

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Kevin Johannessen
Samuelsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1705
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1411250561

Flott leilighet med kjeller - Solrik terrasse - 2 soverom - Attraktiv beliggenhet nær sentrum, Ravnedalen

Leiligheten er romslig og innbydende, fordelt over to etasjer med praktisk planløsning. 1. etasje inneholder stor og lys stue i moderne farger med god plass til både sofa- og spisegruppe, samt utgang til solrik terrasse. Pent kjøkken med spiseplass og integrerte hvitevarer, to lyse soverom og delvis flislagt bad med gulvvarme. Underetasjen har to innredede rom og delvis flislagt bad/vaskerom. Attraktiv beliggenhet nær sentrum, Ravnedalen og Baneheia.

Verdt å merke seg:

- 2 soverom
- Stor veranda med utgang til felles hage
- Sentrumsnær leilighet med kjelleretasje
- Kort vei til skole, barnehage og butikker

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² 2 innredede rom og bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, bad, 2 soverom og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Ikke målbare arealer

Felles bod i kjeller er ca. 3,8m², samt en lavere del inn mot beredere.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjeller er ikke søkt innredet til varig opphold. Det foreligger ikke tegning 1 etasje og kjeller, kun 2 etg. Det foreligger seksjoneringstegning men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at seksjoneringstegning ikke samsvarer med hvordan areal er fordelt mellom leilighetene.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggteknisk forskrift?

- Ja. Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

Nyere håndverkertjenester:

Er det i følge eier utført håndverkertjenester på boligen siste 5 år?

- Ja. Byttet vinduer og kledning. Faktura fremlagt av tidligere eier. Dagens eier har kun

byttet baderomsinnredning.

Krav til rom for varig opphold:

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

- Ja. Ikke store nok vinduer i kjeller til rømning/varig opphold. Takhøyde ca. 217cm kjeller.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde med kort vei til både byliv og grønne omgivelser. Området byr på nærhet til Ravnedalen, et stemningsfullt parkanlegg som de senere årene har utviklet seg til en sentral møteplass for kultur og arrangementer i Kristiansand. Her finnes en fast utendørsscene, og parken brukes jevnlig til konserter, forestillinger og ulike arrangementer gjennom året. I umiddelbar tilknytning ligger Baneheia, som gir rikelige muligheter for friluftsliv med turstier, badeplasser og populære rekreasjonsområder.

Grim bydel er i sterk utvikling, og området rundt Grim Torv og den tidligere CB-tomten står foran omfattende fornyelse. Dette ventes å tilføre bydelen et variert tilbud av handel, tjenester og mulige serveringssteder, og vil ytterligere styrke områdets attraktivitet. Sammen med nærheten til sentrum, Ravnedalen og Baneheia gir dette et svært ettertraktet bomiljø.

Dette er en leilighet med en trivelig beliggenhet, hvor man bor sentralt, men samtidig tilbaketrukket – med gangavstand til sentrum og enkel tilgang til både natur og urbane tilbud.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Andreas Natvig

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 4mannsbolig, bygget 1934. Sentrumsnært område, gåavstand sentrum, bakeri, skole mm.

Leiligheten ble vesentlig renoverert 2016 med overflater, kjøkken, bad nede mm. Kledning og enkelte vinduer nylig modernisert. Leiligheten fremstår i modernisert stand med mye nye bygningsdeler, men også merknader som fremkommer i rapporten.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Utvendige forhold er enklere vurdert da det er felles vedlikehold. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Kjeller er ikke søkt innredet til varig opphold. Det foreligger ikke tegning 1 etasje og kjeller, kun 2 etg. Det foreligger seksjoneringstegning men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at seksjoneringstegning ikke samsvarer med hvordan areal er fordelt mellom leilighetene.

Brannceller:

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

- Ja. Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

Nyere håndverkertjenester:

Er det i følge eier utført håndverkertjenester på boligen siste 5 år?

- Ja. Byttet vinduer og kledning. Faktura fremlagt av tidligere eier. Dagens eier har kun byttet baderomsinnredning.

Krav til rom for varig opphold:

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

- Ja. Ikke store nok vinduer i kjeller til rømning/varig opphold. Takhøyde ca. 217cm kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. 2026. Ny baderomsinnredning på bad i 1 etg.

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. Utbedret av forrige eier. Firma innleid for repp. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

- Vinter 2025

Long term average 180Bq/m2

Short term average 89Bq/m2

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, 2 soverom og kjøkken

Kjeller: 2 innredede rom og bad/vaskerom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. etasje > Bad > Bad generelt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Drenering

Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Overflater gulv

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse, miljø eller sikkerhet. - Det er ikke tilfredsstillende rømning fra kjelleretasje.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass utenfor boligen.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 samt varmekabler på begge baderom og hele underetasjen.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 690

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 668,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 666 223

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 664 892

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring og renovasjon

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1705, seksjonsnummer 3 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1705/3:

13.01.1934 - Dokumentnr: 990266 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1705

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2015 - Dokumentnr: 905996 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 87099 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1705 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ingen ferdigattest eller tegninger fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv, men det foreligger bygningsanmeldelse. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver på første- og underetasje. Innredet kjeller er ikke søkt bruksendret og formelt ikke godkjent som godkjent for beboelse. Denne delen av boligen kan dermed ikke lovlig leies ut eller benyttes for beboelse. Kommunen kan opprette en ulovlighetssak for å få brakt forholdene i samsvar med dagens bruk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

I følge tinglyst seksjonering er kjeller tilhørende seksjon 3.

Det foreligger bygningsanmeldelse for oppføring av våningshus datert 25.10.1933.

Det foreligger ferdigattest for påbygg/veranda datert 02.11.2016.

Det foreligger godkjenning av oppføring av garasje datert 27.08.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eldre reguleringsplan - unyansert formål - se plankart

Reguleringsformål: Unyansert formål

Planidentifikasjon28

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn MØLLEVANNSVEIEN - GRIMSHAUGEN - KROSSEN

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato14.04.1951

Området er i kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024 - 2035 avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et radon og kvikkleireutsatt område samt støysone.

Adgang til utleie

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

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også

være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 0 Fotograf
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 14 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 77 460

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

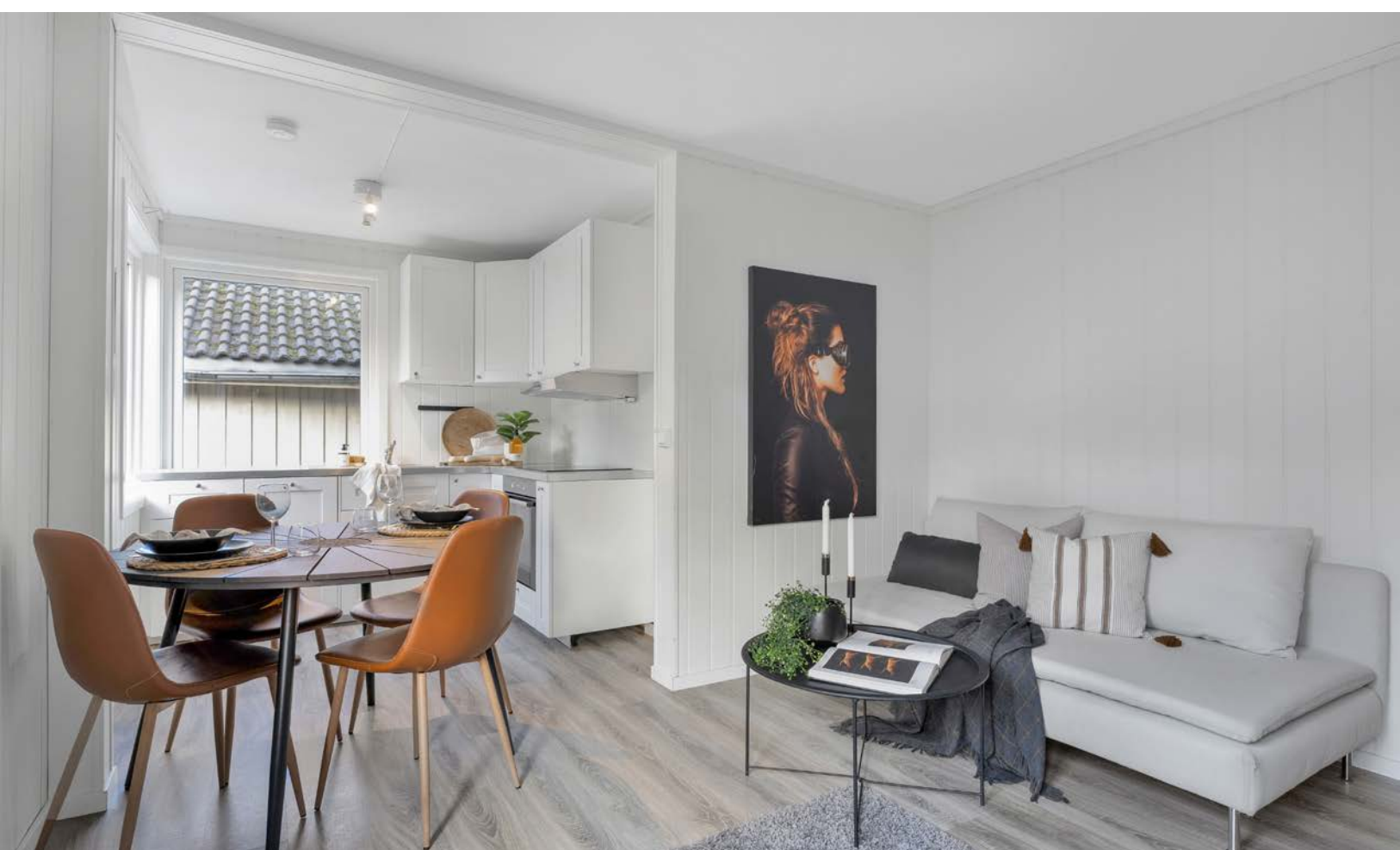
Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

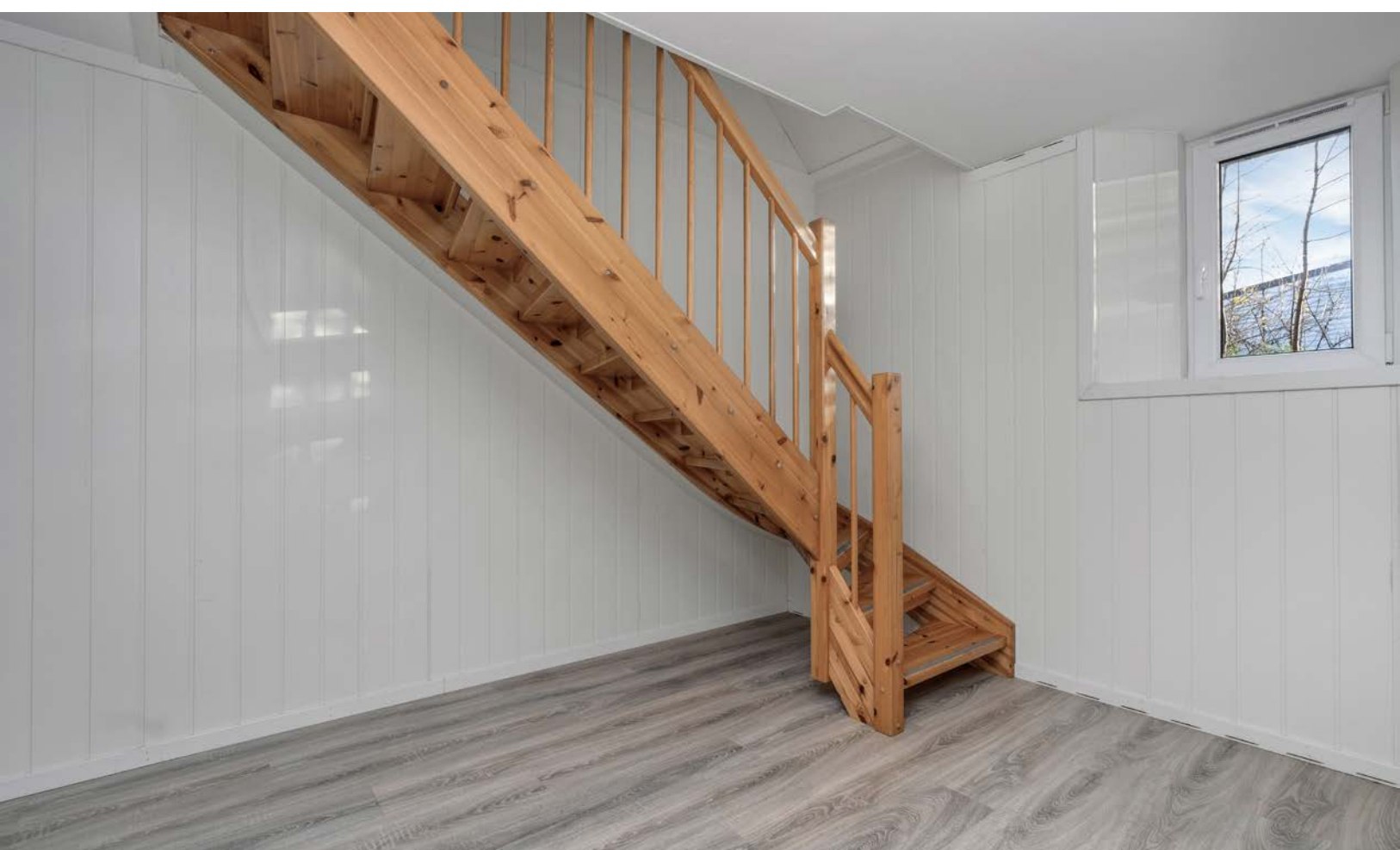
Salgsoppgavedato

14.01.2026





















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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Setesdalsveien 49, 4617 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 151, bnr. 1705, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 13333-4959

Referansenummer: UP8326

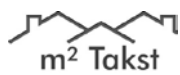
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

NITO

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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4mannsbolig, bygget 1934. Sentrumsnært område, gåavstand sentrum, bakeri, skole mm.

Leiligheten ble vesentlig renoveret 2016 med overflater, kjøkken, bad nede mm. Kledning og enkelte vinduer nylig modernisert. Leiligheten fremstår i modernisert stand med mye nye bygningsdeler, men også merknader som fremkommer i rapporten.

