere er adkomsten effektiv både med bil og kollektivtransport, og sentrum, togstasjon og flyplass nås på kort tid.

Barnefamilier vil sette pris på det brede tilbudet av barnehager og skoler i området, med både barneskole, ungdomsskole og videregående skole innen komfortabel avstand. Dette bidrar til et trygt og oversiktlig oppvekstmiljø.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i nærområdet, og området byr også på gode idretts- og aktivitetstilbud. Balløkker, aktivitetshaller og treningssentre gir gode muligheter for både organisert og uformell aktivitet for store og små.

Voiebyen sørøst fremstår som et stille og rolig boligområde med lite trafikk og god tilgjengelighet, og er et svært ettertraktet sted å bo for dem som ønsker nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murpartner AS, Elektrolaget AS, Flekkerøy VVS AS, 2023

Beskrivelse: Motfall fra sluk

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

Ja

Firmanavn: Murpartner AS, Flekkerøy VVS AS, Elektrolaget AS, 2023

Beskrivelse: Alle bad er revet ned til trekonstruksjon, de er bygget opp på nytt med gips, nye rør, nye varmekabler, støpt fall til ny sluk, lagt membran, flis og våtromsmaling.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe og vinduer

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Skiftet ut alle vinduer og dører, etterisolert og lagt ny vindsperre og kledning.

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

Ja

Firmanavn: Vågsbygd glasservice AS, 2025

Beskrivelse: Punktert vindu

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Revet gammel garasje som gikk inn i deler av hovedhuset. Satt opp ny yttervegg og bruksendret deler av arealet til soverom. Bygget ny carport der garasjen stod.

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

Ja

Firmanavn: Vesterøya Maskin AS, 2022

Beskrivelse: Fukt i krypkjeller

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

Ja

Firmanavn: Vesterøya Maskin AS, 2022

Beskrivelse: Fukt i krypkjeller

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Ble funnet mye muselort og rottereir underveis i oppussingen. Vært mus på kaldtloft i ettertid.

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

Ja

Firmanavn: Flekkerøy VVS, 2023

Beskrivelse: Alt av rør i hele boligen er skiftet ut til nytt system.

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

Ja

Firmanavn: Roto AS, 2025

Beskrivelse: Montert ny varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Murpartner AS, 2024

Beskrivelse: Montert ny peis og feieluke. Plombert pipe ned i underetasje etter gjennomgang med feier/brannvesenet. Pusset overflaten av pipen.

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

Ja

Firmanavn: Elektrolaget AS, 2023

Beskrivelse: Skiftet ut alt det elektriske i hele boligen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Revet garasje for ny carport som er bygget ut over inngangspartiet, bygget ny terrasse.

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

eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Omsøkt bodareal til soverom, og deler av bod inkludert til bad.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke mottatt ferdigattest for fasadeendring med terrasse og carport, denne ble innsendt april 2026.

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

Ja

Beskrivelse: Praktikantdel i underetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ved kjøp datert 09.08.2021.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 105 kvm: Bad, hall m/trapp, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

Underetasje:

BRA-i 97 kvm: Bad/vaskerom praktikantdel, stue/kjøkken praktikantdel, soverom praktikantdel, bod praktikantdel, gang, garderobe, bad/vaskerom og 2 soverom

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

## **Standard**

Boligen fremstår som gjennomført og totalrenovert med en moderne og stilren utførelse og høy grad av bokomfort. Det er lagt stor vekt på helhet og funksjonelle løsninger, noe som gir boligen et svært innbydende og solid uttrykk. Gjennomgående moderne fargevalg, rene linjer og gode materialvalg gir boligen et ryddig og tidsriktig preg i alle rom.

Kjøkkenet i 1. etasje er innredet med glatte fronter og benkeplate av laminat, og fremstår praktisk og velorganisert med et tidløst uttrykk. Kjøkkenventilator med kullfilter bidrar til god luftkvalitet. I underetasjen er det etablert eget kjøkken i praktikantdel, også med glatte fronter og benkeplate av laminat, samt ventilator med avtrekk ut.

Boligen har flere moderne bad som alle fremstår velholdte og funksjonelle. Badet i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, delvis flislagte vegger og malte overflater, samt vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. I underetasjen er det et romslig bad/vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, dobbel servant, badekar, separat dusjnische og opplegg for vaskemaskin. I praktikantdelen finnes ytterligere et bad/vaskerom med moderne overflater, varmekabler i gulv og komplett innredning. Alle våtrom har elektrisk styrt ventilasjon.

Innvendig har boligen gjennomgående laminat- og flislagte gulv, malte plater på vegger og himlinger, noe som gir et rent og moderne uttrykk. Tekniske installasjoner er betydelig oppgradert med rør-i-rør-system for vann, nye avløpsrør i plast samt god varmtvannskapasitet med to varmtvannsbereidere.

Store og flotte vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den nydelige utsikten mot sjøen. Utsikten oppleves som en naturlig del av boligen og gir oppholdsrommene en helt spesiell kvalitet. Solforholdene er meget gode, med sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.

Alt i alt fremstår dette som en strøken og svært godt oppgradert bolig som er klar til innflytting, med utsikt, solforhold og kvaliteter som virkelig skiller seg ut.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkkenet > 1. etasje > Stue/kjøkkenet > Avtrekk
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom praktikantdel > Overflater vegger og himling

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger har gjennomført en omfattende og grundig renovering av boligen, hvor hele eiendommen er betydelig oppgradert både teknisk og bygningsmessig. Alt elektrisk anlegg og røranlegg er skiftet ut, noe som gir en trygg og moderne boligstandard. Boligen er etterisolert både utvendig og innvendig, som bidrar til bedre bokomfort og energieffektivitet.

Samtlige rom er pusset opp innvendig, inkludert bad, kjøkken, stue og soverom, og fremstår i dag med gjennomgående moderne løsninger og oppdaterte overflater. Vinduer og dører er skiftet ut, og taket er fornyet.

Gulvet er revet helt ned til tidligere krypkjeller, som deretter er fylt opp med pukk, isolert og støpt nytt kjellergulv. I tillegg er det foretatt bruksendring av enkelte rom fra bod til soverom, noe som gir en mer funksjonell og praktisk planløsning. Tidligere garasje er revet, og det er oppført ny carport.

Totalt sett fremstår boligen som svært grundig oppgradert og modernisert, med fokus på kvalitet, funksjonalitet og dagens krav til boligstandard.

### **Parkering**

Det er bygget carport på tomt.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn, varmepumpe og elektriske varmekabler på badene.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

## Energimerke

B

### 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

### Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

174 750 (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))

---

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (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 12 690 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 4 699 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 348 765 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 395 061 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 7, bruksnummer 250 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.08.1968 - Dokumentnr: 1968/6357-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.

27.06.1980 - Dokumentnr: 1980/7310-1/93 - Erklæring/avtale  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

16.05.2024 - Dokumentnr: 2024/1448928-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 6 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 30.01.1970 for enebolig med garasje. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Selger har i sin tid søkt bruksendring av tilleggsdel til hoveddel av kjeller. Tillatelse ble gitt av kommunen 05.06.2023.

Selger har også søkt om fasadeendring, bruksendring og tilbygg av veranda. Tillatelse gitt av kommunen 11.10.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Voiebyen II (plan-ID 132), vedtatt 17.12.1963. Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligformål.. 17.12.1963

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

### **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.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 103 425