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

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

Utvendige forhold er enklere vurdert da det er felles vedlikehold.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

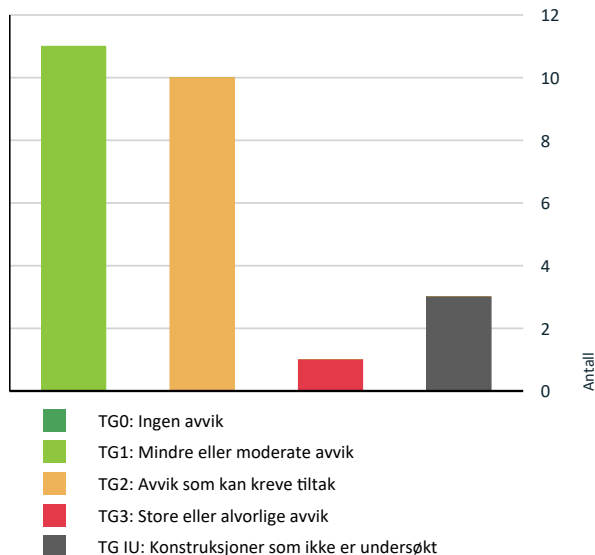
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Kjeller er ikke søkt innredet til varig opphold. Det foreligger ikke tegning 1 etasje og kjeller, kun 2 etg. Det foreligger seksjoneringstegning men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at seksjoneringstegning ikke samsvarer med hvordan areal er fordelt mellom leilighetene.

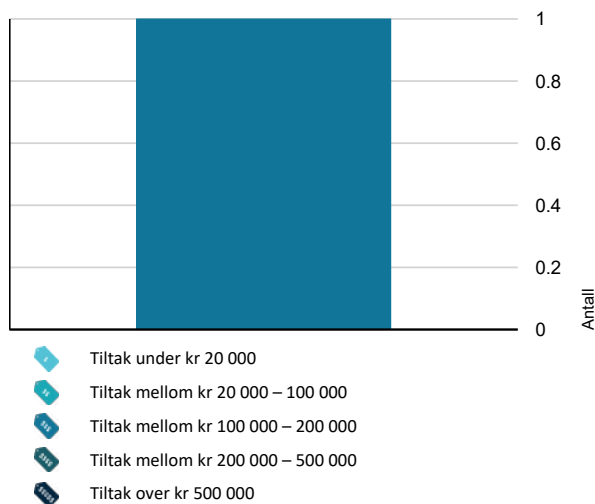
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1934

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Utleid bolig

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Etterisolert 5cm. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 2 Vinduer

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

Oppe er det et vindu av ukjent årgang 2000 tallet, et fra 08, ellers 2024. Nede er vinduer fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler noe puss avslutning rundt kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse rundt kjellervinduer.



Merke på foring.



TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2008. Funksjon OK.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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

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

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Noe stedvis malingflass på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Normalt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det gjøres en enklere vurdering av utvendige forhold da de er felles vedlikehold i sameiet.

Taktekking, ukjent undertekking og betongstein som ytterteking. Pipe er beslått, vannbord vinduer med beslag. Takrenner og nedløp av stål. Det er stedvis dårlig overgang fra nedløp til drenerør i grunnen.

Ikke drenert nyere tid. Fuktpåkjenning mot grunnmur kan forekomme.

Beleggingsstein gårds plass, noe svalker/ujevnheter der synlig.

Varierende alder på røstrekk oppover i boligen, samt mellom bolig og kommunalt nett. Eldre deler, vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Videre vedlikehold i sameiet må forventes.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

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



Noe enkel avslutning ved trapp

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

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.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

TG 1U Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vedovn montert. Må evt undersøkes ytterligere dersom ønskelig, men eldre pipe som kan tilsi noe vedlikehold.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

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

Tidligere eier opplyste at det er etablert spalter i lister oppe og nede (synlig) og mellomrom bak isolasjon med plast for å ha lufting av evt fuktig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



Slitasje trinnflate.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. De fleste dørene oppe er nyere, men eldre til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold. Nyere dører har noe justeringsmulighet, den til bad oppe må evt høvles liknende da de har mindre mulighet for justering pga alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall fra dør mot sluk, men høydeforskjell er noe for liten. Fungerer fint ved bruk av dusjkabinett.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing/vannsløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Redusert tilgang men ser en mindre del av membranløsning. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i luke ved stoppekran. Normalt.

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



1 ETASJE > BAD

TG 3 Bad generelt

Ukjent alder baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enklere vurdering fordi rommet er bygget etter en eldre forskrift før 1997.

Fliser på gulv. Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard. Det er sprekker/riss i enkelte fliser. Det er ikke synlig noen membranløsning i sluken, det er heller ikke synlig noen membranoppkant bak trelister. Pga manglende membran/fuktsikringsløsning så gis det en tg3, men rommet fungerer fint i normalt bruk ved bruk av dusjkabinett. Risiko er ved evt lekkasje eller vannsøl liknende.

Dusjkabinett, wc og innredning. Innredning var under utskiftning befaringsdagen.

Vifte og tilluft, god løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet ansees å ha en bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger. Så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å modernisere utfra at det fungerer ved normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført hulltaking fordi dusj vender mot fellesgang.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra 2016 ifølge eier. Trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn fra 2024, steketopp og 40cm oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Noe fuktsvelling skjøt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badetrom og har synlig drensør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i luke under skap. Også mindre deler av kobber.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Fra 2016 ifølge eier. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

! TG 1 Ventilasjon

Det er lufteventil i enkelte vinduer og avtrekk bad/kjøkken. Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufthing, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

! TG IU Varmekabler

Bad oppe.

Alle rom nede. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod under felles trapp og fra 2014. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i kjellerstue.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet utført i mitt eierskap.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det mangler dokumentasjon ppå arbeid i skap. Anbefales ytterligere vurdering.

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuelt observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Eier har fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke tilfredsstillende rømning fra kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Ingen tiltak kreves men ikke ment for varig opphold nede.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

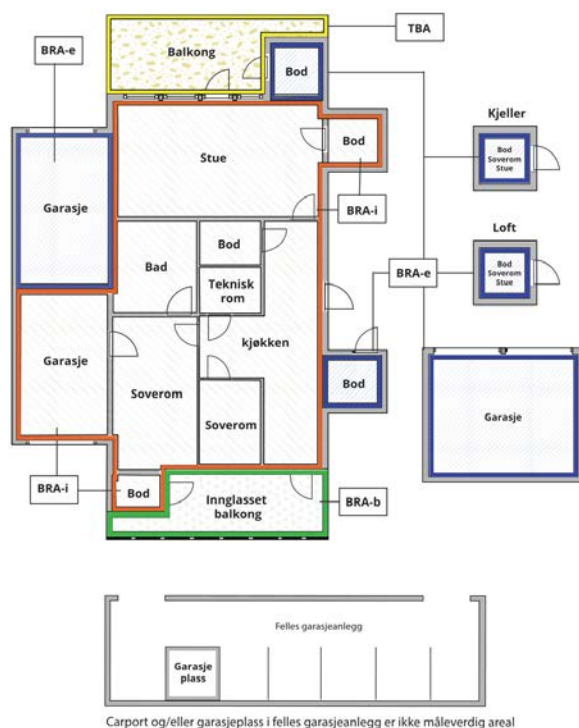
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	41			41	
1 etasje	55			55	19
SUM	96				19
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, innredet rom, bad/vaskerom		
1 etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Felles bod i kjeller er ca 3,8 kvm, samt en lavere del inn mot beredere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kjeller er ikke søkt innredet til varig opphold. Det foreligger ikke tegning 1 etasje og kjeller, kun 2 etg. Det foreligger seksjoneringstegning men disse stemmer ikke med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at seksjoneringstegning ikke samsvarer med hvordan areal er fordelt mellom leilighetene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille lik dagens standard.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet vinduer og kledning. Faktura fremlagt av tidligere eier. Dagens eier har kun byttet baderomsinnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke store nok vinduer i kjeller til rømning/varig opphold. Takhøyde ca 217cm kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1705		3	549 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Setesdalsveien 49

Hjemmelshaver

Kevin Samuelsen

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

PERSONVERN



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

Kevin Johannessen Samuelsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Setesdalsveien 49
4617 Kristiansand S

4204-151/1705/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning på bad i 1 etg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utbedret av forrige eier. Firma innleid for repp. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Forrige eiger

Beskrivelse av arbeidet: Div, dokumentasjon i boligmappa.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vinter 2025

Long term average 180Bq/m²

Short term average 89Bq/m²

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

♦ **Ja**

Takstrappport fra tidligere salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501033318
Kundenr. 4051321
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04051321500000468
Fakturabeløp NOK 3177,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010125-310125		92,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010225-280225		92,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010325-310325		92,92	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010125-310125		190,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010225-280225		190,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010325-310325		190,22	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1824900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		917,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04051321

AvtaleGiroreferanse

04051321500000468



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

Grunnlag MVA høy sats: 1808,43, MVA: 452,13

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501033318
Kundenr.	4051321
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04051321500000468
Fakturabeløp NOK	3177,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	2725,43
MVA	452,13
Øreavrunding	-0,56
Å betale NOK	3177,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04051321 AvtaleGiroreferanse

04051321500000468



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVIEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501082477
Kundenr. 4051321
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04051321500000518
Fakturabeløp NOK 3177,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010425-300425		92,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010525-310525		92,92	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	92,92	1/1	010625-300625		92,92	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010425-300425		190,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010525-310525		190,22	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	190,22	1/1	010625-300625		190,22	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1824900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		917,00	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04051321 AvtaleGiroreferanse 04051321500000518



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

Grunnlag MVA høy sats: 1808,43, MVA: 452,13

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501082477
Kundenr.	4051321
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04051321500000518
Fakturabeløp NOK	3177,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	2725,43
MVA	452,13
Øreavrunding	-0,56
Å betale NOK	3177,00

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



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501132438
Kundenr. 4051321
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04051321500000567
Fakturabeløp NOK 2996,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	010725-310725		92,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	010825-310825		92,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	010925-300925		92,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	010725-310725		190,22	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	010825-310825		190,22	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	010925-300925		190,22	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1824900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		917,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04051321 AvtaleGiroreferanse

04051321500000567



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

Grunnlag MVA middel sats: 1808,43, MVA: 271,26

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501132438
Kundenr.	4051321
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04051321500000567
Fakturabeløp NOK	2996,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	2725,43
MVA	271,26
Øreavrunding	-0,69
Å betale NOK	2996,00

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



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSV E IEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501181687
Kundenr. 4051321
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04051321500000617
Fakturabeløp NOK 3340,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	011025-311025		92,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	011125-301125		92,92	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	92,92	1/1	011225-311225		92,92	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	011025-311025		190,22	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	011125-301125		190,22	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	190,22	1/1	011225-311225		190,22	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1824900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		917,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04051321 AvtaleGiroreferanse 04051321500000617



Kristiansand
kommune

SAMUELSEN KEVIN J
RYLLIKVEGEN 5
4645 NODELAND

Eiendom 151/1705/0/3/1 - SETESDALSVIEIEN 49
Eier SAMUELSEN KEVIN J

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501181687
Kundenr. 4051321
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04051321500000617
Fakturabeløp NOK 3340,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	
Grunnlag MVA middel sats: 1808,43, MVA: 271,26							Netto	3069,43
							MVA	271,26
							Øreavrunding	-0,69
							Å betale NOK	3340,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04051321 AvtaleGiroreferanse 04051321500000617

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601897919
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE OPPMALINGSVESE Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 020131 Navn SKRIBELAND ASBJØRN Bruksenhet H0101 Adresse SETESDALSVeien 49, 4617 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1001	151	1705

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	151	1705	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	151	1705	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	151	1705	0	5	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	151	1705	0	6	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



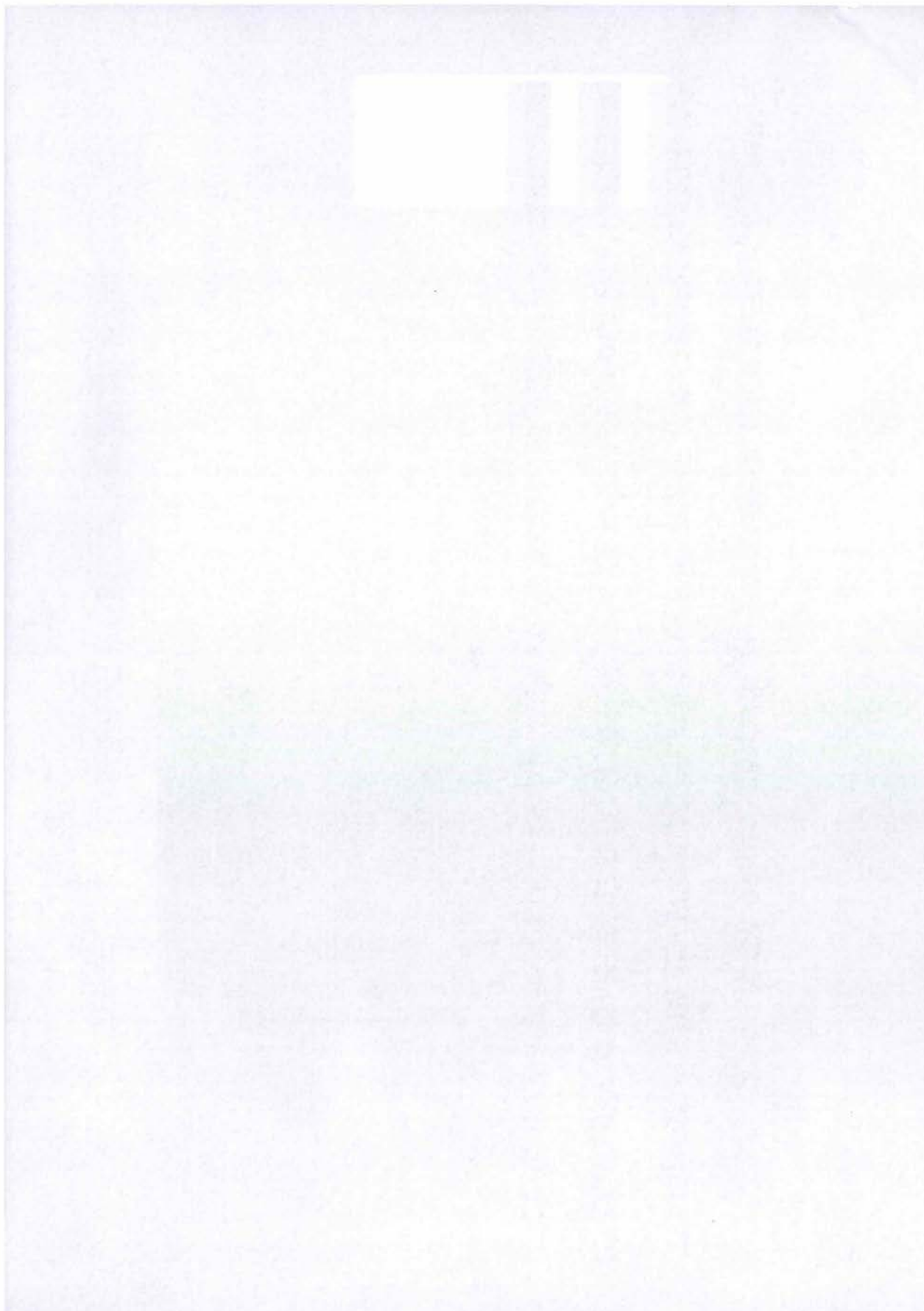
Doknr: 905996 Tinglyst: 02.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT

29 SEPT. 2015

Kristiansand kommune
Oppmålingsvesenet

Signatur Vidar Hegg



Saksnummer: 2015 10138

Etter tinglysning returneres begjærings skjemaet til
Kristiansand kommune
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten
Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand	151	1705		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
020131 [REDACTED]	Ole Asbjørn Skribeland		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (*bolig eller næring*) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.
 eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
 eller
☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

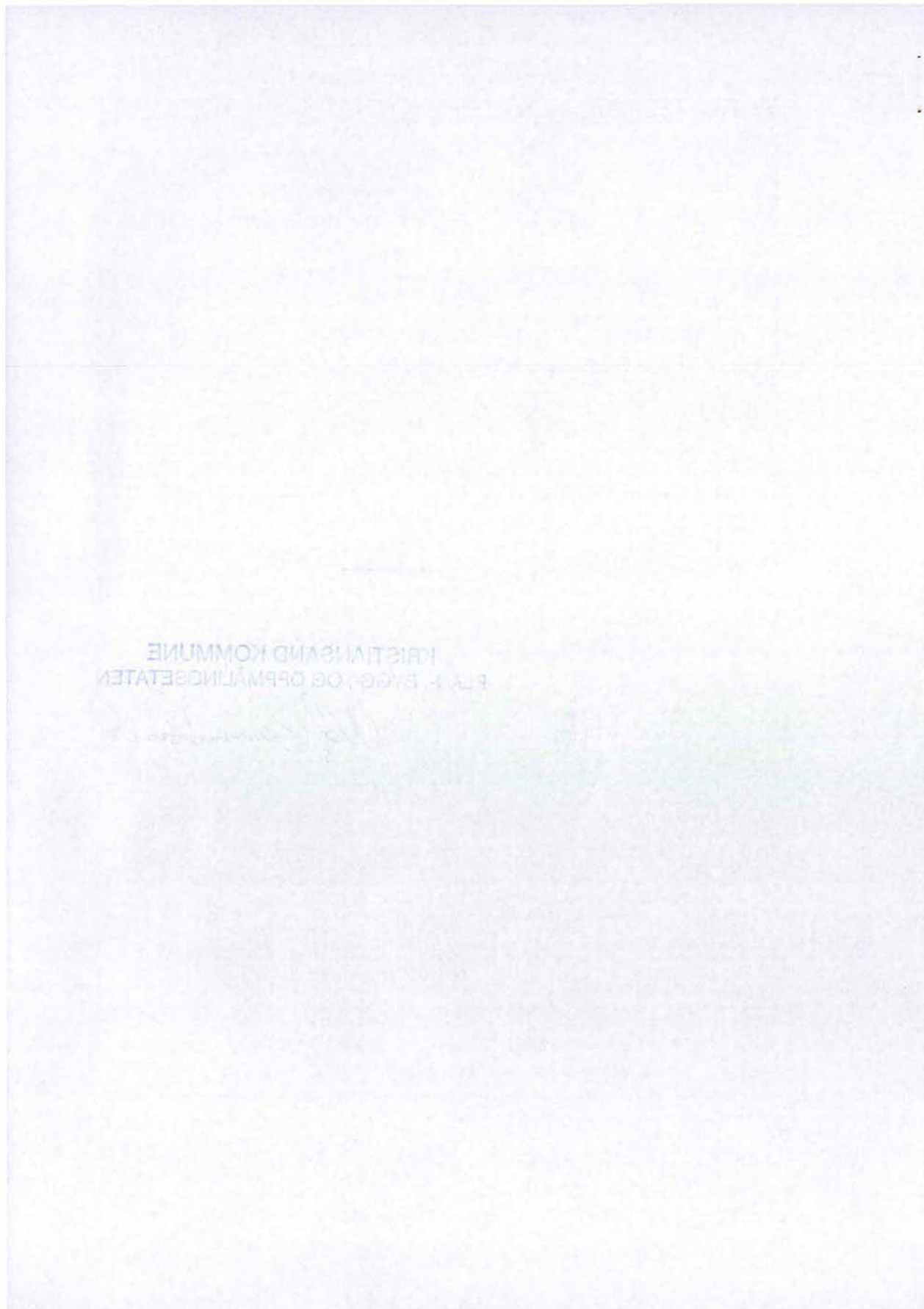
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

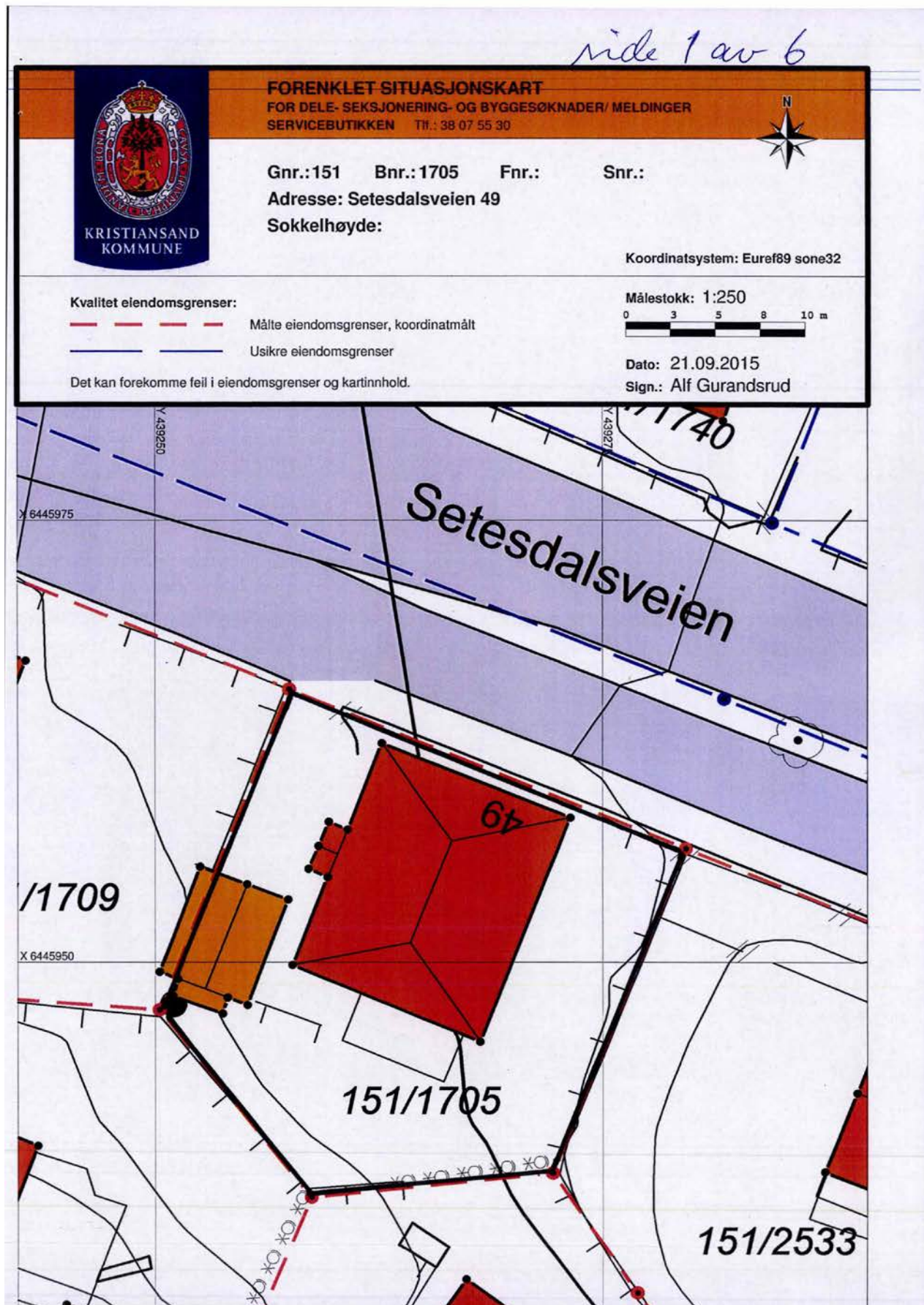
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

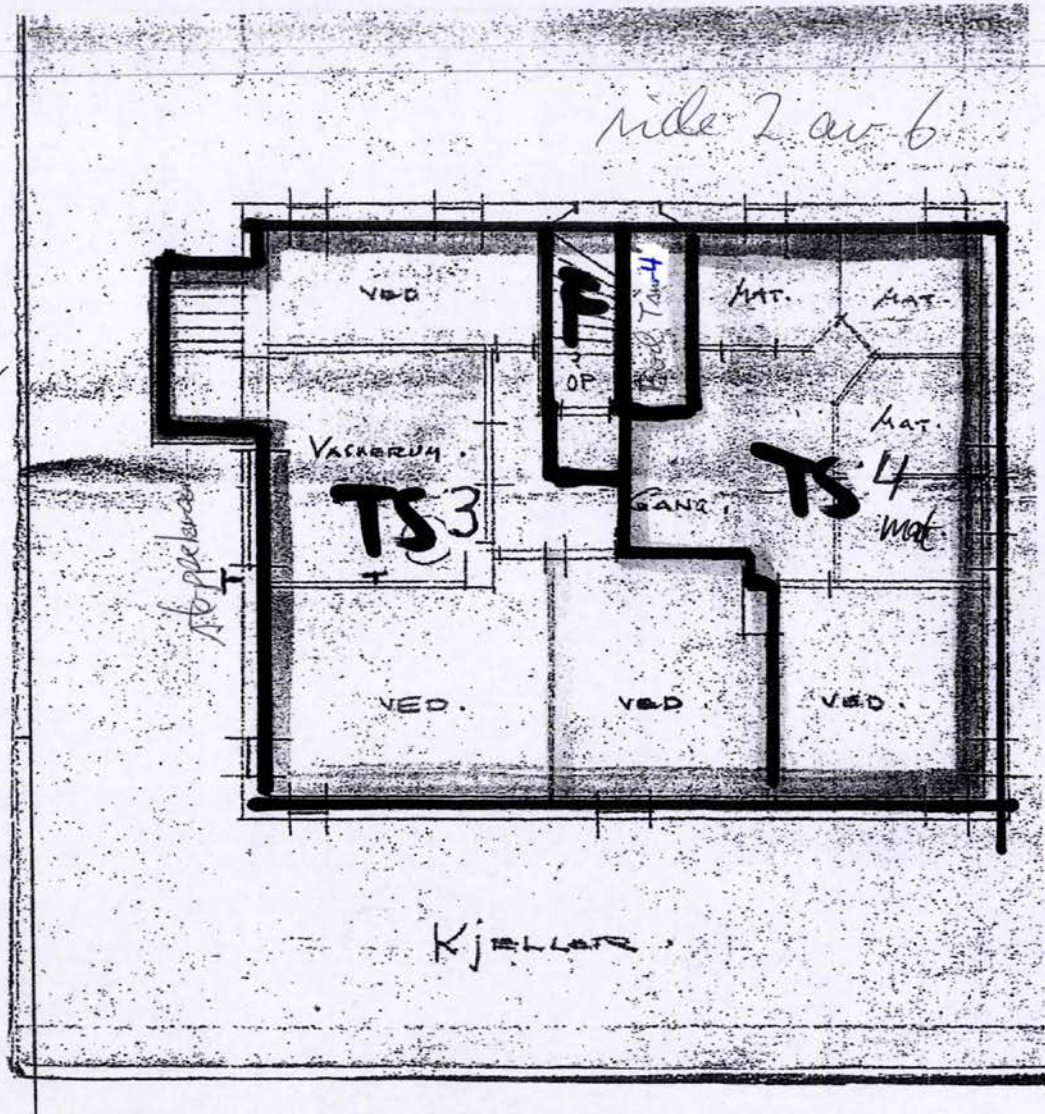
7. Underskrifter

Sted, dato Kristiansand 7.9.2015	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Ole Asbjørn Skribeland <i>A. Skribeland</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
--	--	---

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kr.sand kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
151	1705			i Kristiansand kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
25.09.2015			 	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