### **Ansvarlig megler**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

### **Ansvarlig megler bistås av**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

### **Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026

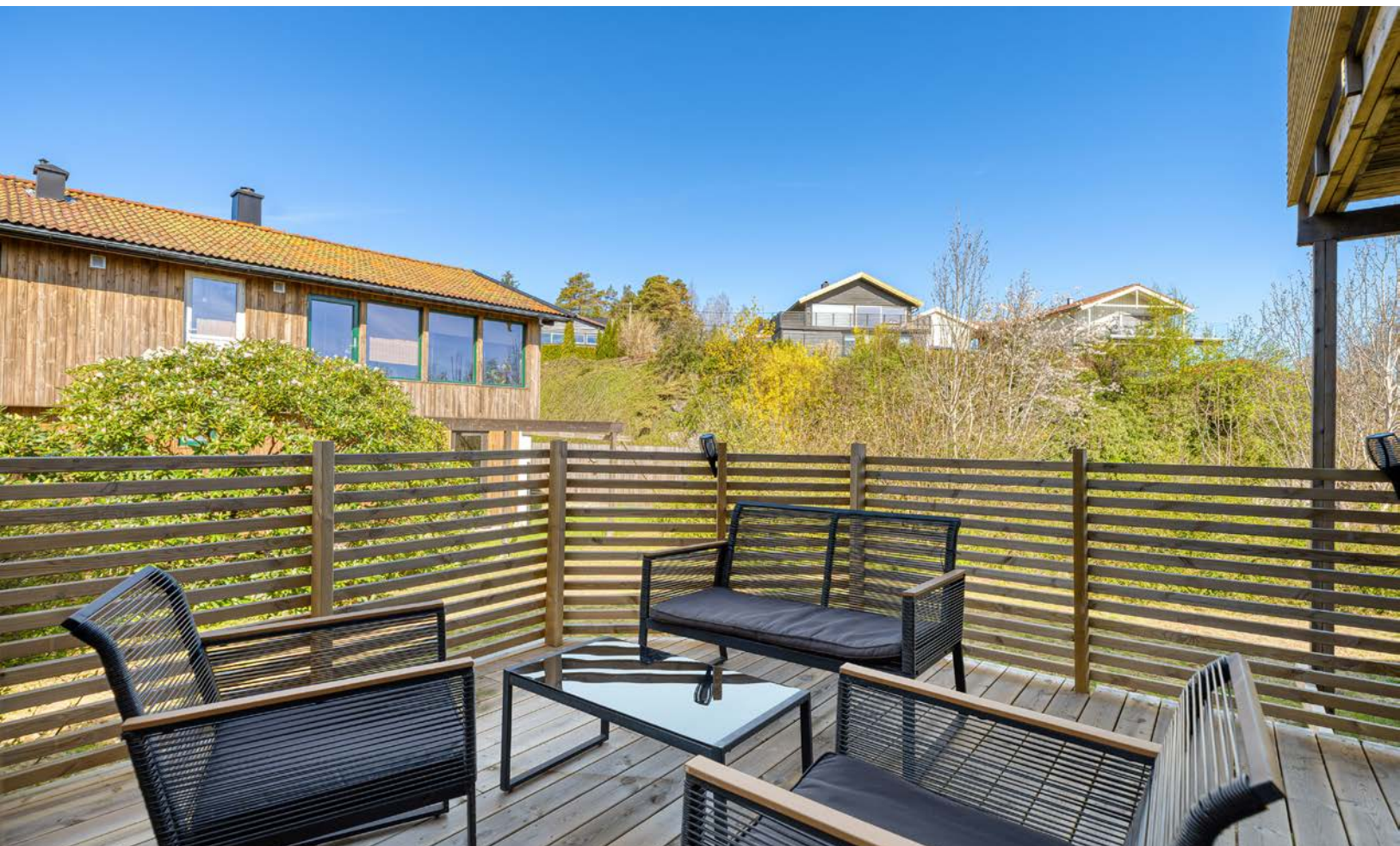
# Bilder























Praktisk nisjeløsning i dusjsonen gir et ryddig og stilrent uttrykk



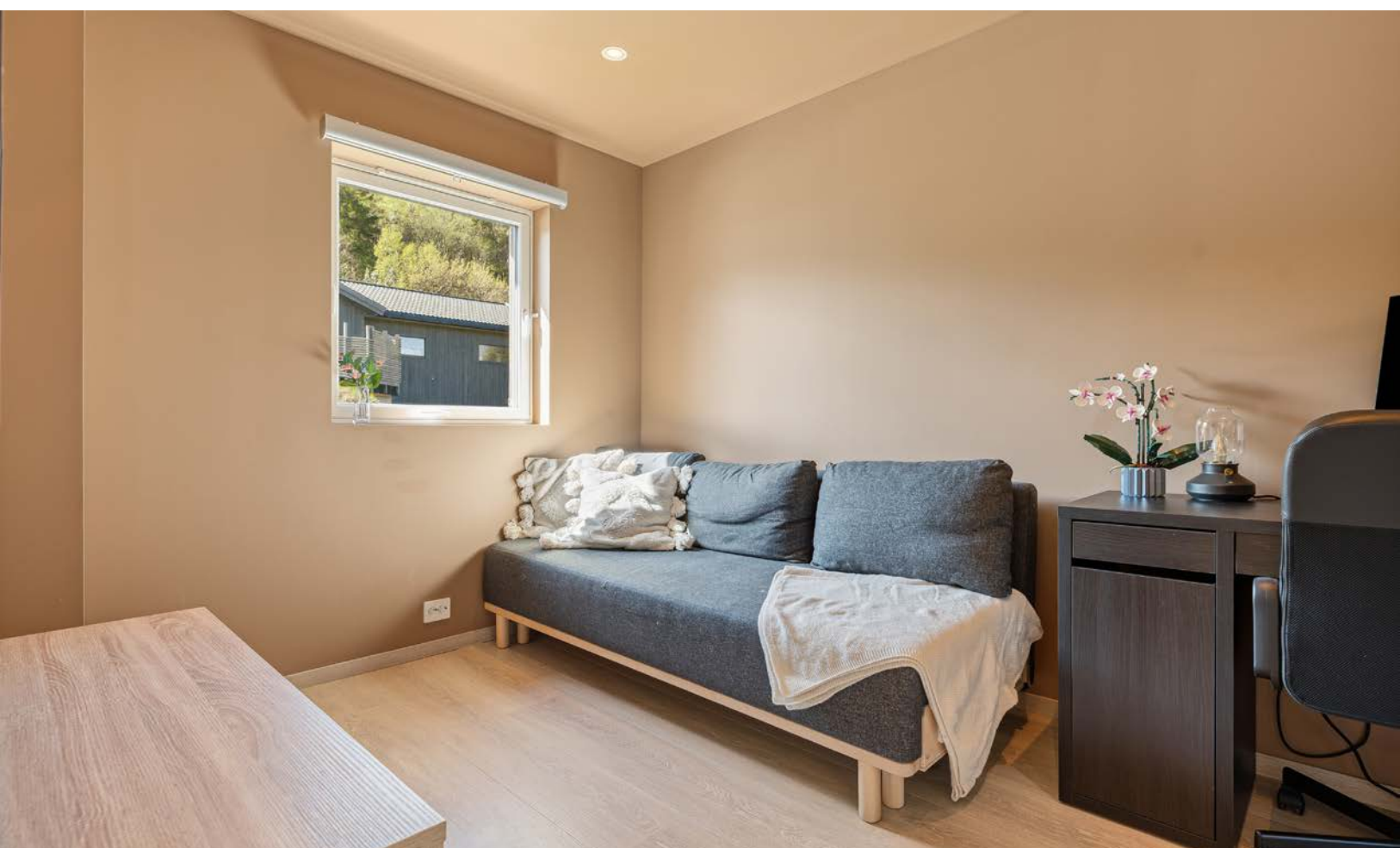
















# **Praktikantdel - Selgers bilder**











# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sjekteveien 58 , 4624 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 7, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2908

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VJ1557

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
- løstørre 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

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.  
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.  
Platting med utgang fra stue i underetasjen. Dekke av terrassebord.  
Rekkverk av tre.  
Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord.  
Rekkverk av tre, glass og metall.

### 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 underetasjen er det støpt plate på mark.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er støpt igjen i underetasjen.  
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påforte av tre. Rommene som vender mot terrenget er bad/vaskerom og soverom.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av malte plater og fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad/vaskerom

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

### Bad/vaskerom praktikantdel

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.  
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.  
Oppkant ved dør på 15 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra byggeår. Det er ingen synlig utvendig fuksikring av murene som ligger under terrenget.  
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

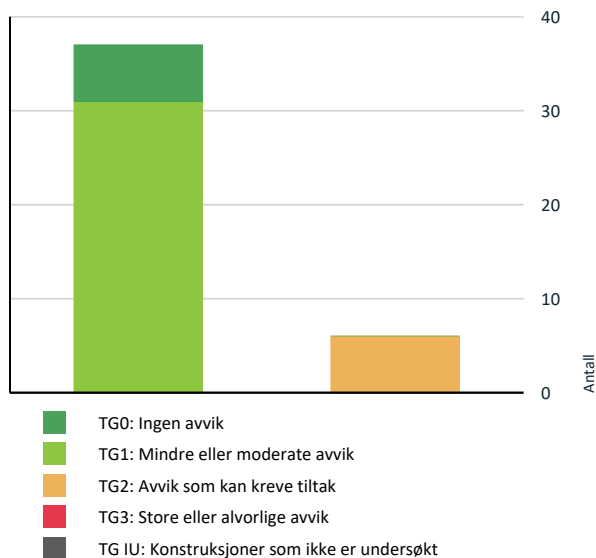
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom praktikantdel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 7.5.2026 Klokka 12.00

Det var sol og 14 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet 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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

**Kommentar**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og opplysninger gitt av eier.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige og bakkenivå/terrasse. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter fremstår kledningen uten skader ved befaringstidspunktet. Trekledning er imidlertid utsatt for naturlig slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid. Spesielt værutsatte fasader kan få økt belastning fra nedbør, vind og solpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold kan føre til økt fuktopptak i treverket.

# Tilstandsrapport

Dersom kledningen ikke vedlikeholdes jevnlig kan fukt trenge inn i treverket og over tid føre til oppsprekking, råteskader eller svekkelse av kledningen. Skader i kledning kan også gi økt risiko for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjoner. Kledningen bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å opprettholde beskyttelsen mot vær og fukt. Eventuelle skader eller svekkede bord bør utbedres ved behov. Kledningen må påregnes løpende vedlikehold i takt med normal aldring og klimabelastning.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

I hht forskrift er kaldloftet besiktiget for å sjekke etter biologiske skadegjørere, lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker.

Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres.

I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygningsfaglige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer.

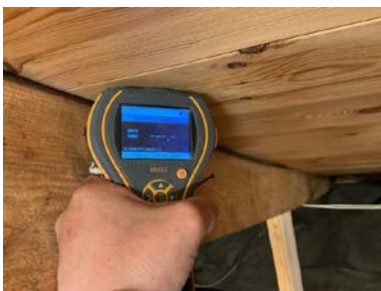
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerkene av eldre dato før tekkingen ble byttet, tørt på befaringdagen.



Ingen tegn på fukt i undertaket.



Lufting er ivaretatt.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Alle vinduene i bygget er av nyere dato.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører 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

Platting med utgang fra stue i underetasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.  
Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre, glass og metall.



## INNVENDIG

## 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ujevnheter i etasjeskille er normalt, avviket vil kunne gjøre at det oppstår knirk i gulvet. Oppretting ved nytt gulv må påregnes.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er støpt igjen i underetasjen. Jevnlig kontroll av pipeløpet anbefales.

## 1 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er bad/vaskerom og soverom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0.



## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør-



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

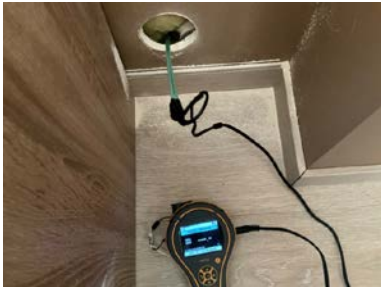
Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommet, måling utført i bunnsvill mot våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater. Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning. Platene har på befaringsdagen ingen tegn på skader, men anbefaler å montere tett dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 40 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM PRAKTIKANTDEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 35 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med dobbel servant, veggmontert toalett, badekar, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen, måling utført bak våtsone for badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN PRAKTIKANTDEL

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN PRAKTIKANTDEL

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni boligen er byttet i forbindelse med renovering av boligen.

## 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.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca. 120 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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 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**

# Tilstandsrapport

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

7. Har det vært brann, brantilløp 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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er ingen synlig utvendig fuksikring av murene som ligger under terrenget.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser. Sammenholdt med alder på dreneringen vurderes det at dreneringssystemet kan ha redusert funksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på dreneringen og registrert fuktpåvirkning i konstruksjonen mot terreng.

## 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.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det over tid oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i utforede vegger.

Da deler av konstruksjonen ligger skjult bak innvendige overflater, kan eventuell skadeutvikling skje uten at dette nødvendigvis er synlig fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Drenering og utvendig fuksikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Utskifting av drenering og etablering av ny utvendig fuksikring må påregnes på sikt.

Inntil dette eventuelt utføres bør konstruksjonen følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader i rom under terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Enkelte mindre riss i overflatene må forventes på eldre bygg.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler ved inngangen til hybel.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

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 avløpsledninger.
- 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 med 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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

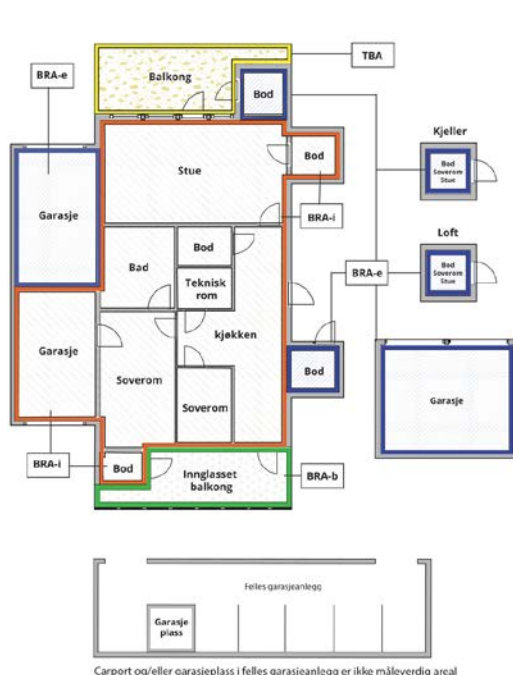
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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

## Enebolig

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	105			105	92
Underetasje	97			97	16
<b>SUM</b>	<b>202</b>				<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>202</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, hall m/trapp, bod, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje	Bad/vaskerom praktikantdel, stue/kjøkken praktikantdel, soverom praktikantdel, bod praktikantdel, soverom 1, soverom 2, gang, garderobe, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
07.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4204 KRISTIANSAND	7	250		0	864.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sjekteveien 58

#### Hjemmelshaver

Larsen John Morgan, Larsen Malene Dubland

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	04.05.2026		Gjennomgått	43	Nei
Egenerklæring	29.04.2026		Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	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.



Adresse

**Sjekteveien 58, 4624 KRISTIANSAND S**

Dato for energimerking

**07.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-292236**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**168142862**

Gårdsnummer

**7**

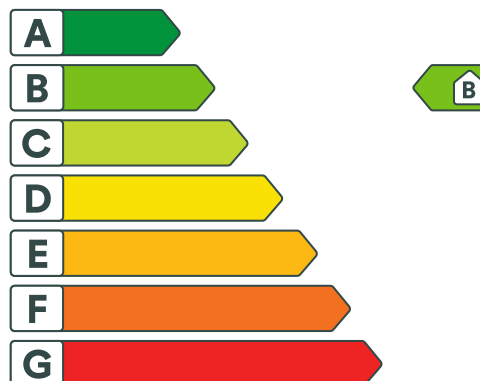
Bruksnummer

**250**

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

**Enebolig**

Bruksareal

**200,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**200,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**-**

Bygningsmateriale

**-**

Oppvarming

**-**

Ventilasjon

**-**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**85,40 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**80,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 071 kWh**



## Sjekteveien 58, 4624 KRISTIANSAND S



### Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: ingen nye



### 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>

## Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1968
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.06
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Consult Gruppen AS
Beregningsdato	07.05.2026
<b>Klimainformasjon</b>	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Kristiansand
Klimakorreksjonsfaktor	0.79
Årsmiddeltemperatur	8.30 °C
<b>Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene</b>	
Annet:	

## Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	185,12 m <sup>2</sup>
Areal tak	100,00 m <sup>2</sup>
Areal gulv	100,01 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	34,74 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	200,00 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	480,00 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,37 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	38,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,00 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmings sesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,09 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

## Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
<b>Romoppvarming</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

### Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	32,53 %
Lokal varmekilde - Varmepumpe	3,62	67,47 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		84,73 W/m <sup>2</sup>
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		22,00 °C

### Kjølesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Kjølefaktor	Energidekningsgrad
Lokal kjølemaskin	4,96	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling		12,50 W/m <sup>2</sup>
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,00 °C

### Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

## Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO <sup>2</sup> -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Lvert Elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Fast biobrensel	0,37	20,00	2,00	0,45
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

## Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m <sup>2</sup> ·K)
1	Vegger	0,24
2	Tak	0,08
3	Gulv	0,08
4	Vinduer og dører	0,19
5	Kuldebroer	0,05
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>0,64</b>
6	Infiltrasjon	0,00
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>0,64</b>
7	Ventilasjon	0,40
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>1,04</b>

## Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1a Romoppvarming	65,56	0,00	65,56	3,41	19,23
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,09	6,57	31,66	1,00	31,69
3a Romkjøling	4,93	0,00	4,93	9,93	0,50
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
<b>Totalt</b>	<b>124,52</b>	<b>6,57</b>	<b>131,09</b>	-	<b>80,36</b>

## Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	16 071	80,36
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	<b>Totalt levert energi, sum 1-5</b>	<b>16 071</b>	<b>80,36</b>
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
<b>Totalt netto levert energi, sum 1-6</b>		<b>16 071</b>	<b>80</b>

## Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 788	28,94
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 847	19,23
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	6 337	31,69
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	99	0,50
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
	<b>Levert elektrisitet, sum 1-5</b>	<b>16 071</b>
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
	<b>Netto levert elektrisitet, sum 1-6</b>	<b>16 071</b>

## Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
1 Levert elektrisitet	85,40	1,00	85,40
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
<b>Totalt, sum 1-6</b>	<b>85,40</b>		<b>85,40</b>

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	85,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Ingen målt energibruk rapportert



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Malene Dubland Larsen

John Morgan Larsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjekteveien 58

4624 Kristiansand S

4204-7/250/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Motfall fra sluk

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Murpartner AS Elektrolaget AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle bad er revet ned til trekonstruksjon, de er bygget opp på nytt med gips, nye rør, nye varmekabler, støpt fall til ny sluk, lagt membran, flis og våtromsmaling

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Flekkerøy VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle bad er revet ned til trekonstruksjon, de er bygget opp på nytt med gips, nye rør, nye varmekabler, støpt fall til ny sluk, lagt membran, flis og våtromsmaling

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Elektrolaget AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle bad er revet ned til trekonstruksjon, de er bygget opp på nytt med gips, nye rør, nye varmekabler, støpt fall til ny sluk, lagt membran, flis og våtromsmaling

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Murpartner AS, Flekkerøy VVS AS, Elektrolaget AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle bad er revet ned til trekonstruksjon, de er bygget opp på nytt med gips, nye rør, nye varmekabler, støpt fall til ny sluk, lagt membran, flis og våtromsmaling

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

♦ Ja

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

Lagt ny sluk og nye rør, støpt nytt fall til sluk, ny membran, nye flis

---

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

♦ Ja

---

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



♦ Ja

Lekkasje rundt pipe og vinduer

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut alle vinduer og dører, etterisolert og lagt ny vindsperre og kledning Utført arbeid selv. Fagbrev som tømmer, men jobber som byggingeniør og ikke tømmer lengre.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut alle vinduer og dører, etterisolert og lagt ny vindsperre og kledning Utført arbeid selv. Fagbrev som tømmer, men jobber som byggingeniør og ikke tømmer lengre.

---

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

♦ Ja

Punktert vindu

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Vågsbygd glasservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut sprukket glass i nytt vindu som var satt inn i 2023

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet gammel garasje som gikk inn i deler av hovedhuset. Satt opp ny yttervegg og bruksendret deler av arealet til soverom. Bygget ny carport der garasjen stod Utført arbeid selv. Fagbrev som tømmer, men jobber som byggingeniør og ikke tømmer lengre.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fukt i krypkjeller

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Vesterøya Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet gammelt bjelkelag over krypkjeller, fylt opp med pukk, lagt 30 cm isolasjon, varmekabler og støpt nytt kjellergulv

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fukt i krypkjeller

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Vesterøya Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet gammelt bjelkelag over krypkjeller, fylt opp med pukk, lagt 30 cm isolasjon, varmekabler og støpt nytt kjellergulv

---

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

♦ **Ja**

Ble funnet mye muselort og rottereir underveis i oppussingen. Vært mus på kaldtloft i ettertid.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Avdekket mulig hvor mus har kommet inn, tettet med stålull og byggskum Utført arbeid selv. Fagbrev som tømrer, men jobber som byggingeniør og ikke tømrer lengre.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Flekkerøy VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rør i hele boligen er skiftet ut til nytt system

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Roto AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmpumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis og feieluke. Plombert pipe ned i underetasje etter gjennomgang med feier/brannvesenet. Pusset overflaten av pipen.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrolaget AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alt det elektriske i hele boligen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Revet garasje for ny carport som er bygget ut over inngangspartiet, bygget ny terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent fasadeendring for carport og terrasse, ferdigattest for arbeidet innsendt april 2026, ikke mottatt enda.

---

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

♦ Ja

Innredet kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Omsøkt bodareal til soverom, og deler av bod inkludert til bad



---

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

♦ Ja

Ikke mottatt ferdigattest for fasadeendring med terrasse og carport, denne ble innsendt april 2026.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Praktikantdel i underetasjen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilstandsrapport ved kjøp datert 09.08.2021

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kristiansand Bygningskontroll.



## FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Byggm. Håkon S. Hansen

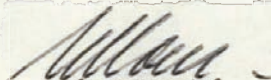
anmeldte bygningsarbeide på Sjekteveien 58 -


enebolig m/garasje

er utført i henhold til lov og forskrifter.

**Gjenpart: brannvesenet**

Kristiansand S, den 30. januar 1970

  
bygningssjef

  
Alf M. Olsen

8. juli 1968

629/68 - AMO/tw

Arkitektene Søndrol og Hartvoll  
Dronningensgate 16  
Kristiansand S.

Sjekteveien 58 - enebolig m/garasje.

Byggemelding for enebolig m/garasje, Sjekteveien 58, godkjennes 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 ingeniervesenet før arbeidet påbegynnes. Det vises forøvrig til ingeniervesenets påtegning av 17. juni d.å. som vedlegges.

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

Røykpåpe og murte ildsted må utføres forskriftsmessig.

Røykløpets tverrsnitt og anordning for feiling av pipe, samt anmeldelse av oljefyrte ildsted skal godkjennes av ingeniervesenet før pipen mures. Løs stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til samme etat.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. kamstål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

Beboelsesrom i underetasjen må utføres i henhold til normalvedtekt.

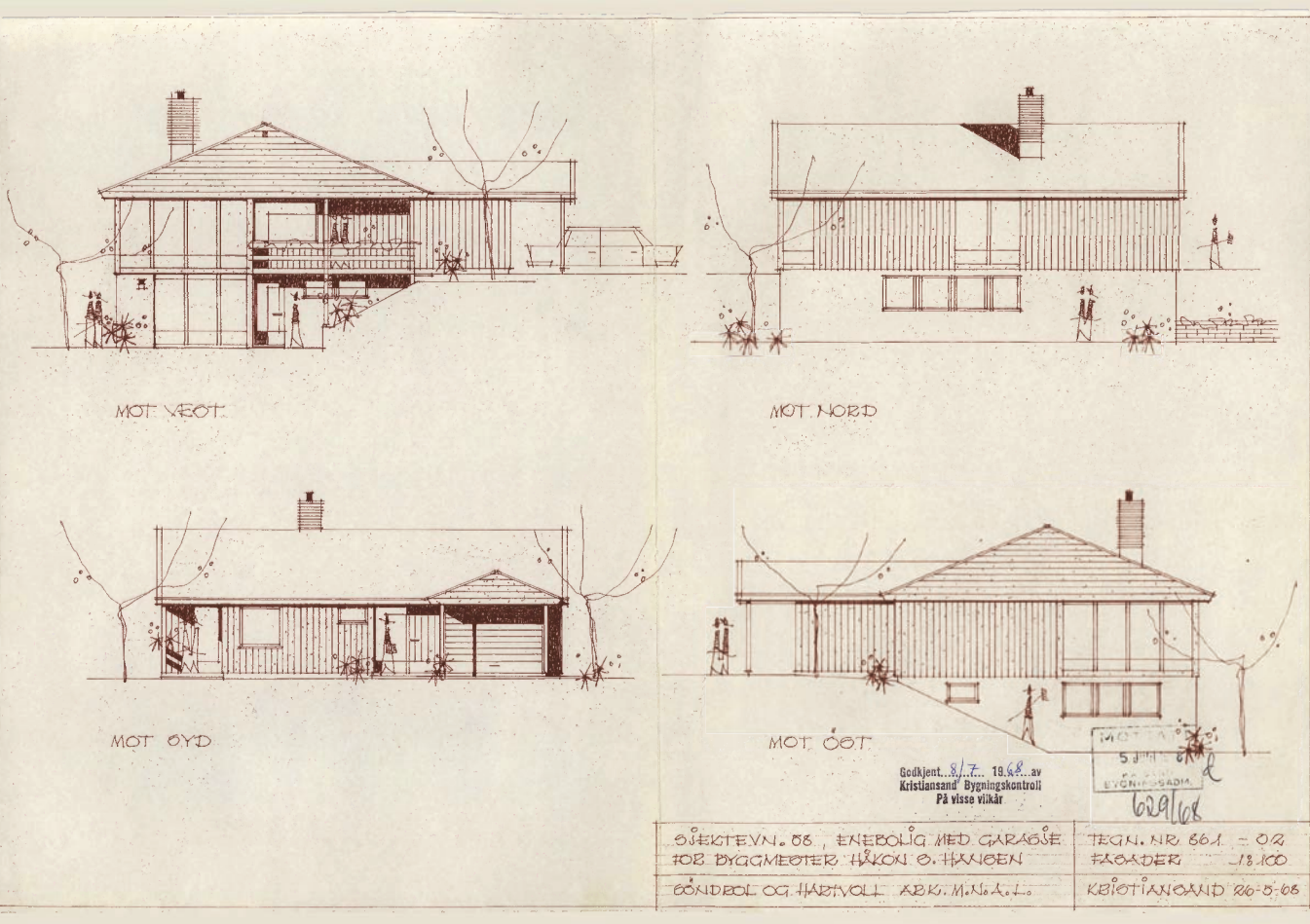
Garasjen må innvendig kles med brannherdige plater min. B-30.

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

Bygningskontrollen i Kristiansand

*J.T.*  
Johs. Timenes  
bem.

Gjenpart: ingeniervesenet



MOT VEST

MOT NORD

MOT ØYD

MOT ØST

Godkjent. 8.7. 1968. av  
Kristiansand Byggningskontroll  
På visse vilkår

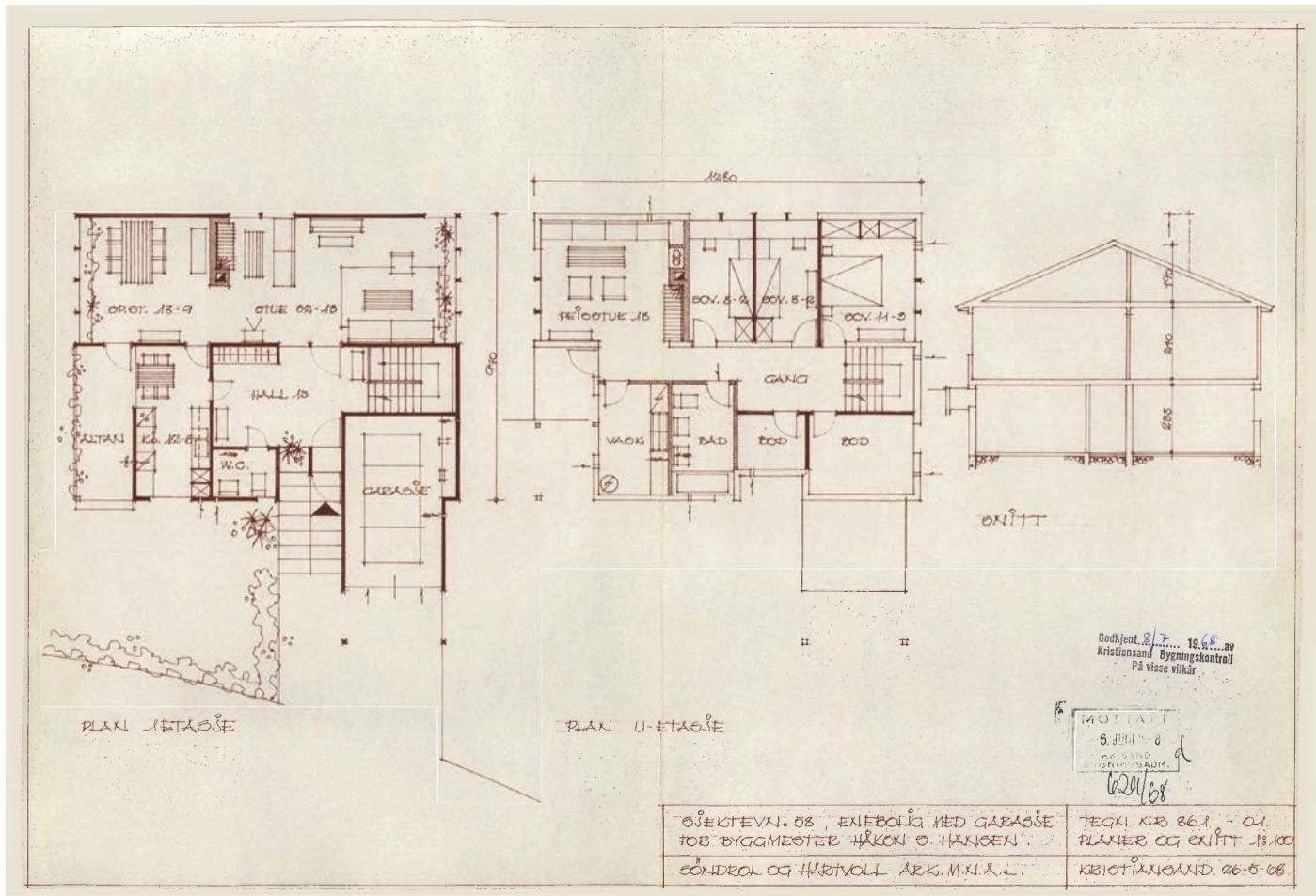
MOTTÅ  
5 JUNI 1968  
BYGNINGS-ADAM  
Larsen

ØJERKTEVN. 08, ENEBOLIG MED GARASJE	TEGN. NR. 861 - 02
FOR BYGGMEISTER HÅKON Ø. HANSEN	FLAÐER 1:8.100
BØNDEBOL OG HARTVOLL ABK. M. N. & L.	KBLOTINGAND 86-5-08

0

50

100 Plikket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm  
Dansk Scanning AS



0

50

100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm  
Dansk Scanning AVS

John Lund-Tønnessen  
Sjekteveien 58  
4620 Vågsbygd

1639/77  
AMO/rh

9. november 1977

SJEKTEVEIEN 58 - UTVIDELSE AV BALKONG

Deres søknad av 1. november 1977.