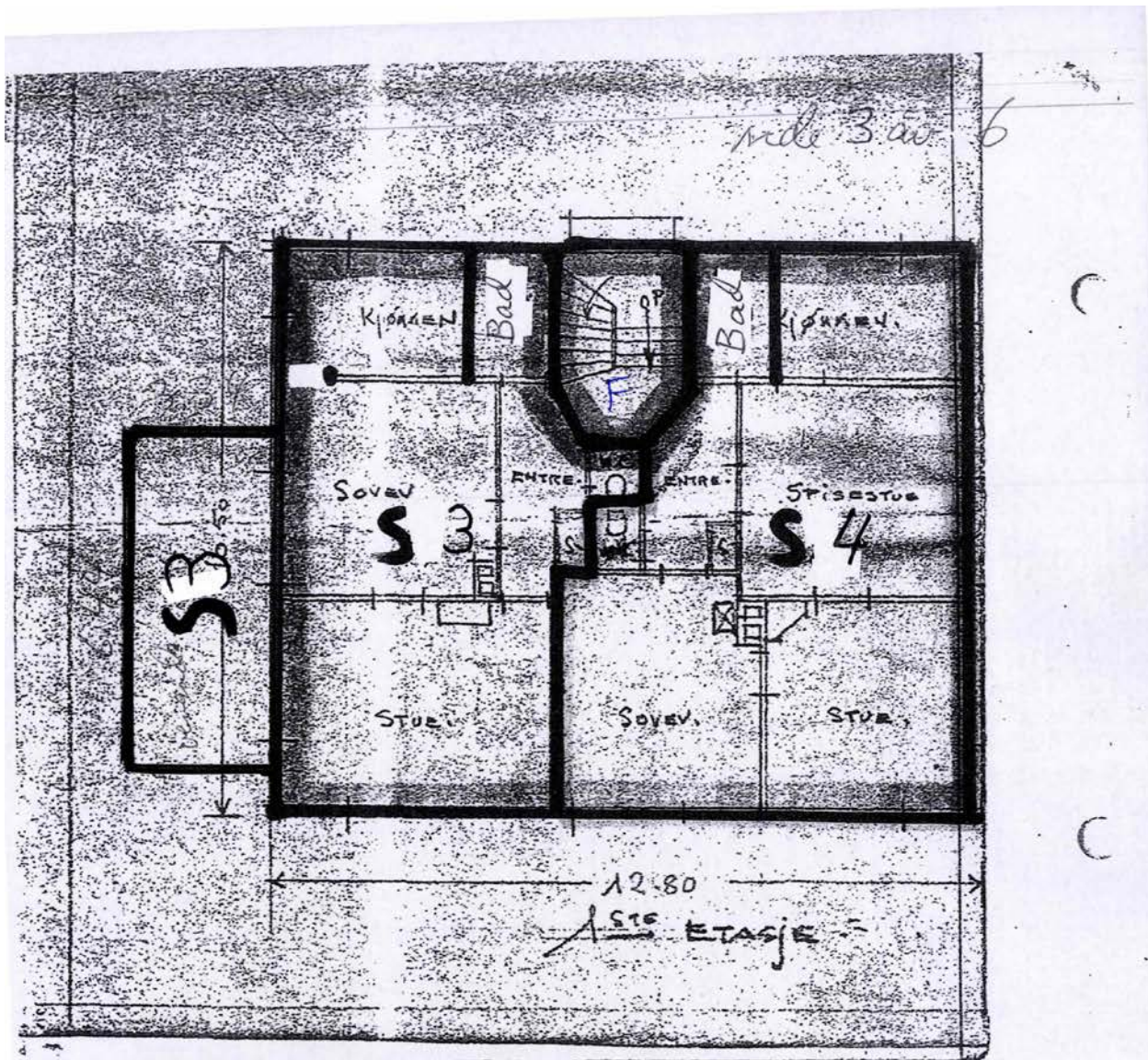






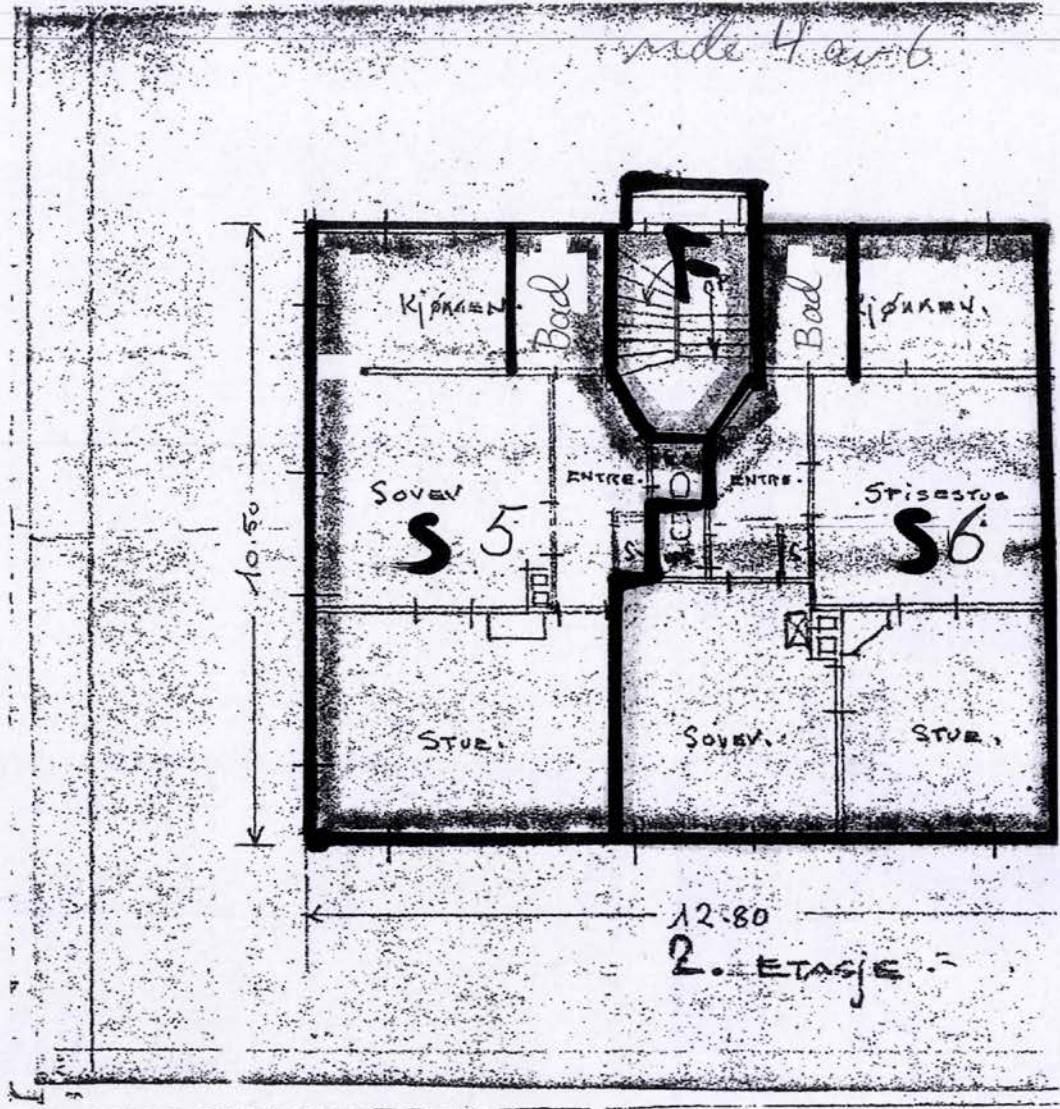
Gnr 151 bnr 1705
Setersdalsveien 49
Kjeller





Gnr 151 Bnr 1705
Setesdalsveien 49
Første etasje





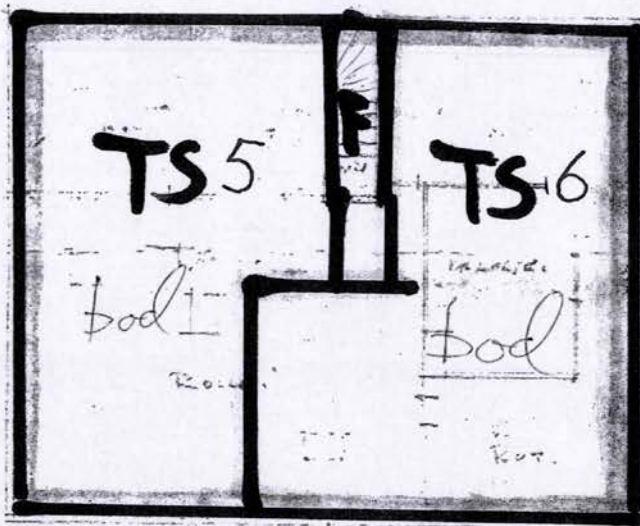
Gnr 151 bnr 1705

Setersdalsveien 49

Andre etasje



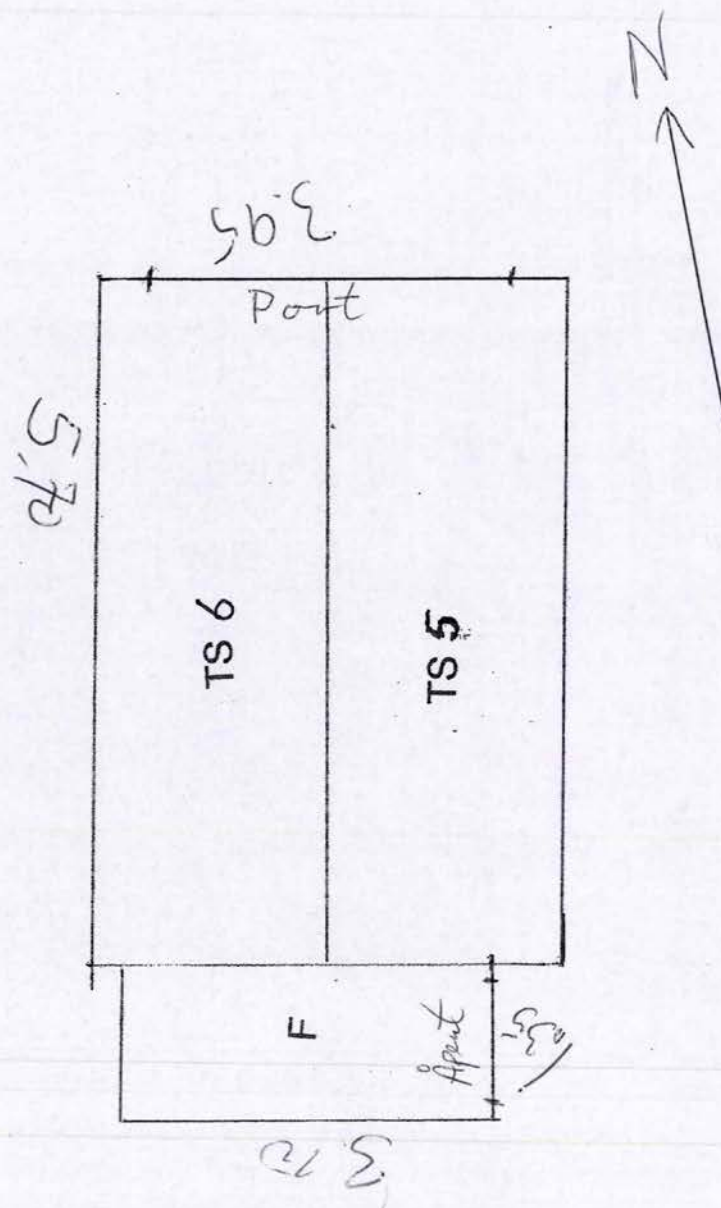
Side 5 av 6



Gnr 151 Bnr 1705
Seterdalsveien 49
Loft

side 6 av 6

Gnr 151 Dnr 1705
Seterdalsveien 49
Garasje/Boder



setesdalsveien 49

Arkivboks

1933 Våningshus

54

1903 Veranda

"

1953 Ekspropriasjon - "Berglökken"

V-6

1986 Garasje for Asbjørn Skribeland

54

vedtatt av

Norges Kommunale

Ingeniørvesenets Forening

(Eftertrykk forbudt).

(Norsk mønster nr. 5824).

L-nr. 10933

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. Bergløyken.

Klappene. gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Våningshus av træ. 4, familjehus.

(49 Selskabsveien.)

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

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

Tomtens størrelse.....m.²

Eldre bebyggelses areal.....m.²

Nye bygningers areal.....134,40.....m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

1 tegning visende planer, snitt og fasader.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII),
Sand og leire. Fundamentering eventuelt med jernbetonbanketter om det er dårligere grundforholde end antatt.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kultgrøfter, drenerør til kloak i Setesdalsveien.
- § 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Søkelfremspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
1 stk. kjellernedgang.

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
4 x 5" bindingsverk, 2½" plankefyll, papp, kledning og panel.
Bjelkebærende og trapperumsvegger etter forskrifterne.
- § 81. Isolasjon: Kultlag under betongulv, kultgrøft rundt og drenerør.
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI). Rød cementtaksten.
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Bredde 1,05 m. optrin 18,5 cm. inntrin 25 cm.
Kjellertrap optrin 19,3 cm. inntrin 23 cm.
- § 99—103. Piper, trukne rør, opvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
W.C. ventiler føres op i kanaler
1 stk. for hvert W.C. og føres ind i luftpipe over hanebjelkelag.
Elektrisk komfyr i kjøkkener, ventiler i ytre vegger.
- § 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:
Se tegningen.
- § 108. Rum for vask og tørking av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
I kjeller og på loft.
- § 109. Klosetter: 4 stk. W.C. anmeldes senere av autorisert rørlegger.
- § 148. Innhegning: Flettverksgjerde.
- Yderligere opplysninger: Utførende og ansvarshavende byggmester blir
herr Gunnar Frigstad. Tracing blir indsendt.

Gjeldende servitutter:

Kristiansand den 25. oktober. 1933.

Peter Waage
byggherre.

Erling Tallaksen
anmelder.

ansvarshavende.

Tilbakesendes herr arkitekt G. Tallaksen.

Saken blev behandlet i bygningsrådets møte 31. f.m. hvor den blev approbert på følgende betingelser:

1. Byggelinjen blir å fastlegge 10 m. fra trærne. Den blir å utstikke av bygningskontoret.
2. Veggfyll må utføres av 3" planker istedetfor 2½".
3. Værelset på loftet tillates ikke.

Kristiansands bygningsråd 1. november 1933.

Asbjørn Skribeland
Setesdalsveien 49
4600 KRISTIANSAND S.

1016/86 EF/rh

27.aug.1986

SETESDALSVEIEN 49 - GARASJE

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 23.7.1986 på følgende vilkår:

Garasjen settes på et forsvarlig støpt eller murt underlag. Høyde og plassering i marken fastsettes ved bygningskontrollen når byggherren har rekvirert utstikking.