Bygningskontrollen har ikke noe å innvende mot at balkongen utvides som søkt om.

Balkongen må utføres av trykkimpregnerte materialer og høyde på rekkverk må min. være 0.90 m og utføres forsvarlig.

Ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes.

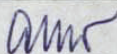
Gebyr kr. 70.-, bes innbetalt på vedlagte regning nr. 09613

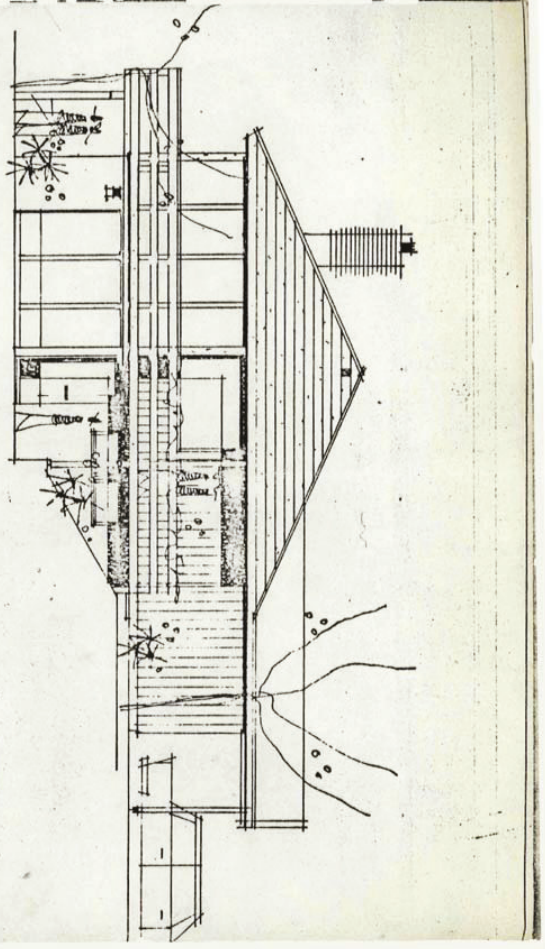
Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskriften. Kap. 38.

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

Kristiansand bygningskontroll

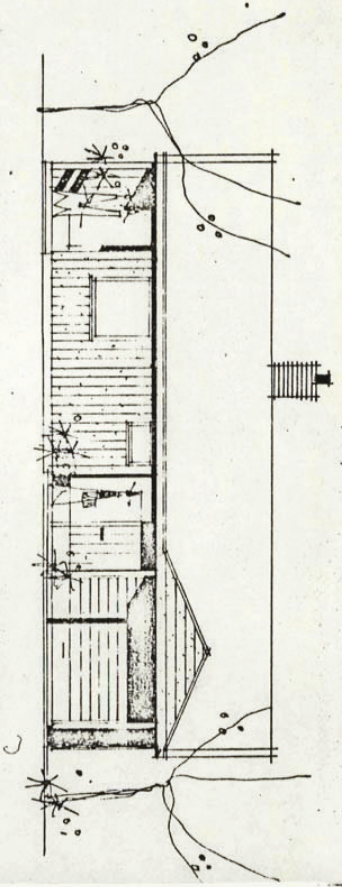
A. Ersdal

  
Alf M. Olsen



MOT VÆST

REBEJLSAND KOMMUNE  
 Jnr. 3..II... 19.7?  
 Afd. 7  
 BRUNNINGSKULDEKØBEN

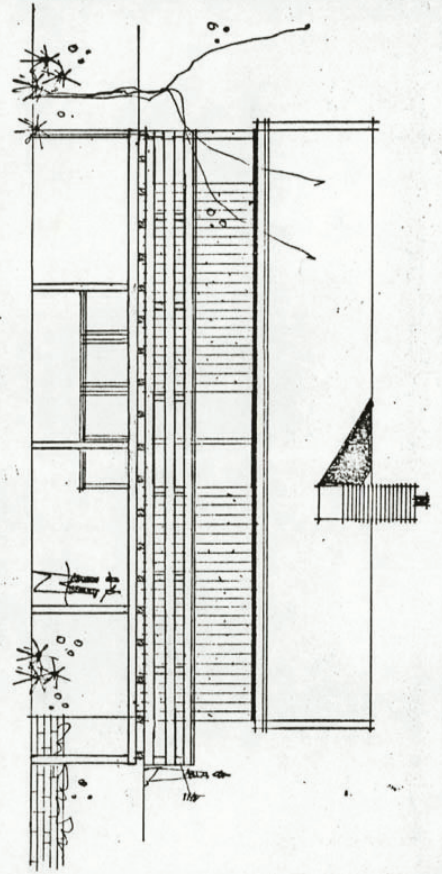


MOT ØST

Vi har ild, mot mest at det gættas utridly.  
 av rummet i Sjølt. a. 58. mm. skissert på tegningen  
 ← Havn - Rindal  
 Sjølt. a. 58

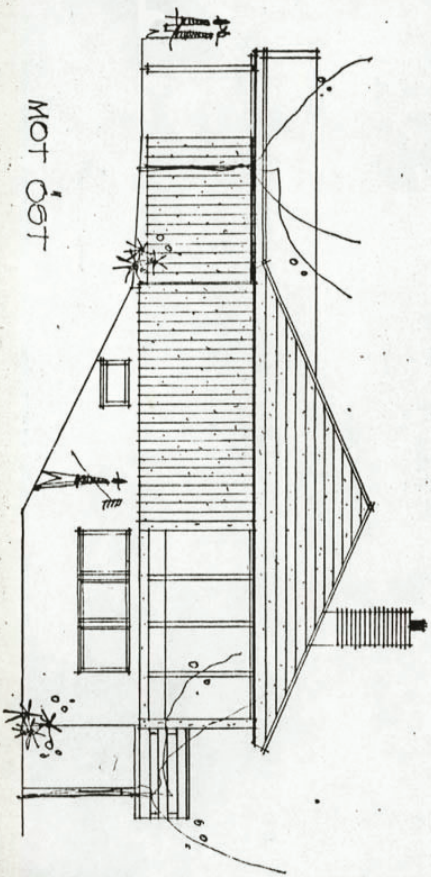
← Sjølt. a. 58  
 Sjølt. a. 60

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



MOT NORD

KRISTJANSAND KOMMUNE  
 Jnr. nr. .... Kortnr. 3. // ... 19.7.77  
 Ark. nr. .... Sketsch. ....  
 Arkitekt/Bygningstilsynet



MOT ØST

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

SJEKTEVN. 08, ENEBOLIG MED GARASJE  
 8 BYGGMETER HØJDE O. HÅNGEN  
 KUBET OG HÆRVOLL. ARK. M. N. A. L. O.

TEGN. NR. 861 - 02  
 FÆRDER 18100  
 KRISTJANSAND 20-5-05

Hans Tore Sandsdalen  
Sjekteveien 58  
4620 VÅGSBYGD

106/85 AMO/rh

20.2.1985

SJEKTEVEIEN 58 - FASADEFORANDRING

Det vises til Deres søknad av 8. februar 1985.

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

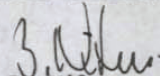
De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

Gebyr kr. 115.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.....<sup>23/27</sup>.....

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Et sett tegninger returneres.

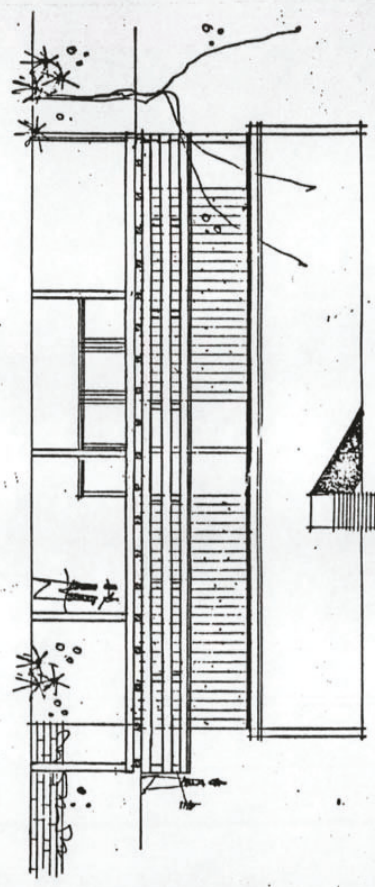
Etter fullmakt

  
E. Nilsen

  
Alf-Martin Olsen

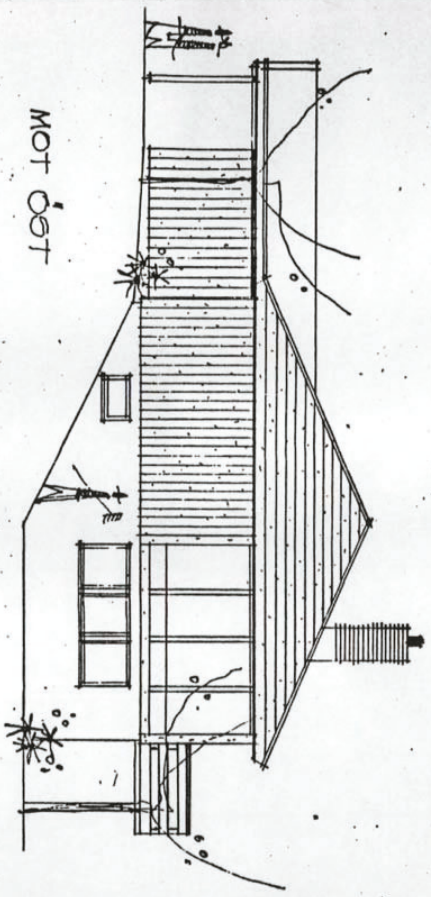
Vedlegg

I Oprindelig tegning



MOT NORD

KRISTIANSTAD KOMMUNE  
3.1/4 77  
Mestert - 8. FEB 1935  
ARKT.  
BYGNINGSKONTORET

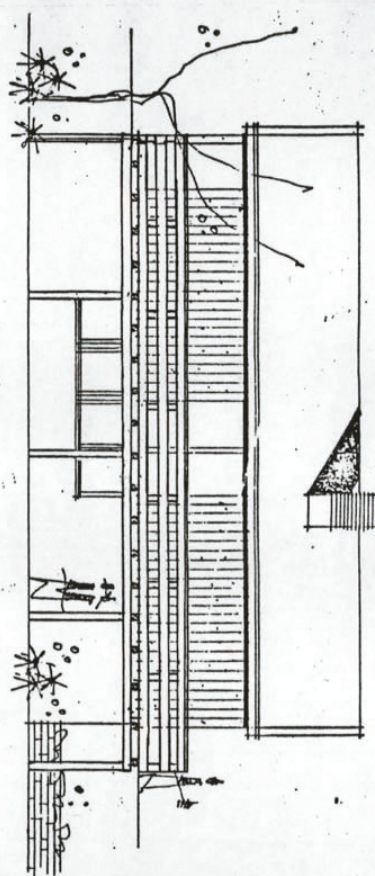


MOT ØST

EIGTEVN. 68, ENEBOLIG MED GARAGE : BYGNINGENS HØJDE 8. HÅNDEGEN	TEGN. NR 661 - 02 HÅNDEGEN 1800
IDBOL OG HÅNDEVOLL ARK. M. N. D. J.	INDSTILLINGEN PÅ RIGTIG