Ventilasjonen i garasjen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 2 o/oo av gulvflaten.

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

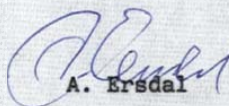
Garasjevegg mot bolig må være tett vegg uten åpninger.

Garasjevegg mot nabogrense må være minst B-30. Himling i garasjen må kles med tennvernende kledning minst A-10.

Bygningskontrollen skal vassles før garasjen tas i bruk.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 342.- bes innbetalt på vedlagte regning nr....37179.....


A. Ersdal


Espen Pedersen

Vedlegg

244/168

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr. 1016/86

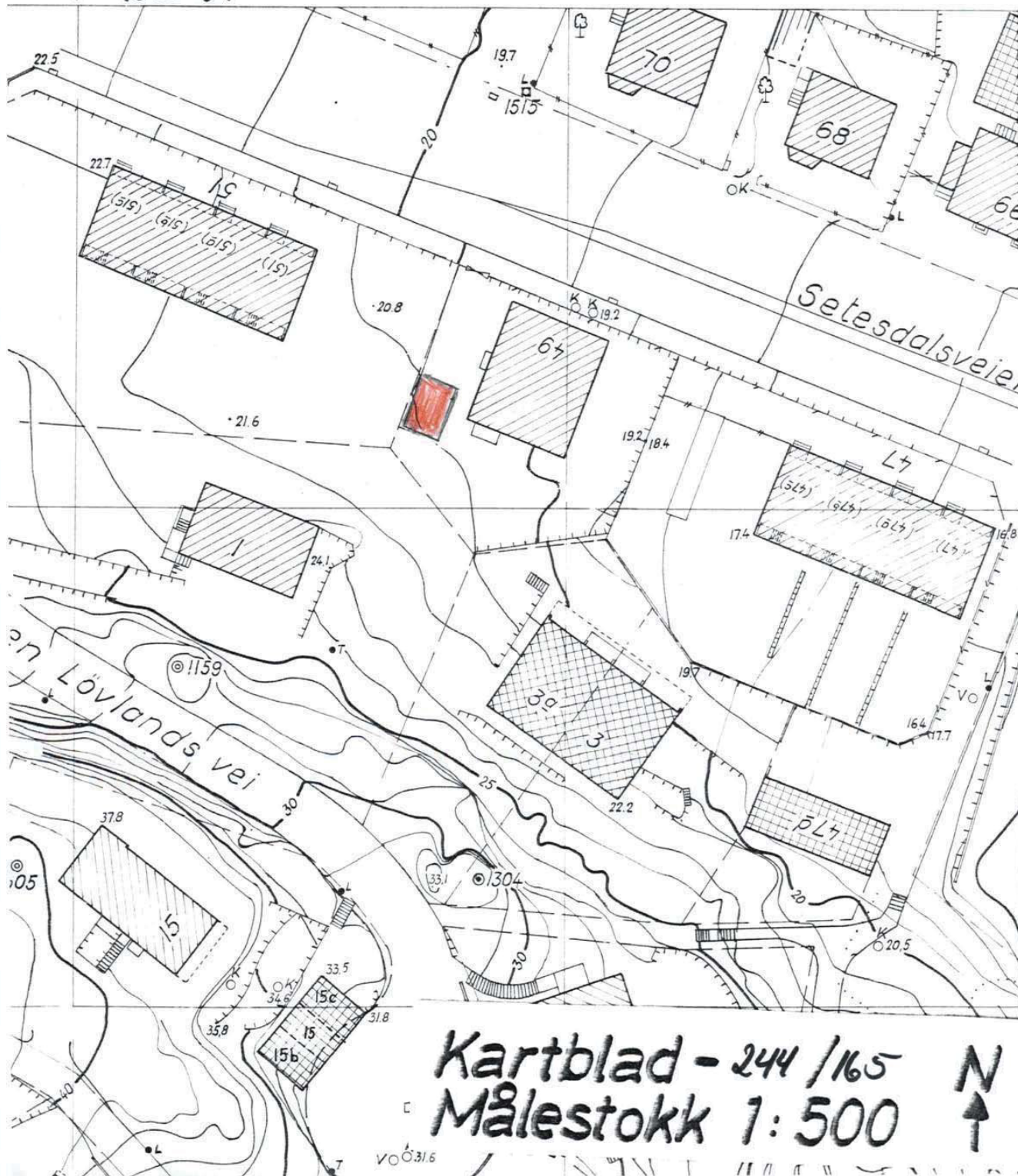
Mottatt 23 JULI 1986

Ark. 511 beh. _____

BYGNINGSKONTROLLEN

-24600 Y

16800 X





PS Plan AS
Henrik Wergelands gate 19
4612 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201601949-10 /HR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.11.2016

FERDIGATTEST

Byggeplass:	Setesdalsveien 49	Eiendom:	151/1705
Ansvarlig søker:	PS Plan AS	Adresse:	Henrik Wergelands gate 19 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Geir Rosseland	Adresse:	Tors gate 4 A 4631 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Påbygg/ veranda		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 28.04.16.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Helge Røilid
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Helge Røilid
Telefon
+47 38 24 32 19

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



PS Plan AS
Henrik Wergelands gate 19
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201601949-6 /HR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 28.04.2016

VEDTAK - TILLATELSE

Byggeplass:	Setesdalsveien 49	Eiendom:	151/1705
Ansvarlig søker:	PS Plan AS	Adresse:	Henrik Wergelands gate 19 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Geir Rosseland	Adresse:	Tors gate 4 A 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Påbygg, veranda		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.02.16 og tilleggsdokumentasjon mottatt 29.03.16 og 27.04.16 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av loftsetasje, samt oppføringa av veranda og takopplett. Det blir ingen økning i antall boenheter. Uttalelser fra statens vegvesen må etterkommes.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring av loftsetasje, samt oppføringa av veranda og takopplett. Det blir ingen økning i antall boenheter. Bruksareal er oppgitt til ca. 70 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Mølle vannsveien Grimshaugen. Godkjent: 14 april

Spesielle forhold, fravik fra TEK 10:

Det er søkt om fravik fra TEK 10 vedrørende oppfyllelse av nye krav for energi, ventilasjon og tetthet. Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at tiltaket ikke er av en slik art at det er naturlig å stille

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Helge Røilid
Telefon
+47 38 24 32 19

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

krav til overnevnte for hele boligen. I medhold av plan- og bygningsloven § 31-2 gir kommunen tillatelse til å fravike kravene i TEK 10 for tetthet, ventilasjon og energikrav. Bakgrunnen for dette er at det er vanskelig å gjennomføre uten å berøre hele resten av bygningen. Dette anses å medføre uforholdsmessige kostnader i forhold til tiltakene som er omsøkt. Det forutsettes at tiltakene for øvrig tilfredsstillende krav angitt i TEK10.

Eстетiske krav:

Tiltaket er funnet i samsvar med gjeldende bestemmelser om estetikk. Det anbefales at byantikvarens uttalelse etterkommes.

Naturmangfoldloven

Tiltaksområdet er ikke beliggende i område registrert i kommunens database for biologisk mangfold. Plan og bygningsetaten kan derfor ikke se at vurdering i forhold til naturmangfoldloven Kap. 11 og §§ 52 og 53 er relevant for tiltakene, jfr. også byggeteknisk forskrift TEK10 § 9-4.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Ansvarlig foretak Byggfirma Bjelle Gård AS er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på situasjonsplan.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra Statens vegvesen i brev av 08.04.16:

Eksisterende bolig ligger nærmere rv. 9 enn det som ut fra reguleringsplan, fra 1951, kan oppfattes som byggegrense/ -linje for nye tiltak langs rv. 9. Tilbygg for veranda ved østre hjørne på bolig vil komme nærmere rv. 9 enn nevnte grense/ linje, med minste avstand på 14,5 m fra midten av veg, men det vil ikke komme nærmere vegen enn eksisterende bolig. Under forutsetning av at det vil bli tilfredsstillende støyforhold på veranda har vi ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon for dette tilbygget. Tilfredsstillende støyforhold må også forutsettes for påbygg kvist og søndre veranda, selv om disse tiltakene vil komme utenfor byggegrense.

Byantikvar:

Tegningene er forelagt Byantikvaren som ikke har merknader vedrørende antikvariske forhold.

Vedrørende det arkitektoniske anbefales det at gavlutstikket reduseres til et minimum (slik at den totale bredden på taket til takopplettet blir noe redusert).

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 8800,- + gebyr for fravik fra TEK kr 5500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 14800,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

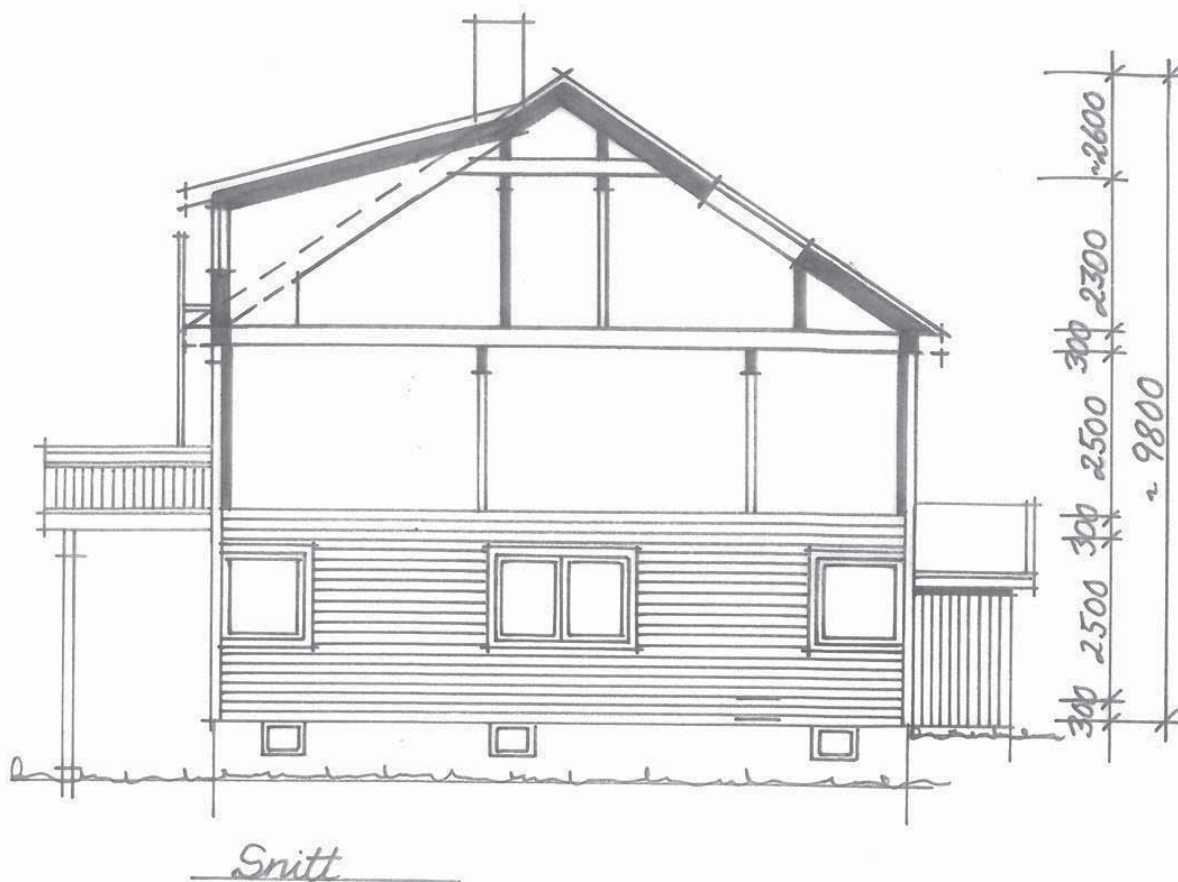
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Saksbehandler

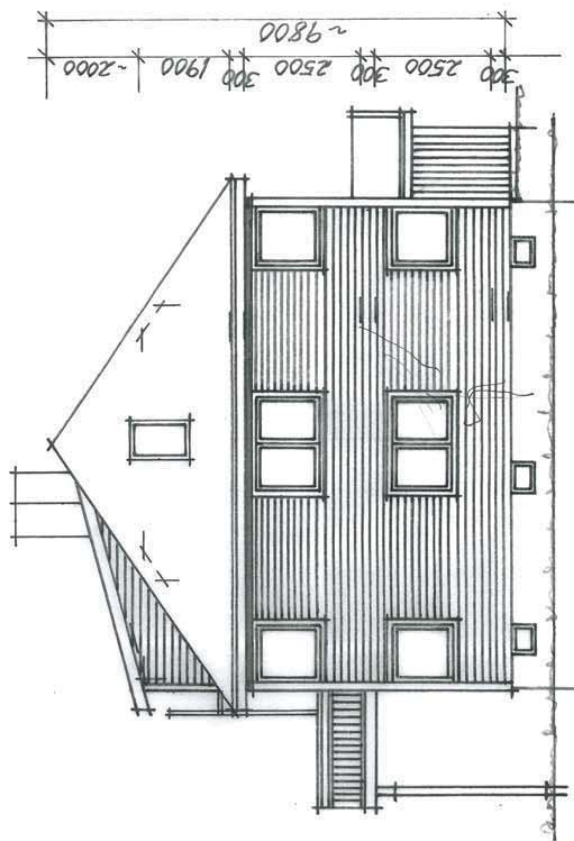
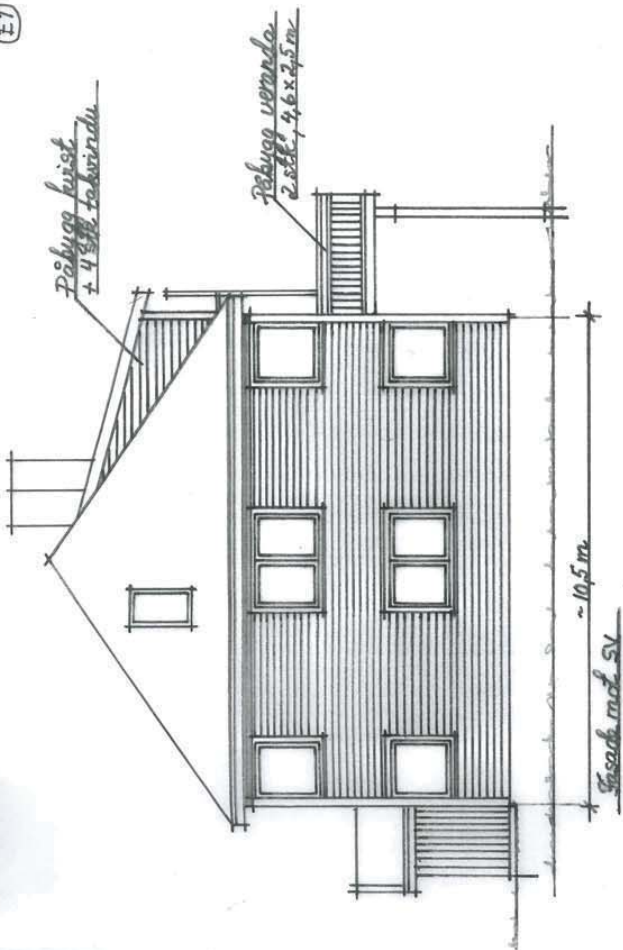
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver



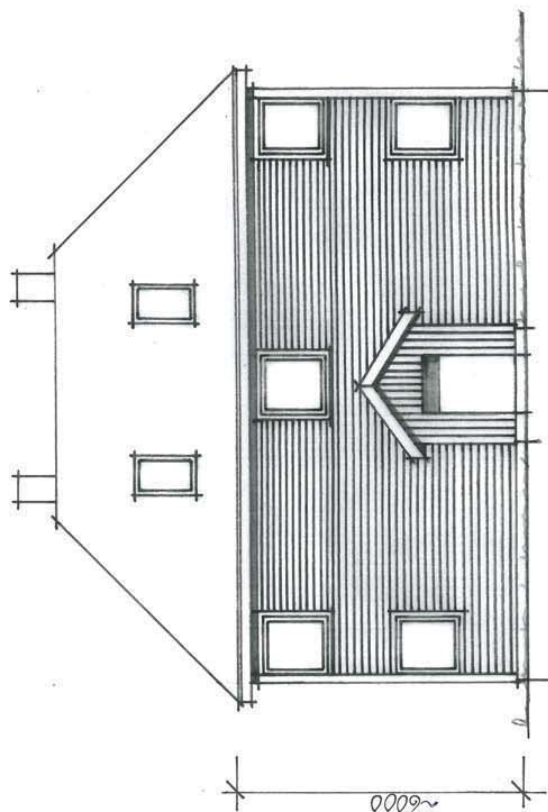
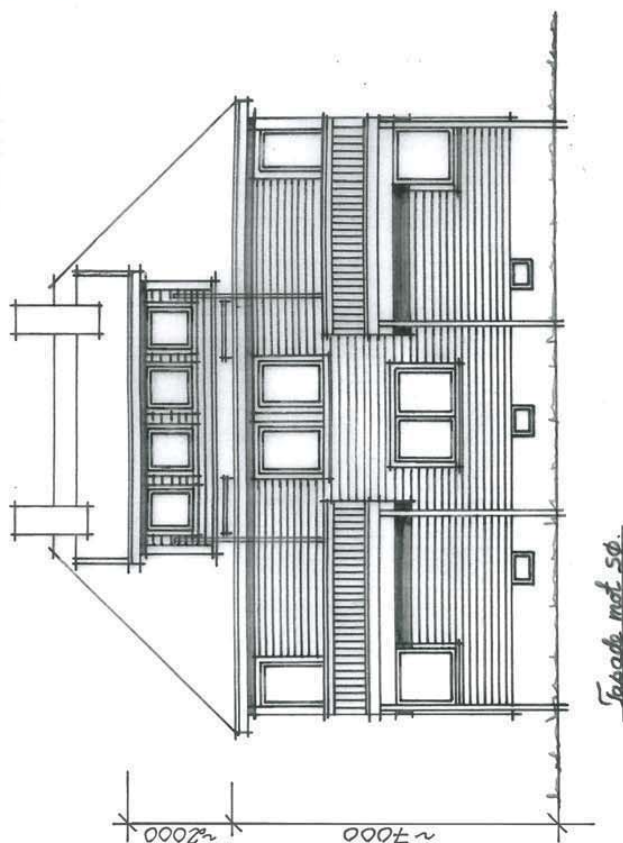
Setesdalsveien 49	
E 151/1705	Snitt
Påbygg kist og verandaer	
Dato: 29.01.16, M=1:100	

E7



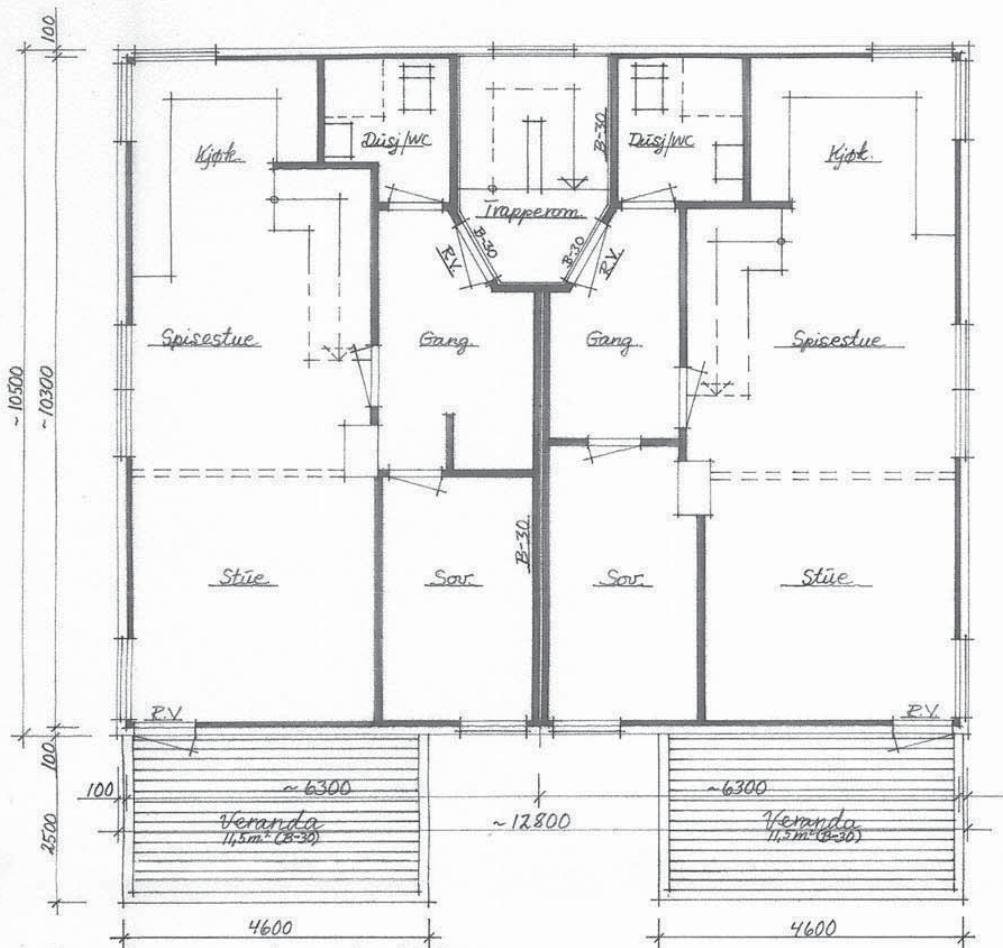
Satolokweien 49
E 15/1705
Pabuo kivist on veranda
Date: 08.12.15, A=1:100

Façade mot. NV

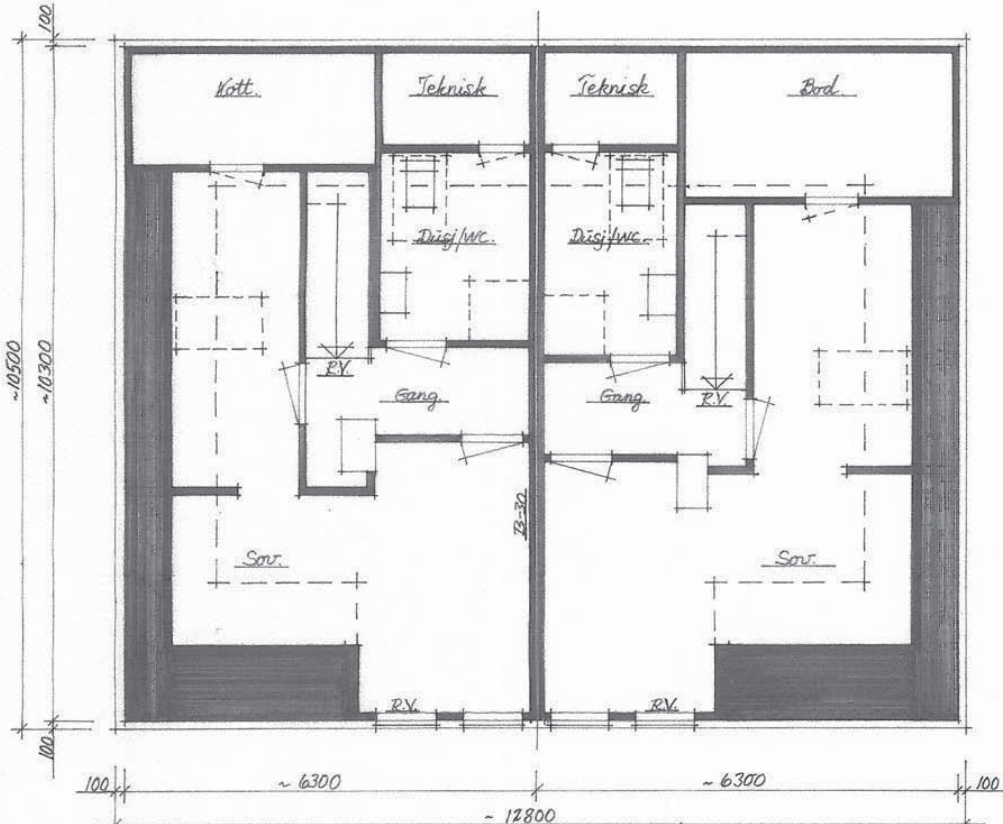


Gerinschayder
Façade mot. SP, g.j. h=8.0 m
Façade mot. NV, h=7.0 m
Façade mot. SV, h=7.0 m
Façade mot. NV, h=7.0 m

Façade mot. NV



Plan 2, (Bra = $2 \times \sim 62m^2 = \sim 124m^2$) inkl. trapperom



Loftplan (Bra = $2 \times \sim 35m^2 = \sim 70m^2$) inkl. påbygg av kjøtt, $2 \times 5,5m^2 = 11m^2$

Setesdalsveien 49
F 151/1705
Påbygg kjøtt og verandaer
Dato: 08.12.15, M=1:100

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 151, Bruksnr 1705, Seksjonsnr 3	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	704 Møllevannet-Klappane
Veiadresse:	Setesdalsveien 49, gatenr 17190	Valgkrets:	5 Tinnheia/Grim
(fra bruksenhet)	4617 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010701 Grim
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.10.2015	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	549,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/151/1705	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/151/1705/0/3	0,0
			Mottaker	4204/151/1705/0/4	0,0
			Mottaker	4204/151/1705/0/5	0,0
			Mottaker	4204/151/1705/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.09.2015	Etablert/Endret	4204/151/1705	0,0
	Matrikkelført:	29.09.2015	Etablert/Endret	4204/151/1705/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4204/151/1705/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4204/151/1705/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4204/151/1705/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Setesdalsveien 49	H0102	Bolig	112,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	419,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	419,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1934
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	168161069			Antall etasjer:	4

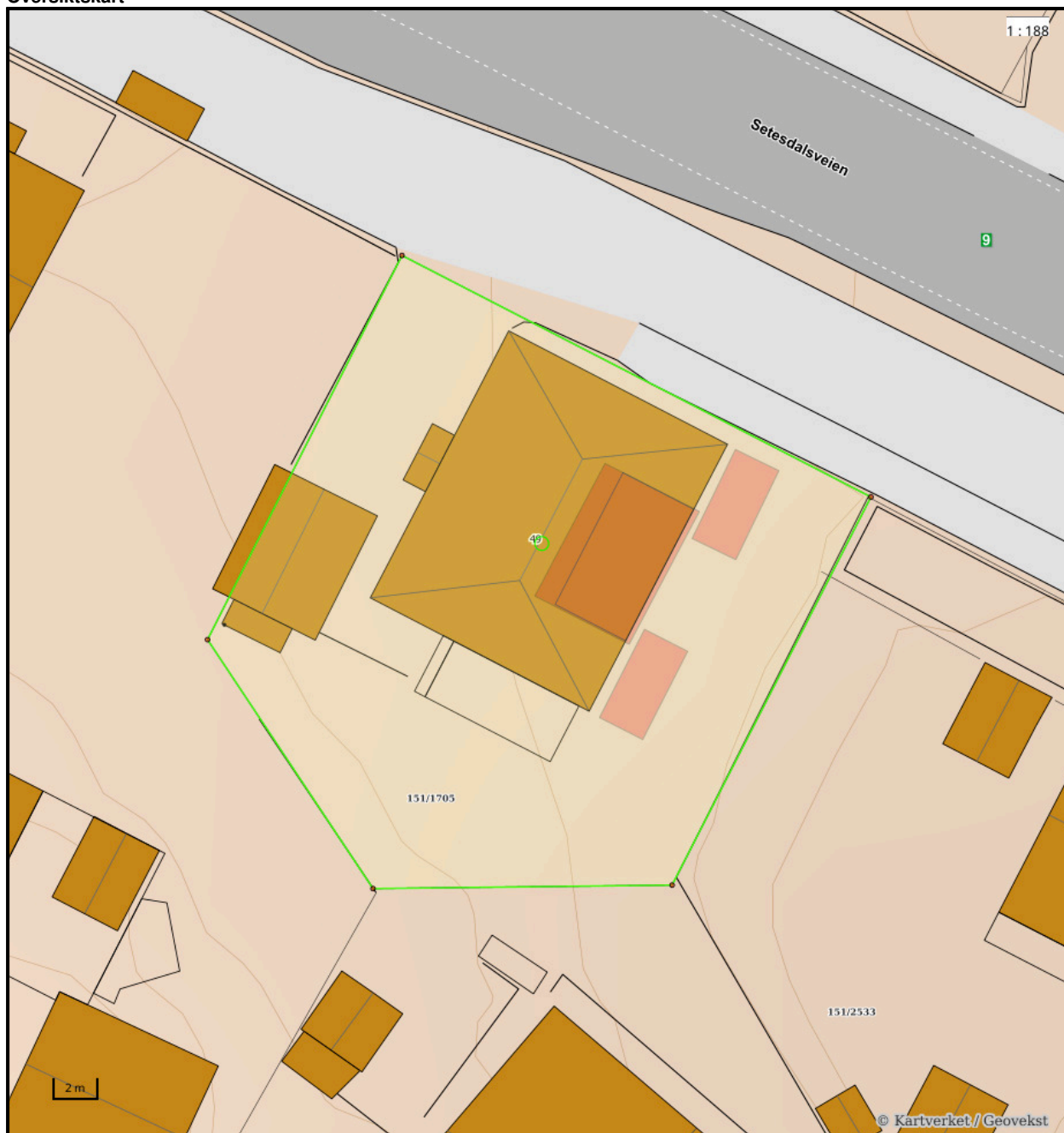
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			115,0		115,0				
H01	2		120,0		120,0				
H02	2		120,0		120,0				
H03			64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