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

II Dagens facade (10.11.85)



MOT NORD

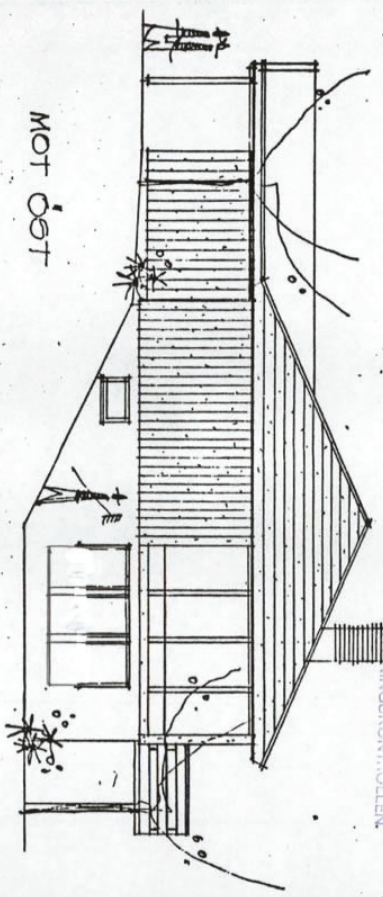
3 11 77

KRISTIANSSUND KOMMUNE

Jnr

Mønter - 8 FEB 1985

Arkitekt: NINGSRANG, OLSEN



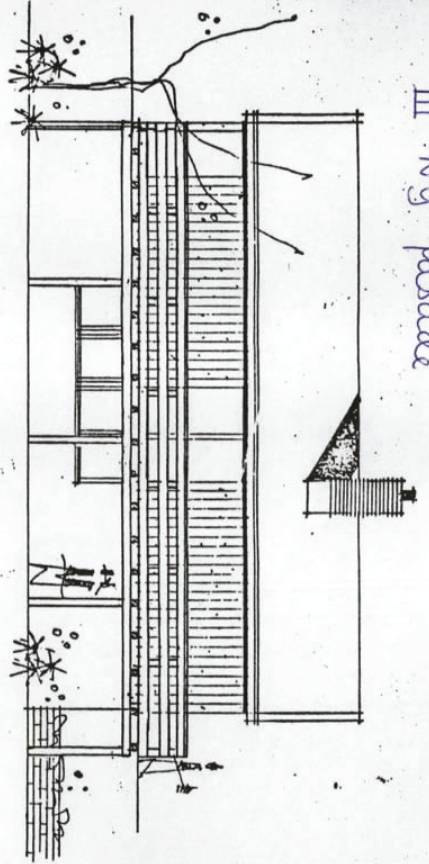
MOT ØST

EKTEVN. 068, ENERBOLIG MED GARAGE  
BYGNINGSTÆTTER HÅKON Ø. HANSEN  
IDRØLT OG HÅRTHVOLL ABK, M.N.A.J.

TEGN. NR 861 - 02  
TÅBÅDER J:100  
INDTAKSÅRBEJDE

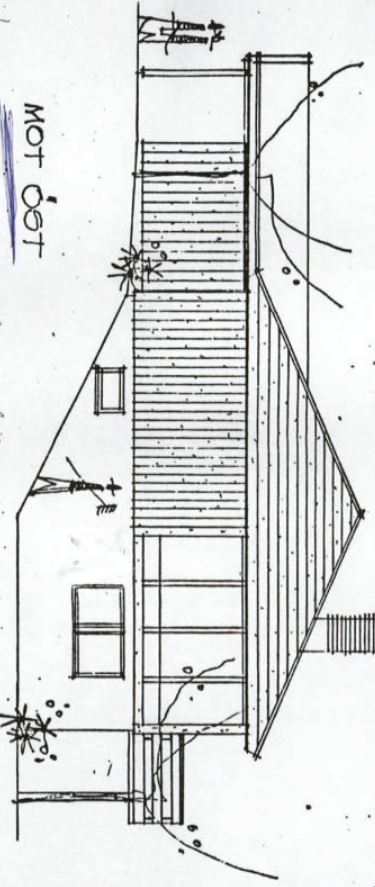
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S

III. Ny facade



MOT NORD

KRIST 3. JUNI 1977  
 Jnr.  
 Mødet - 8 FEB 1983  
 Arknt.  
 BYGNINGSKOMITETEN



MOT ØST

Bil i skovene plan. Mtl  
 forarbejdning boksene og alle  
 Grund's bemaerking  
 for hoved 1/2. 1985

EKTEVN. 05, FENERBOLIG MED GARAGE : BYGGEØETER ÅKON Ø. HANSEN IDPOL OG HÅBTVOLL ABK. M.N.L. A.J.	TEQNI. NR 861 - 02 HÅRDER .. J:100 VRIHTI X11A X11H 02:K:102
--	--



HMs Tore Sandsdalen  
Sjekteveien 58  
4620 VÅGSBYGD

1266/86 AMO/rh

25.sept.1986

**SJEKTEVEIEN 58 - SKIFTING AV VINDUER**

Deres søknad av 9. september 1986.

Bygningssjefen har ikke noe å innvende mot at vinduene i underetasjen utskiftes som søkt om.

De kan selv stå som ansvarshavende for arbeidet.

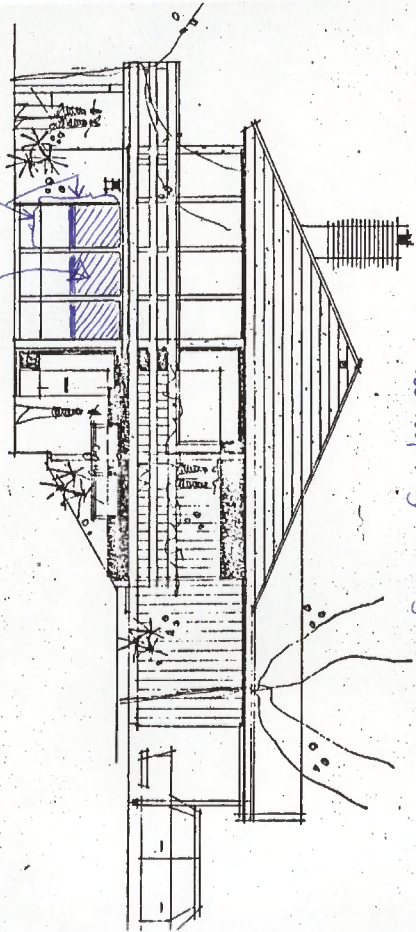
Gebyr kr. 120.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. ....<sup>38102</sup>.....  
Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

  
A. Ersdal

  
Alf-Martin Olsen

Vedlegg

Figurde nr. 99.86 05 efter  
 udskiftning/ændring ca. 1.10.86

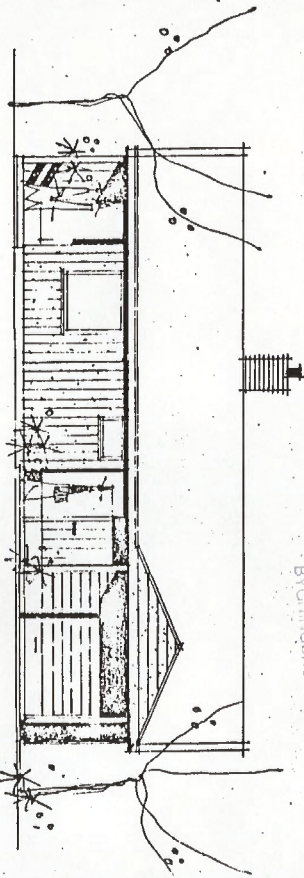


MOT VÆST

Dagens vinduer  
 Nye vinduer

BYGGERÅD  
 3. 11. 1977  
 KRISTIANBANDKOMMUNEN  
 15 SEP 1986

AVT.  
 BYGGERÅD/KONKORDIEN



MOT ØST

Vi har ikke met met et det for tårn udvidelse  
 og rummet i skiltet a. 58 mm afsluttes på tegningen  
 med 5-10 mm  
 Skiltet a. 60

## Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	7 250				Kristiansand	
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Sjekteveien 58			4624	Kristiansand S	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
		Vedlegg nr. K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		

Varmesystem								
Energiforsyning			Varmefordeling			Ikke relevant		
<input checked="" type="checkbox"/>	Elektrisitet	<input type="checkbox"/>	Sol	<input type="checkbox"/>	Vannbåren gulvvarme		<input type="checkbox"/>	Luftoppvarming
<input type="checkbox"/>	Biobrensel	<input type="checkbox"/>	Gass	<input type="checkbox"/>	Vannbåren radiator		<input type="checkbox"/>	Kamin/ovn/peis
<input type="checkbox"/>	Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/>	Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/>	Elektriske varmekabler		<input type="checkbox"/>	Annet
<input type="checkbox"/>	Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/>	Annet	<input type="checkbox"/>	Elektriske panelovner			
<input type="checkbox"/>	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant	
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 – 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak			Navn		
			John Morgan Larsen		
Organisasjonsnummer			Organisasjonsnummer		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
			John Morgan Larsen		93258654
E-post			E-post		
morgan.larsen@cgr.no			morgan.larsen@cgr.no		
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
08.04.2026			08.04.2026	<i>John Morgan Larsen</i>	
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
JOHN MORGAN LARSEN			JOHN MORGAN LARSEN		



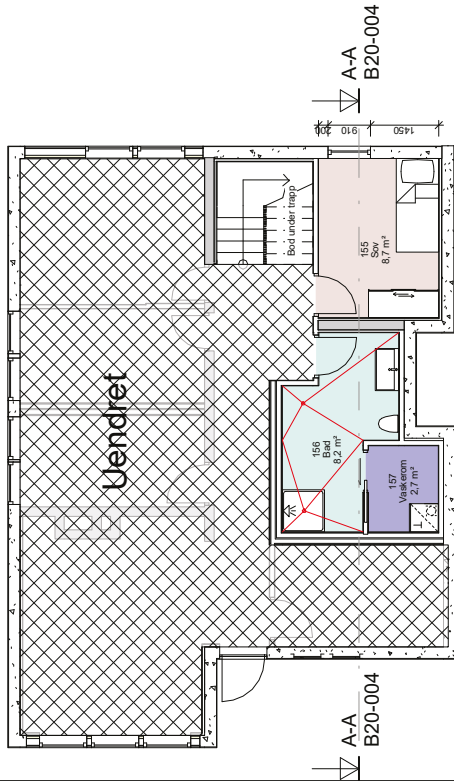
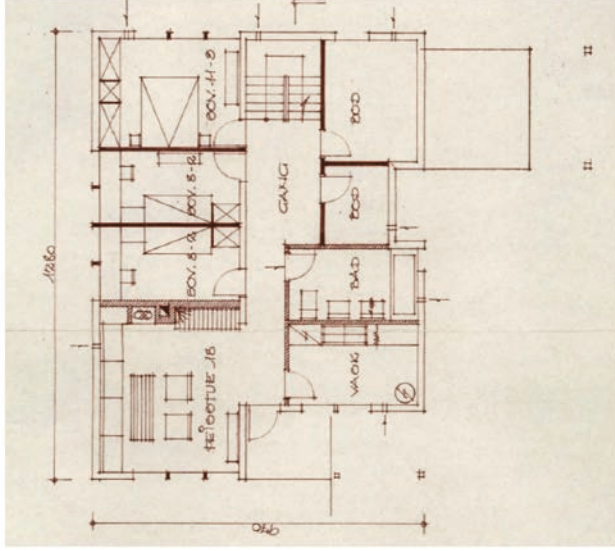
Copyright © Consult Gruppen  
 Trykrett og ansvar for tegningen. Uten omgjøring er tillatelse fra (den enkelte).



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
-	08.04.26	SOM BYGGET	JML	

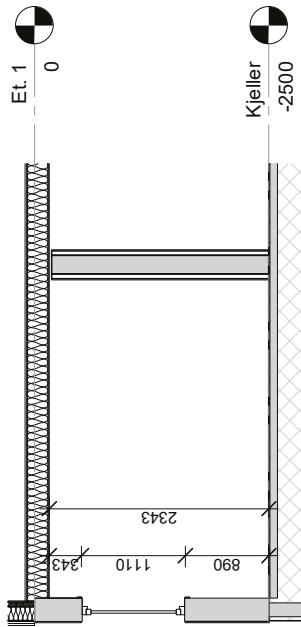
- ARK Morgan Løren
- RIB
- RIBr
- RIV
- Annet

<b>Tilskshaver</b>	<b>Fase</b> SOM BYGGET
Morgan og Malene	<b>Dato</b> 06.09.2022
<b>Prosjektnavn</b> Renovering Sjøkteveien 58	<b>Prosjektnr.</b> Privat
<b>Tegningsnavn</b> Bruksending kjeller	<b>Tegningsnr.</b> B20-004
<b>Adresse</b> Sjøkteveien 58	<b>Areal</b>
<b>Format</b> A3	<b>Gnr</b>
<b>Mål</b>	<b>Bnr</b>
<b>Sign.</b> JML	<b>Godkj.</b>
<b>Kontr.</b>	<b>Rev.</b>
	-



Plan Kjeller BRUKSENDING

1 : 100



A-A

1 : 50



Kristiansand  
kommune

John Morgan Larsen  
Sjekteveien 58  
4624 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01629-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
05.06.2023

## Sjekteveien 58 7/250, bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 7 / 250 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS  
Tiltakshaver: John Morgan Larsen

### Vedtak

Vi viser til søknad om bruksendring som vi mottok 01.06.2023.

Søknaden er godkjent. Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt søknaden som er godkjent.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdiggattest når tiltaket er ferdig utført. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

### Opplysninger om byggesaken

#### Parter

Tiltakshaver: John Morgen Larsen  
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS

**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:**  
97165547

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

### **Kort beskrivelse av byggesaken**

Vi mottok søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 01.06.2023. Søknaden omfatter bruksendring av del av kjeller fra bod til soverom og utvidelse av eksisterende bad/vaskerom med skyvedør. Antall boenheter endres ikke, da arealet som bruksendres inngår i egen bolig.

### **Hvilke planer gjelder for eiendommen?**

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Voiebyen II, med plan-id 4204-132, vedtatt 17.12.1963.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune.

### **Byggetomten**

Eiendommen ble etablert 10.10.1967, og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 865 m<sup>2</sup>.

### **Tiltaket er ikke nabovarslet**

Bygningsmyndigheten legger til grunn at naboer ikke blir berørt av tiltaket.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Privatrettslige forhold**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

Tiltaket gjennomføres i sin helhet innenfor eksisterende bygningsmasse. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke berører naturmangfoldet.

### **Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket**

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

### **Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på tillatelsen. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

### **Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ gjeldende fra 01.01.2023, og betalingssetser for kartgebyr gjeldende fra 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Bruksendring	5082	7 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>8 500,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

John Morgan Larsen  
Sjekteveien 58  
4624 KRISTIANSAND S.

**Gyldighet:**

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

**Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 97 16 55 47 eller på e-post [mary.simonsen@kristiansand.kommune.no](mailto:mary.simonsen@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Mary Simonsen  
Rådgiver/saksbehandler

Lise Grundeland  
Saksbehandler/sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

E 1 - Plan U. etasje M 1\_100  
D 1 - Situasjonkart M 1\_500  
5167-soknad-om-ferdigattest

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

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

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

### Hvem kan klage?

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

### Slik klager du

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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

### Hvor sender du klagen?

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

Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland





# Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



10.04.2026 15:59:39 AR731061116

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 01852

Prosjektnavn: Sjekteveien - Morgan (Fasadeendring)

## Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
7	250	0	0

Bygningsnr	Bolignr
------------	---------

**Kommune** KRISTIANSAND

**Adresse** Sjekteveien 58, 4624 Kristiansand S

## Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

## Oppdatert dokumentasjon

Det er foretatt endringer eller justeringer som ikke er søknadspliktige, etter gitt tillatelse.

## Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

### TILTAKSHAVER

<b>Navn</b>	Morgan Larsen
<b>Telefon</b>	93258654
<b>Mobiltelefon</b>	93258654
<b>E-postadresse</b>	morgan.larsen@cgr.no
<b>Adresse</b>	Sjekteveien 58, 4624 KRISTIANSAND S

### ANSVARLIG SØKER

<b>Navn</b>	Consult Gruppen AS
<b>Kontaktperson</b>	Alexander Karlsen
<b>Telefon</b>	97090289

10.04.2026 15:59:39 AR731061116

**Mobiltelefon** 97090289  
**E-postadresse** alexander.karlsen@cgr.no  
**Adresse** Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND S  
**Organisasjonsnummer** 925747424

## Erklæring og signering

---

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er **ikke** levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

ALEXANDER KARLSEN på vegne av CONSULT GRUPPEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

10.04.2026 15:59:39 AR731061116

10.04.2026 15:59:39 AR731061116

Filvedlegg:

Q 1 - Oppdatert arealregnskap - som-bygget.png

G 1 - Egenerklæring for selvbygger.pdf

E 1 - Som-bygget tegninger.pdf

Som bygget.pdf

## **F - Andre redegjørelser**

Som bygget

Vedlagt søknaden følger som-bygget tegninger. Det er gjort mindre justering av carport og innglassing på terrasse. Disse justeringen vurderes ikke som søknadspliktige endringer. Vedlagt følger for ordens skyld oppdatert arealregnskap

Karlsen

Nye arealer er som følgende:

BRA eksisterende - 216m<sup>2</sup>

BRA nytt (TV-stue/sov) - 9m<sup>2</sup>

BRA totalt - 225m<sup>2</sup>

BYA eksisterende - 238m<sup>2</sup>

BYA nytt (carport, som er utenfor areal fra eksisterende garasje + terrasse) - 43m<sup>2</sup>

Fratrekk BYA fjerning av platting for plen - 31m<sup>2</sup>

BYA totalt - 250m<sup>2</sup> - evt 281m<sup>2</sup> dersom fjerning av platting for plen ikke trekkes fra

# Vedleggsopplysninger



Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
TegningNyPlan	E 1 - Som-bygget tegninger.pdf	E 1 - Som-bygget tegninger
AndreRedegjoelser	Som bygget.pdf	Som bygget
Annet	G 1 - Egenerklæring for selvbygger.pdf	G 1 - Egenerklæring for selvbygger
Annet	Q 1 - Oppdatert arealregnskap - som-bygget.png	Q 1 - Oppdatert arealregnskap - som-bygget

10.04.2026 15:59:39 AR731061116

10.04.2026 15:59:39 AR731061116

Filvedlegg:

Q 1 - Oppdatert arealregnskap - som-bygget.png


G 1 - Egenerklæring for selvbygger.pdf

E 1 - Som-bygget tegninger.pdf

Som bygget.pdf

Copyright © Consult Gruppen  
Tegninger og modeller er beskyttet. Uten omgjøring er det ikke lovlig å kopiere eller videreføre.

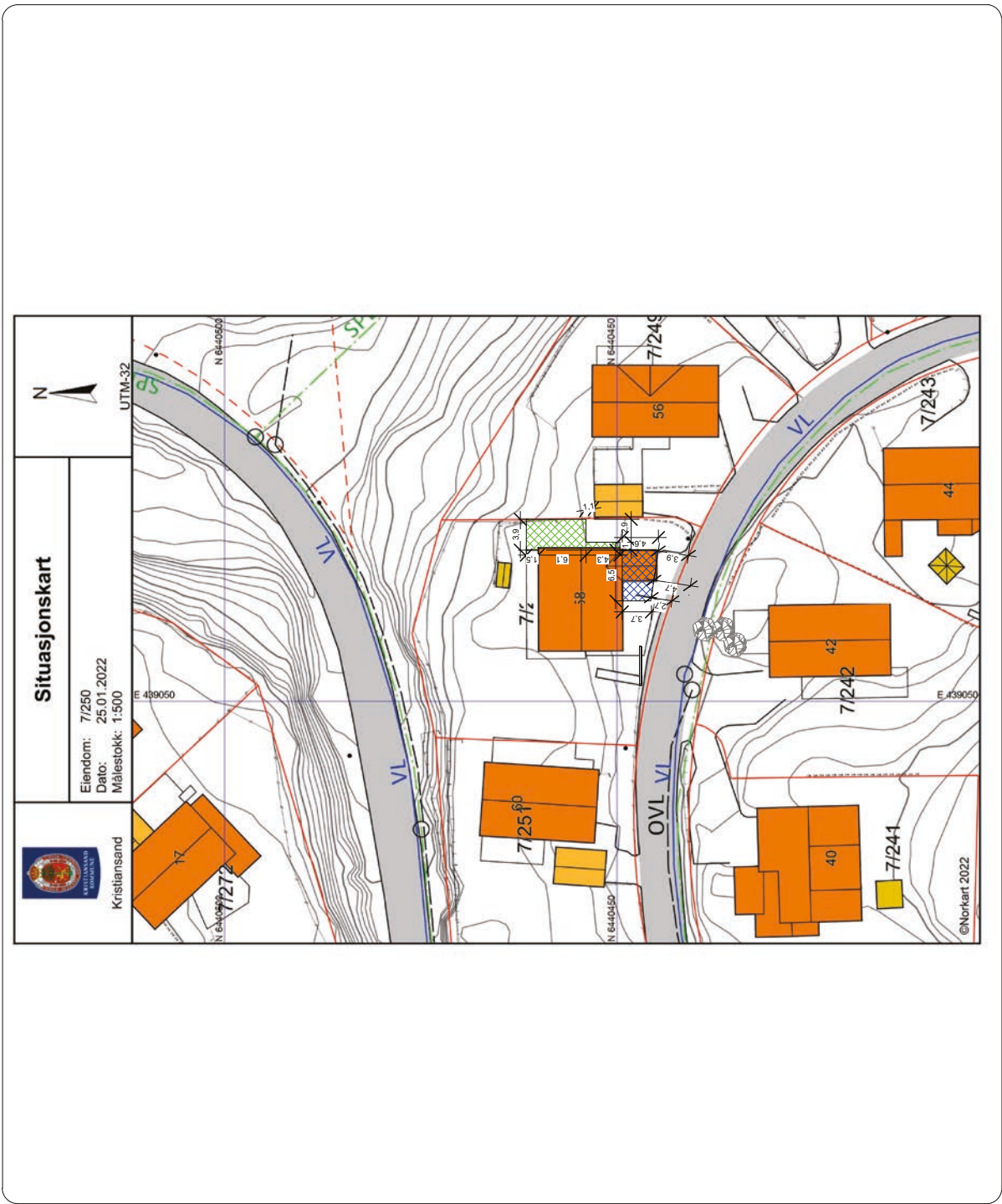
**Eksisterende**  
— Påbygg (takoverbygg)  
— Påbygg (terrasse)



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
-	08.04.26	SOM BYGGET	JML	

ARK Morgan Larsen  
 RIB  
 RIBr  
 RIV  
 Ammet

<b>Tiltakshaver</b>	Fase SOM BYGGET
Morgan og Malene	Dato 06.09.2022
<b>Prosjektnavn</b> Renovering Sjøkteveien 58	<b>Prosjektnr.</b> Privat
<b>Tegningsnavn</b> Situasjonsplan	<b>Tegningsnr.</b> A50-003
<b>Adresse</b> Sjøkteveien 58	<b>Areal</b>
<b>Format</b> A3	<b>Gnr</b>
<b>Mål</b> 1 : 500	<b>Bnr</b>
<b>Sign.</b> JML	<b>Godkj.</b>
<b>Kontr.</b>	<b>Rev.</b> -



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
-	08.04.26	SOM BYGGET	JML	
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

● ARK Morgan Larsen

○ RIB

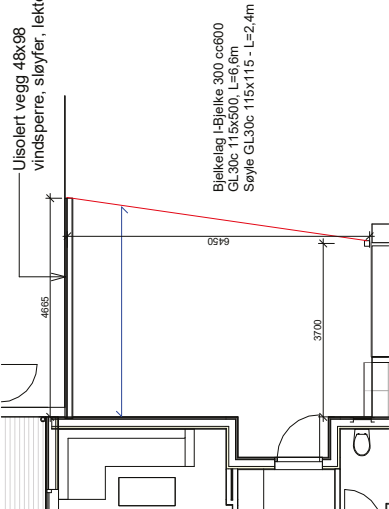
○ RIBr

○ RIV

○ Ammet

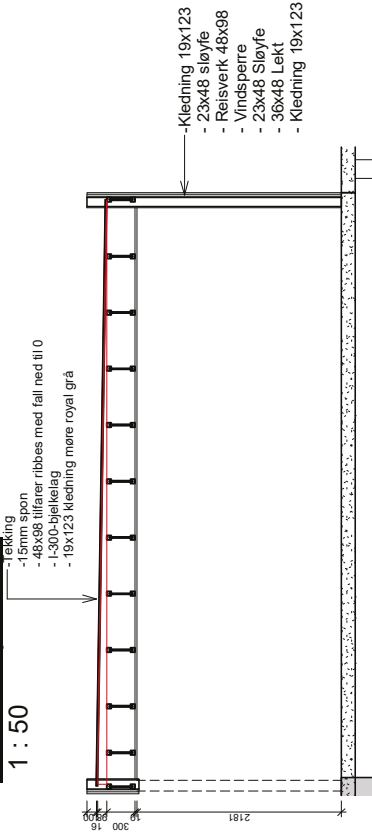
Fase	SOM BYGGET
Morgan og Malene	
<b>Prosjektnavn</b>	Renovering Sjøkteveien 58
<b>Tegningsnr.</b>	Carport
<b>Adresse</b>	Sjøkteveien 58
<b>Format</b>	A4
<b>Mal</b>	1
<b>Sign.</b>	
<b>Kontr.</b>	
<b>Rev.</b>	

Uisolert vegg 48x98  
vindsperre, sløyfer, lekter kledding

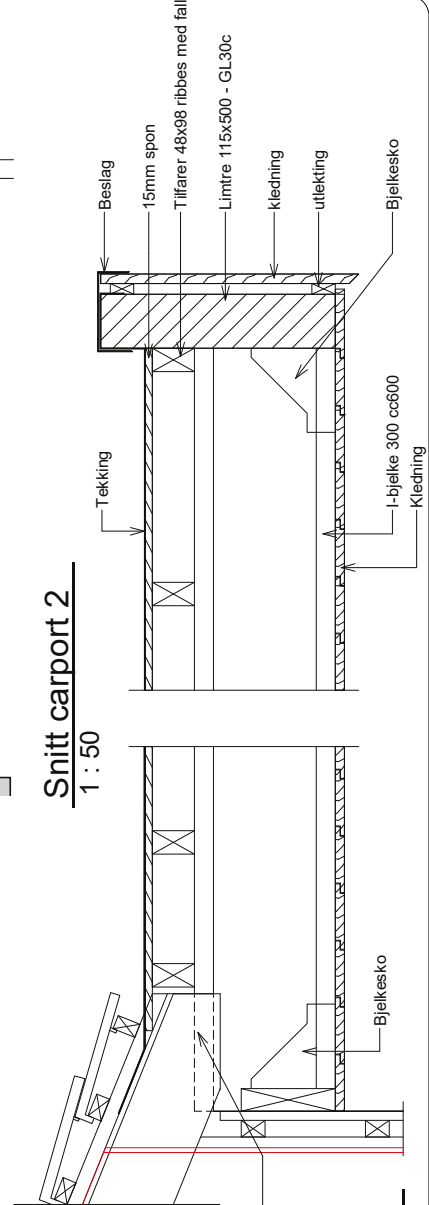


**Et. 1 Carport**  
1 : 100

**Snitt carport 1**  
1 : 50



**Snitt carport 2**  
1 : 50



Takstikk åpnes opp  
 Bjelker føres inn til  
 vegg på siden av taksperrer

**Detall drager**  
1 : 10

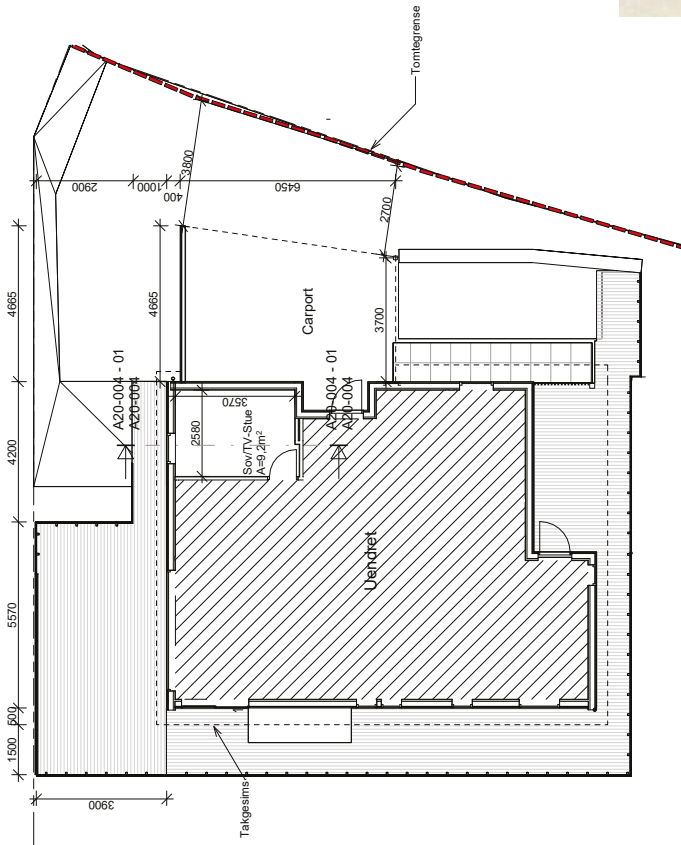
Copyright © - Consult Gruppen  
 Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til  
 åndsverk (forhørettsloven).



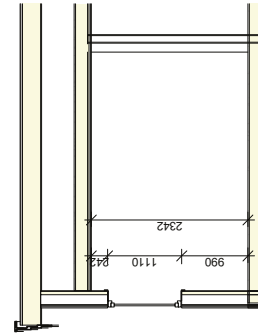
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontor.
	08.04.26	SOM BYGGET	JML	

- ARK Morgan Læren
- RIB
- RIBr
- RW
- Annet

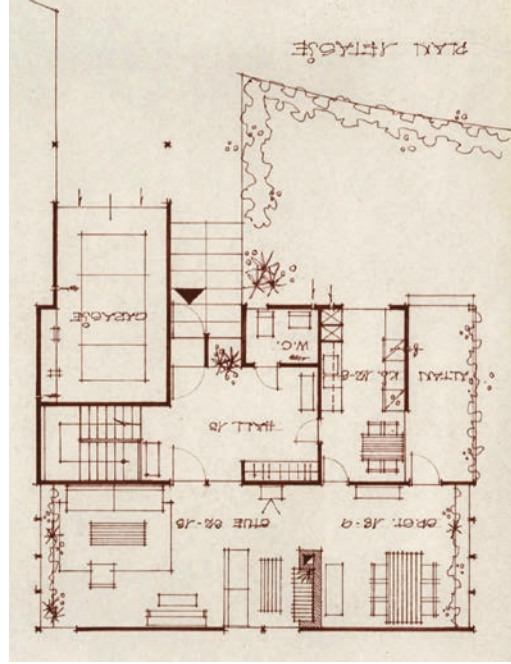
<b>Tilakshaver</b>	<b>Fase</b>	SOM BYGGET
Morgan og Malene	<b>Dato</b>	01.08.23
<b>Prosjektnavn</b>	<b>Prosjektnr.</b>	Privat
Renovering Sjøkteveien 58	<b>Tegningsnr.</b>	A20-004
<b>Tegningsnavn</b>	<b>Areall</b>	
Plan 1. etasje		
<b>Adresse</b>		
Sjøkteveien 58	<b>Gnr</b>	Bnr
	<b>Godkj.</b>	Rev.
<b>Format</b>	<b>Mål</b>	<b>Sign.</b>
A2	As	JML
	<b>Indicated</b>	



Plan 1. etasje  
1 : 100



A20-004 - 01  
1 : 50



Plan 1. etasje - Eksisterende  
1 : 100



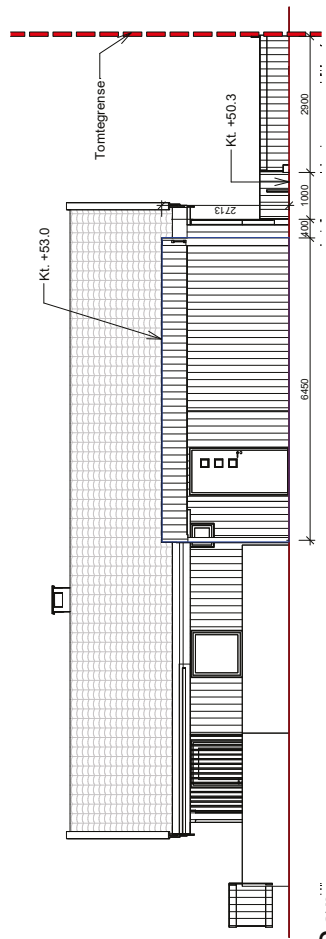
Copyright © - Consult Gruppen  
 Tegninger og modeller er beskyttet. Uten omgjøring er det ikke lovlig å kopiere eller videreføre.



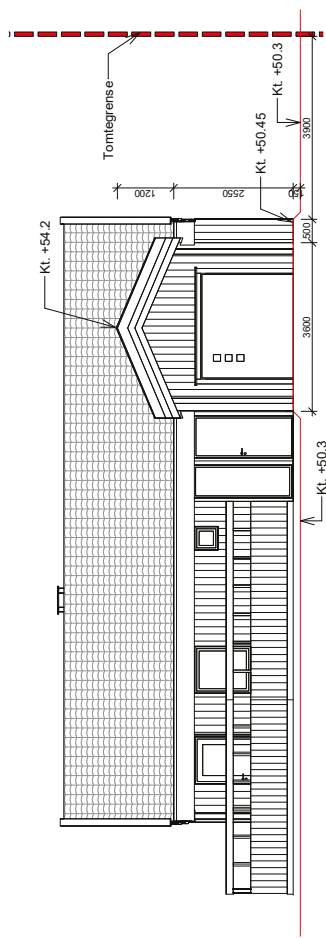
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
-	08.04.26	SOM BYGGET	JML	

- ARK Morgan Larsen
- RIB
- RIBr
- RIV
- Annet

<b>Tilskshaver</b>	<b>Fase</b> SOM BYGGET
Morgan og Malene	<b>Dato</b> 06.09.2022
<b>Prosjektnavn</b> Renovering Sjøkteveien 58	<b>Prosjektnr.</b> Privat
<b>Tegningsnavn</b> Fasade Sør	<b>Tegningsnr.</b> A30-004
<b>Adresse</b> Sjøkteveien 58	<b>Areal</b>
<b>Format</b> A3	<b>Gnr</b>
<b>Mål</b> 1 : 100	<b>Bnr</b>
<b>Sign.</b> JML	<b>Godkj.</b>
<b>Kontr.</b>	<b>Rev.</b>
	-



Sør  
 1 : 100



Sør Eksisterende  
 1 : 100



Kristiansand  
kommune

CONSULT GRUPPEN AS  
Kjøita 37  
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01852-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
11.10.2023

## **Sjekteveien 58, gnr./bnr. 7/250 - Tillatelse: Fasadeendring (endring av garasjen), bruksendring, Oppføring av veranda (tilbygg)**

Eiendom (gnr./bnr.): 7/250  
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS  
Tiltakshaver: John Morgan Larsen

### **Vedtak**

Vi viser til søknad om fasade- og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som vi mottok 19.06.2023 samt supplerende opplysninger, mottatt 09.08.2023. Søknaden er godkjent. Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt søknaden, som er godkjent.

### **Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:**

- Fasadeendringer/endring av garasjen som vist på mottatte tegninger
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (del av garasje til TV-stue)
- Oppføring av veranda på stolper (tilbygg)

### **Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:**

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

**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:**  
48369901

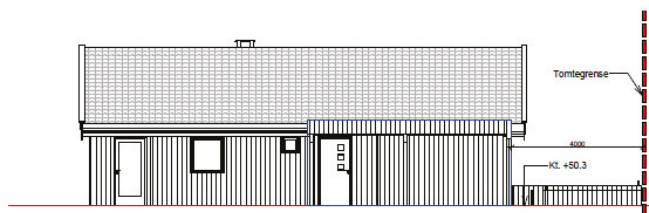
**Telefon**  
38 07 50 00

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

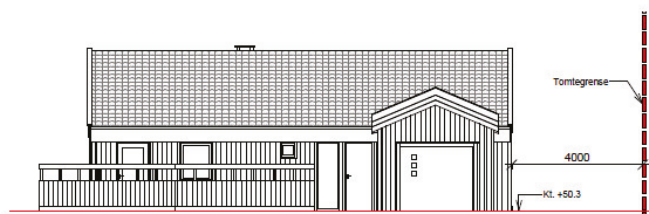
**Org. nummer** NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

Vi mottok søknad om fasadeendring (i forbindelse med endring av garasjen) og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel den 19.06.2023 med supplerende opplysninger mottatt 09.08.2023. Søknaden omfatter endring av garasje til carport og bruksendring av dele av garasje til TV-stue. I forbindelse med denne søknaden ønskes det å tilpasse/endre verandaen. Takform av eksisterende garasje endres fra saltak til flattak. Garsjen gjøres om til carport og i denne forbindelsen foretas noen mindre fasadeendringer sør 8endret inngangsdør med glassidefelt. Ny veranda ønskes oppført (i form av et tilbygg mot øst). Sist nevnet medfører noen mindre fasadeendringer (vindusinndeling og tetting av ett vindu). Bygningsmyndigheten vurderer endring av takform på denne underordnete delen av bygningen å være i tråd med reguleringsplanens § 3 der det tillates blant annet garasjene utformet med annen takform enn saltak. Deler av eksisterende veranda mot sør ønskes fjernet.