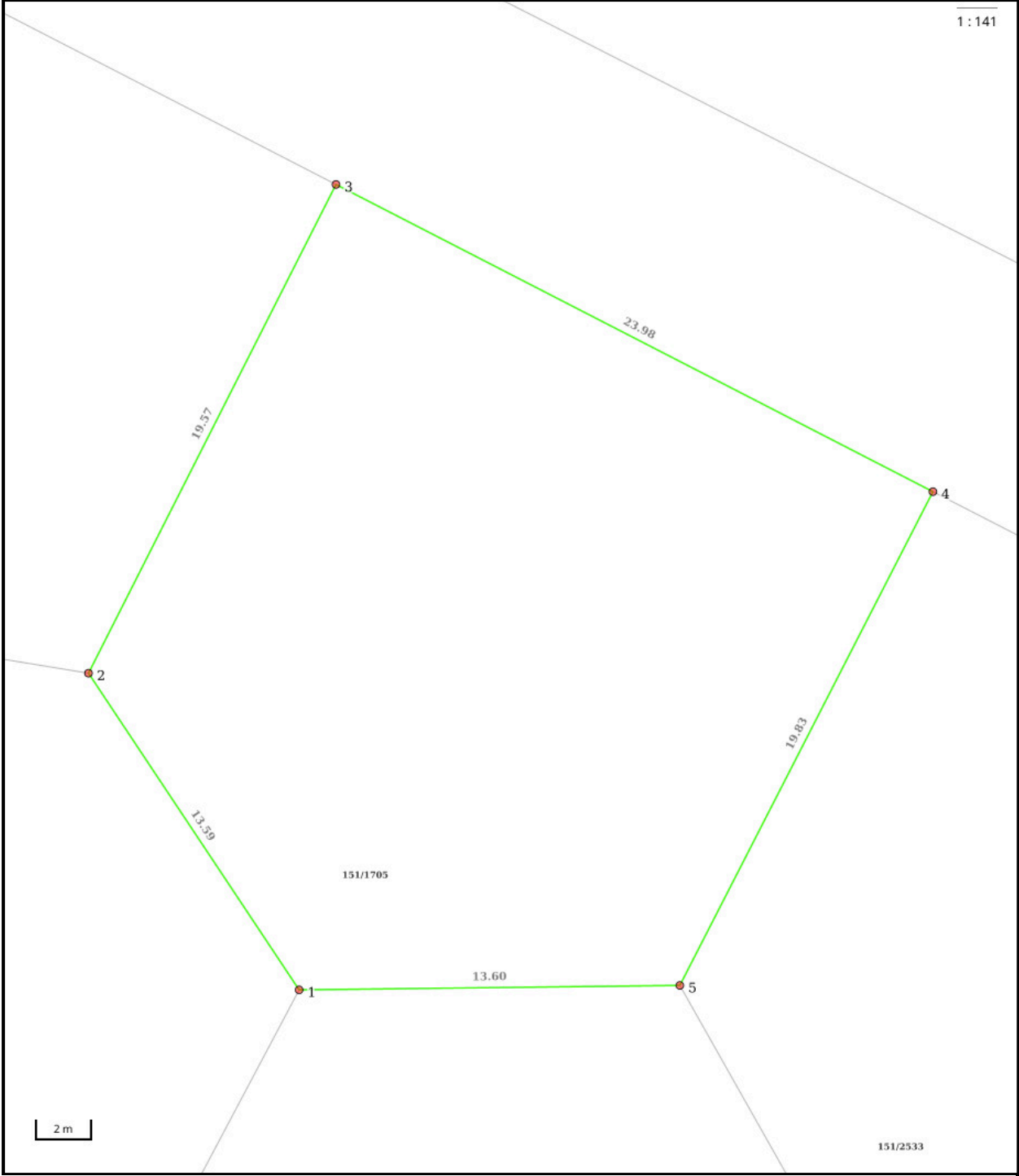
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 549,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 936,69	439 258,75	13,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 445 947,29	439 250,25	19,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 965,47	439 257,50	23,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
4	6 445 956,44	439 279,72	19,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 445 938,06	439 272,28	13,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Setesdalsveien 49

Dato: 19.12.2025

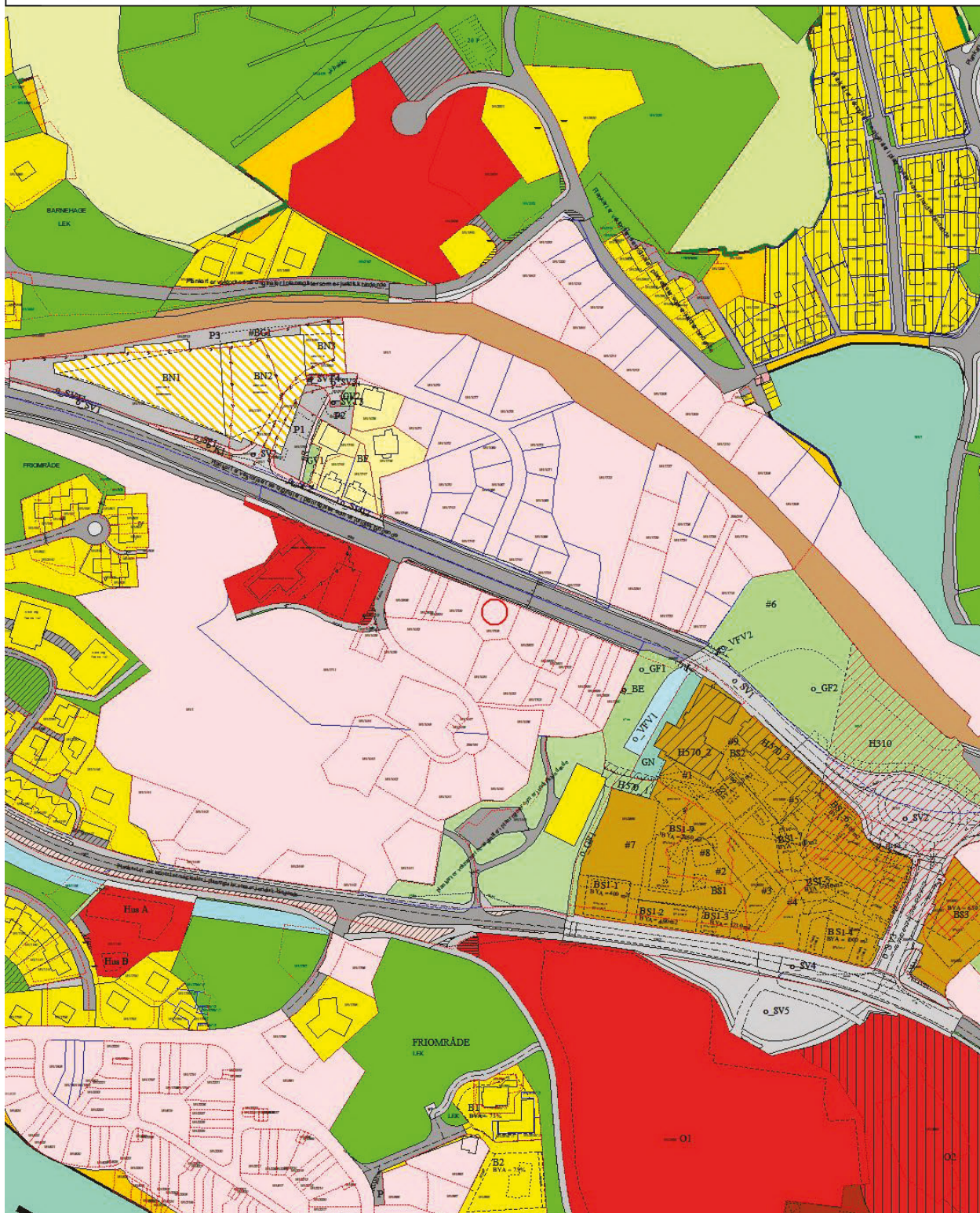
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 28 MØLLEVANNSSVEIEN - GRIMSHAUGEN

V e d t e k t e r

for reguleringsplan over Grimshaugen - Møllevannet - Krossen.

Stadfestet 14. april 1951

§ 1.

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

§ 2.

Området er delt inn i følgende 6 deler:

- A. Området begrenset av Setestalsveien, broen og veien til Suldalen og Sørlandsbanens trace.
- B. Området begrenset av Setestalsveien, den nye veien langs Møllevannets tidligere bredd og den eksisterende bebyggelsen på matr. nr. 649 a, b, c, o.s.v. .
- C. Området ved eiendommen matr. nr. 649 f.
- D. Den tidligere landtange mellom Solholmen, matr. nr. 640 g IV og eiendommene matr. nr. 651 og 652.
- E. Området ved eiendommen matr. nr. 644 og det sør-vestenforliggende fjellparti.
- F. Området mellom Setestalsveien, jernbanen, Kaptein Krag's vei, Idrettsplassen, Møllevannet og Christiansands Møller.

Areal A, B, C, D, og E. villa og rekkehusbebyggelse. (Herunder også for areal F.)

§ 3.

Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra, hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 4.

På villatomtene kan oppføres hus i inntil 2 fulle etasjer, og uthus garasjer eller fløybygninger i 1. etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m.

For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsområdets bestemmelser. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 5.

På villatomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 130 m². Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasjer, o.l. kan være inntil 30 m² i grunnflate, og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 6.

På rekkehusomtomtene kan oppføres rekkehus, i det antall som planen angir. Husene kan ha inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Rekkehusene kan oppføres i tre i inntil 150 m² samlet grunnflate. Ved større samlet grunnflate må husene oppføres av brannfaste materialer.

§ 7.

På de tomtene som på areal A er angitt med I, II, III, og IV og på areal D er angitt med I, II, III kan oppføres bygninger som i 1. etasje rommer lokaler for forretningsvirksomhet og i 2. eventuelt og 3. etasje, leiligheter. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Bygningene kan oppføres med de dimensjoner som er vist i planen, og med 1, 2, eller 3 etasjer, som planen angir. Gesimshøyden må for 1-etasjes hus ikke overstige 4 m, for 2-etasjes hus 7 m og 3-etasjes hus 10 m. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak med takvinkel mellom 15 og 35 grader.

Areal F. Murbebyggelse.

§ 8.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. De bygninger som er angitt med I og II skal inneholde forretnings- og kontorlokaler. På den tomt som er angitt med III, kan oppføres garasje- og verkstedbygning. På tomt merket IV kan oppføres folkeskolebygning. På tomt merket V kan oppføres kirke, eventuelt med menighetshus. Blokkene merket VI, VII, VIII, IX, X skal innredes til beboelse.

§ 9.

Bygningene kan oppføres med de dimensjoner som er vist i planen, dog skal de angitte arealer ikke være bindene for folkeskolebygningen og kirken. Bygningenes høyde skal være som på planen angitt, med 1, 2 eller 3 etasjer. Gesimshøyden for de 2-etasjes boligblokker må ikke overstride 7 m og for de 3-etasjes boligblokker ikke overskride 10 m, og takene skal utformes som sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Gesimshøyder og takform for bygningene I, II, III, IV og V fastlegges av reguleringsrådet i hvert enkelt tilfelle, når tomtene skal bebygges.

Fellesbestemmelser.

§ 10.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mer enn 1 år. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtykke tillat å oppføre gjerder mot gate eller eiendomsgrenser. Forøvrig skal alle gjerder mot gate utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelsen kan gis av reguleringsvesenet, hvor spesielle grunner taler for det.

§ 12.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 13.