Sør  
1 : 100



Sør Eksisterende  
1 : 100

Fasade sør før/etter

## Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 Enebolig

Etasje	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA eksisterende	BYA nytt
H01	uendret					
Sum			216	9	238	39

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	1			

## Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til *Bolig* i reguleringsplan *Voiebyen II*, med planidentifikasjonsnummer 132, vedtatt 17.12.1963, revidert 16.09.2021.

## Tiltaket er nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at berørte naboer ble varslet, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

## **Merknader fra naboer og gjenboere**

Det foreligger ingen merknader/protester fra naboer.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Spesielle forhold**

1. Royalimpregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjenning. Er det ønskelig å benytte trekledning av type royalimpregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon: [Kristiansand kommune - Ferdigattest](#)
2. Grad av utnyttning etter gjennomført tiltak kommer å ligge på 32% noe som vurderes å være typisk i dette området og vurderes å være i samsvar med reguleringsplanens intensjon.
3. Plassering av tiltaket vurderes å være i største grad i henhold til reguleringsplan. Endringen av garasjen og oppføring av ny veranda anses i denne sammenheng som undreordnet.

### **Du må håndtere overvann og overflater**

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus. Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jamfør plan- og bygningsloven § 27-2 femte ledd.

### **Privatrettslige rettigheter**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

### **Visuelle kvaliteter**

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

### **Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes plassert 0 og 2,1 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr./bnr. 7/124 og 7/249. Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Vi legger vekt på at tiltaket blant annet ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene, og at ansvar for brannsikring er ivaretatt i erklæringen.

**Du har ansvar for utførelsen av tiltaket**

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

**Du kan klage på vedtaket**

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

**Du må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr fasadeendr. faktureres som mindre tilbygg	5025	8 800,-
Byggesaksgebyr bruksendring	5082	7 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>17 300,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

John Morgan Larsen  
Sjekteveien 58  
4624 Kristiansand

**Gyldighet:**

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

**Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [t.letz@kristiansand.kommune.no](mailto:t.letz@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Thomas Letz  
byggesaksbehandler

Terje Axelsen  
byggesak/sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Kopi til:

John Morgan Larsen

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

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

### Hvem kan klage?

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

### Slik klager du

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no).

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland









# Nabolagsprofil

Sjekteveien 58 - Nabolaget Voiebyen sørøst - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sjekteveien Linje M2, N2, A26	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7 km
Kristiansand Kjevik	29 min

## Skoler

Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	13 min 1.2 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Møvig skole (8-10 kl.) 292 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 3.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 8.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

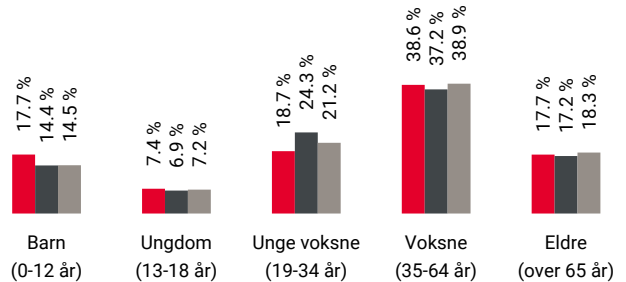
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.8 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 1 km
Ternevig barnehage (0-5 år) 23 barn	14 min 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	17 min 1.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



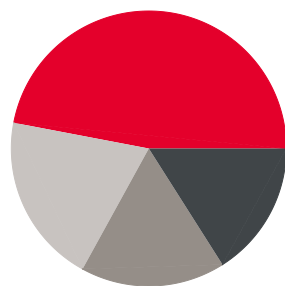
### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

	Sjekteveien balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
	Voie skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	6 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	8 min	

## Boligmasse



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

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

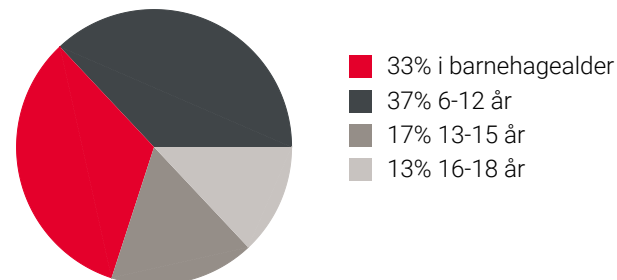
Sitat fra en lokalkjent



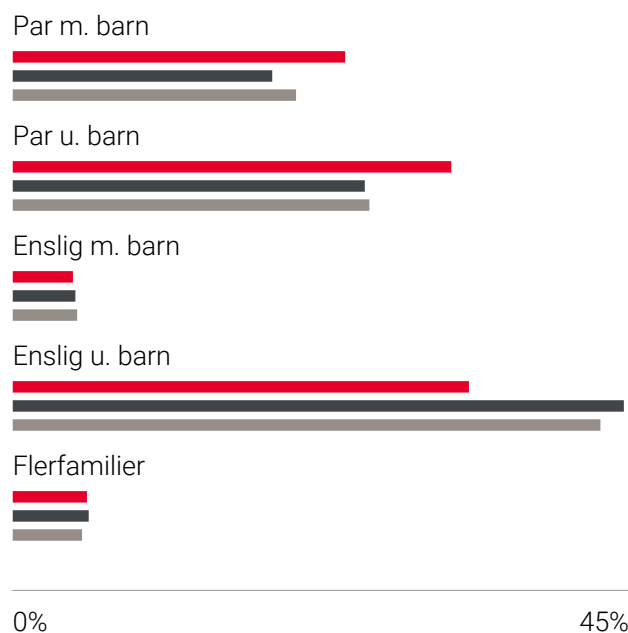
## Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	9 min
	Boots apotek Vågsbygd	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



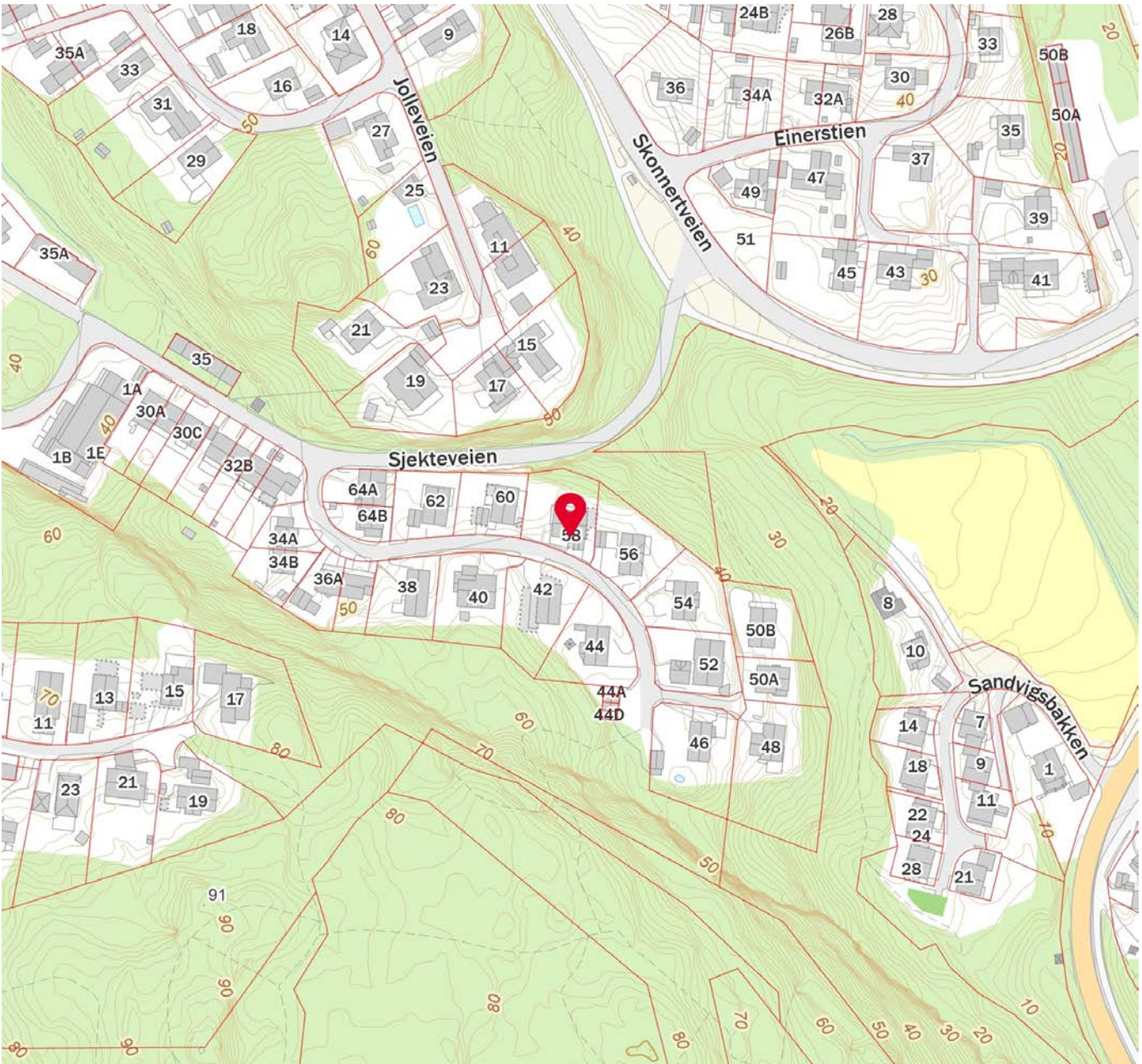
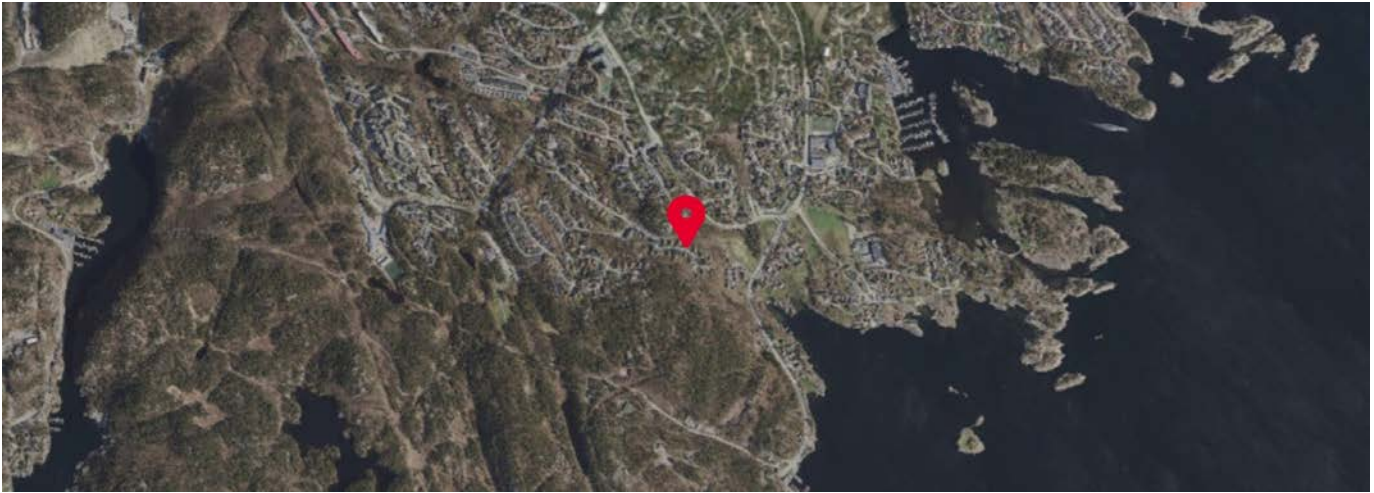
- Voiebyen sørøst
- Kristiansand
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026



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



## 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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: Sjekteveien 58  
4624 KRISTIANSAND SMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Altin BalajTelefon: 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