Kommunen kan, hvor den er grunneier, etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-151/1705/0/3, Setesdalsveien 49, 4617 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

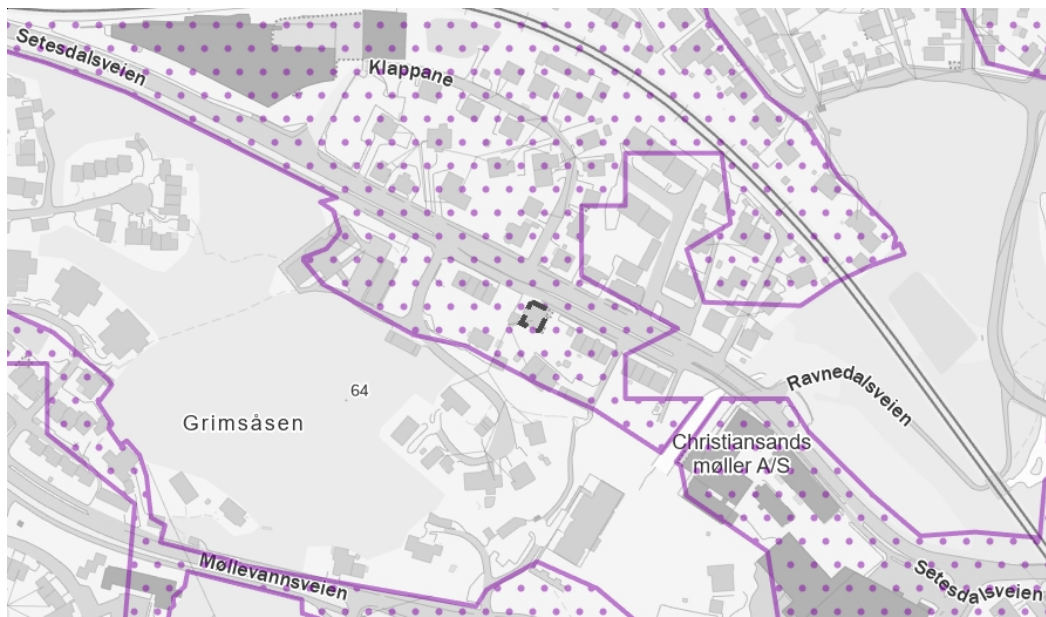
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.31 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	11.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.54 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 05.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.01.2026

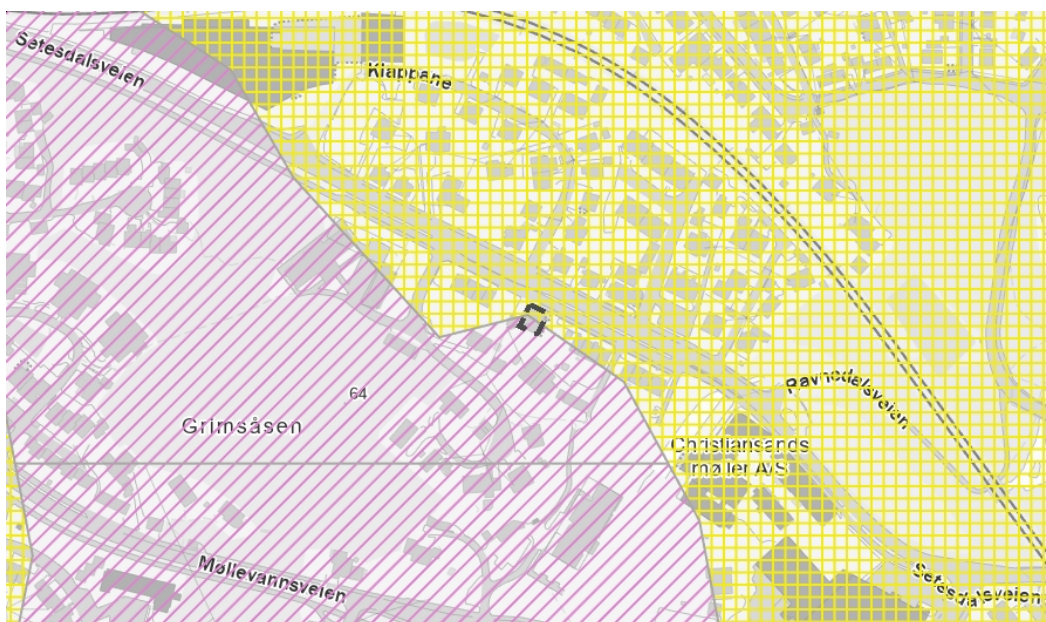
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

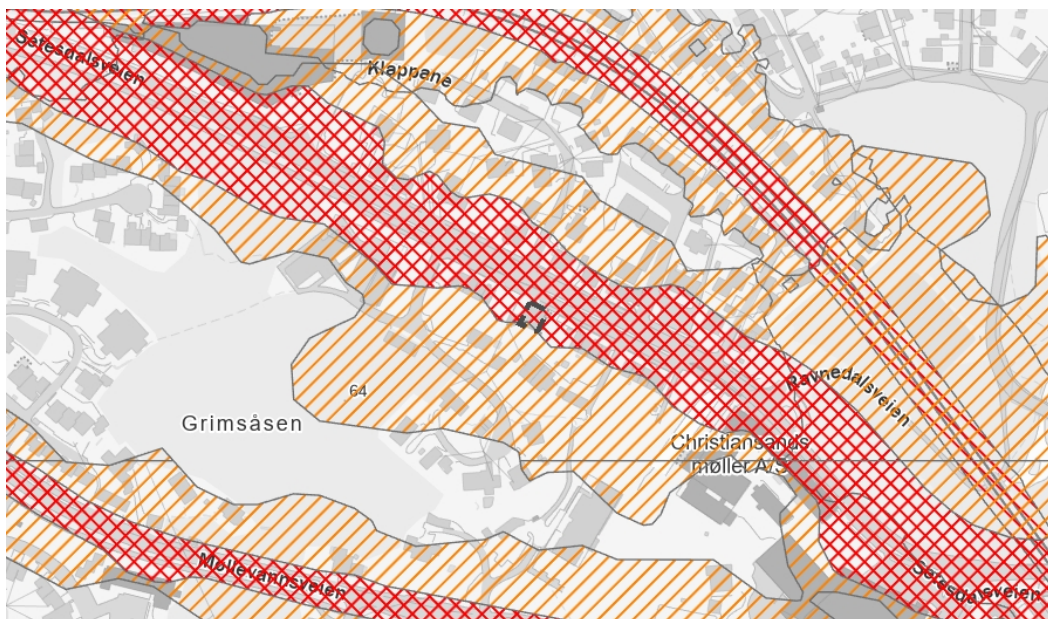
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Setesdalsveien 49 - Nabolaget Mølle vannet/Klappane - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klappane	0 min
Linje 30, N30, 32, 170, 589T	0 km
Kristiansand stasjon	18 min
Linje F5	1.6 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.)	8 min
227 elever, 14 klasser	0.7 km
Krossen skole (1-7 kl.)	12 min
92 elever, 7 klasser	1 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	22 min
139 elever, 13 klasser	1.8 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.)	6 min
223 elever, 13 klasser	2.9 km
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	0.5 km
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	2.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	3 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

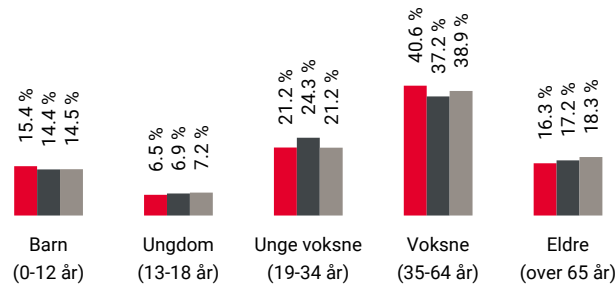
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mølle vannet/Klappane	1 098	529
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ravnedalen barnehage (1-5 år)	10 min
40 barn	0.7 km
Møllestua barnehage (0-5 år)	9 min
96 barn	0.8 km
Grim barnehage (1-5 år)	10 min
28 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Grim	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Coop Extra Grim	8 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport

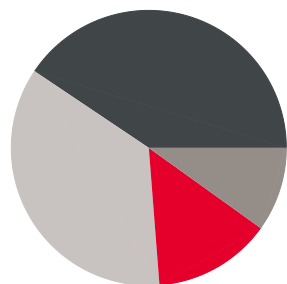
⚽ Klappane balløkke 1 min 🚗
Ballspill 0.3 km

⚽ Eigelunden balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏊 Friskis & Sveltis 9 min 🚶

🏊 Sørlandets Fysikalske Institutt 19 min 🚶

Boligmasse



14% enebolig
41% rekkehus
10% blokk
36% annet

«Området byr på mange kvaliteter som nærhet til barne- og ungdomsskole, matbutikker, flotte turområder samt gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

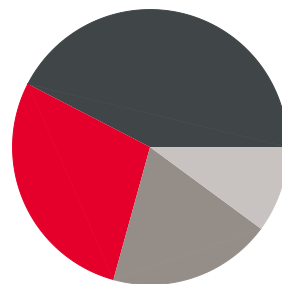
16 min 🚶



Apotek 1 Grim

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
42% 6-12 år
19% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



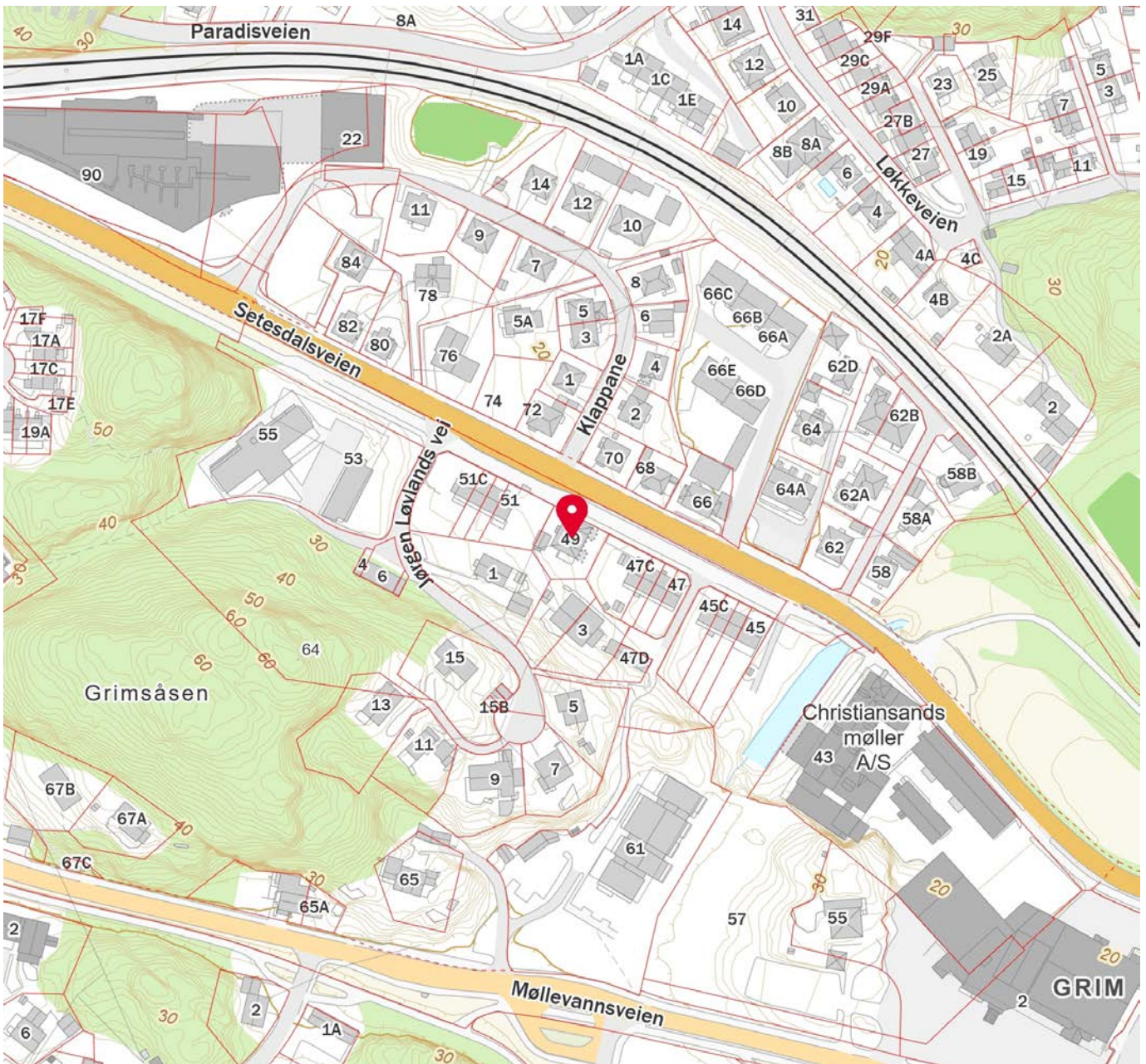
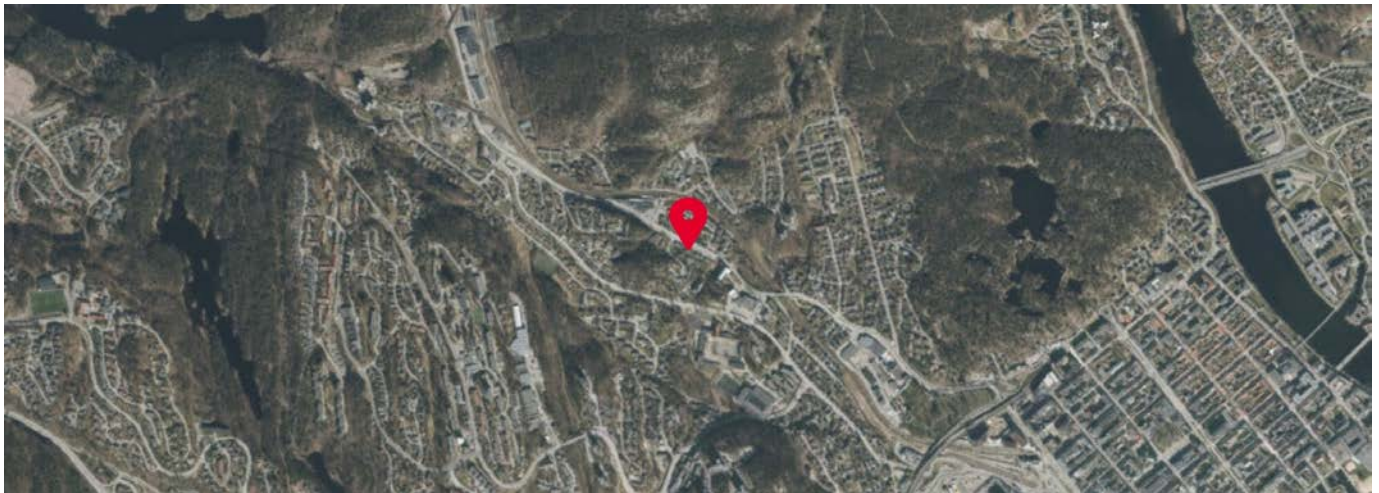
0%

51%

Møllervannet/Klappane
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Setesdalsveien 49
4617 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre