

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 5 790 000,-
Omkostn.:	Kr 146 140,-
Total ink omk.:	Kr 5 936 140,-
Årlig festeavgift:	Kr 820,-
Selger:	Morten Lomeland
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1959
BRA-i/BRA Total	124/129 kvm
Tomtstr.:	404.4 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 33, bnr. 201
Oppdragsnr.:	1411260174

Oppgradert og pen vertikaldelt tomannsbolig beliggende i ettertraktet boligområde! Svært solrikt

Velkommen til Brinken 36A - en pen, oppgradert del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Kokleheia/ Brinken i Kristiansand. Området byr på trygg skolevei, barnehager, flotte turmuligheter ved Jegersberg, samt kort avstand til butikker, kaféer, kollektivtilbud og UiA. Her finner du en rolig atmosfære med lite trafikk og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen har et bruksareal på 129 m² fordelt på to etasjer og er godt velholdt med moderne løsninger. Den inneholder blant annet en lys og luftig åpen stue- og kjøkkenløsning med nydelig kjøkkeninnredning, tre soverom, flislagt bad og bod for oppbevaring. Uteområdet har en flott plating i front av eiendommen og en opparbeidet hage med betong-plating og plen der du kan nyte solfylte dager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 129 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Gang, bod, bad og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, tv-stue og stue/kjøkken

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

404.4 kvm

Årlig festeavgift

Kr 820

Festetid

Det er etablert festekontrakt fram til 2056.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. Se festekontrakt for mer informasjon.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er muligheter for innløsning av festekontrakt/ festeforhold. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Festekontrakt datert

12.11.1959.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en kort spasertur fra Kristiansand sentrum på Kokleheia. Området er svært familievennlig med trygg skolevei, gang- og sykkelsti, samt flere barnehager og skoler i nærheten. Det finnes gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til Jegersberg, som byr på flotte tur- og bademuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, inkludert Kokleheia (linje 590T) som ligger 2 minutters gange unna, og Kristiansand stasjon (linje F5) som nås på 7 minutter med bil. Kristiansand Kjevik lufthavn er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 21 minutter.

Dagligvarebutikker som Coop Prix Gimlevang og Joker Gimle er lett tilgjengelige, henholdsvis 11 og 16 minutters gange fra eiendommen. Området har også nærhet til butikker, kaféer og andre servicetilbud, noe som gjør det praktisk og attraktivt for familier og etablerere.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Nestor Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en tomannsbolig oppført i 1959. Bygningen fremstår som godt ivaretatt.

Grunnmuren er av lettlinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate, og underetasjen er delvis nedsenket i terrenget. Innvendig er grunnmuren påforet og forblendet med platekledning. Fundamenteringen består av et støpt betonggulv mellom grunnmuren.

Dreneringen er ikke synlig, men det er opplyst at det ble utført dreneringsarbeid i 2009. Drensplast er synlig i en grav i forkant av vinduer, men avsluttes under granittplattning.

Fasadene består av malt murpuss med innvendig påforing. Et tilbygg mot vest er oppført i tradisjonelt bindingsverk med malt trekledning.

Takkonstruksjonen har betongtakstein på hovedtaket og takpapp på tilbygget mot

vest. Taket er vasket og overflatebehandlet. Det er ikke registrert luftespalte i gesims, men det er en glippe mellom pannebord og takrenne. Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft.

Takrenner og nedløp er utført i grå/silver stål og er montert langs takfoten. Avløp fra taket føres til en nedgravd overvannsledning.

Etasjeskillet mellom etasjene er et bjelkelag av tre.

Vinduer i murveggene har innpussede beslag, mens vinduer i treveggen har tradisjonell belistning med vannstokk over og under. Vinduene er 2-rams med ventil i toppen av karmen. Ytterdøren er malt og har et glassfelt, med utvendig belistning og terskelbeslag. Det er en ståldør til den utvendige boden.

Uteområdet på vestsiden har terrasser med overflate av granitt. En plasstøpt betongtrapp, som er en monolittisk armert konstruksjon, leder ned uten rekkverk eller håndløper. Det er også etablert flere betongmurer i hageområdet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekker i flis

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Fukt i vegg mot terreng. Utbedret med drenering og Platon på vegger mot terreng i 2009 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Nye vinduer satt inn i 2014 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Fikset sprekker. Oppretting av skader utført i 2019 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Fukt før drenering ble utført. Drenering utført i 2009 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Drenering utført på vegger under terreng i 2009 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Fukt beskrevet tidligere. Utbedret med drenering i 2009 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Ny vannledning lagt i 2009 (ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Mur i sør, 2005

Beskrivelse: Pussing av pipe og montering av nytt ildsted utført i 2005 av Mur i sør (faglært).

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

Ja

Firmanavn: Caverion, 2006

Beskrivelse: Totalrenovert elektrisk anlegg utført i 2006 av Caverion (faglært).

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

Ja

Beskrivelse: Festetomt.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg godkjent av kommunen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Gang, tv-stue og stue/kjøkken

Underetasje:

BRA-i 61 kvm: Gang, bod, bad og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken med slette fronter i malt utførelse. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "Iøsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater

Gulv: Flislagt gulv i vindfang og våtrom. Det er tilfarergulv på to soverom i underetasjen og belegg i gang og soverom i tilbygg.

Vegger: Malte gipsplater. Våtrom har flis på vegger.

Himling: Malte gipsplater.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Ventilert i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2014 på 2000W uten fast tilkobling.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig - Dører

- Innvendig - Rom Under Terreng

- Innvendig - Innvendige dører - 1

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Innbo og løsøre

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

- Det er spesielt opplyst at Japansk vifte-lønn i hagen ikke medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter.
- Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot.

2015:

- avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015.

2011:

- Vinduer i murvegg har innpusset beslag, vindu i trevegg har tradisjonell belistning med vannstokk over og under vinduer.
- Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbildet.

2009:

- I egenerklæringsskjema fremkommer det at det er utført dreneringsarbeid på boligen i 2009.

2006:

- Våtrom er opplyst å være fra 2006 i forbindelse med en oppgradering av boligen.
- Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge eier montert av fagkyndig personell i 2006.

- Avløp på bad og kjøkken er skiftet i 2006.
- Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2006.
- Skiftet av godkjent foretak, Caverion

Parkering

Parkeringsplass på tomten.

Radonmåling

Bygget er ført opp uten forskriftsmessig radonsperre.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har et ildsted i stuen på hovedplan, montert i 2006. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 936 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 953 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 955 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 254 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjon fra Avfall Sør kommer utenom og er avhengig av dunker og antall tømminger.

Formuesverdi primærbolig

Kr 713 289 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 853 154 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 201 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

09.12.1959 - Dokumentnr: 1959/6021-1/93 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1959 - Dokumentnr: 1959/6022-2/93 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 63

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

30.08.2021 - Dokumentnr: 2021/1058417-1/200 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om avstandskrav til offentlige vann- og avløpsledninger

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av vann- og avløpsledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: KRISTIANSAND KOMMUNE ORG.NR: 820 852 982

30.08.2021 - Dokumentnr: 2021/1058517-1/200 - Bestemmelse om vann/kloakk

Gjelder feste

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om felles stikkledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Kan ikke slettes uten samtykke fra: KRISTIANSAND KOMMUNE ORG.NR: 820 852 982

03.11.2020 - Dokumentnr: 2020/3275407-1/200 - Pantedokument

Gjelder feste

Beløp: NOK 5 000 000

Panthaver: SPARESKILLINGSBANKEN

ORG.NR: 937 894 716

Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 994 322 427

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt tillatelse til oppføring av tomannsbolig den 09.03.1959.

Det er gitt godkjenning for oppføring av veranda den 14.06.1983.

Det er gitt tillatelse til oppføring av mur/støttemur den 14.06.2006. Det er ikke mottatt ferdigattest/brukstillatelse på tiltaket. Ifølge kommunen skal innerste del på levegg også reduseres ned til 1.8m iht godkjenning.

Det er gitt tillatelse til tilbygg den 15.04.2011. Det er ikke mottatt ferdigattest på tiltaket.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Del av Kokleheia I (plan-ID 88), som regulerer området til boligbebyggelse.. 23.01.1958

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

Eiendommen ligger i gul sone for støy og gul sone for luftkvalitet, i henhold til kommuneplanens temakart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.05.2026







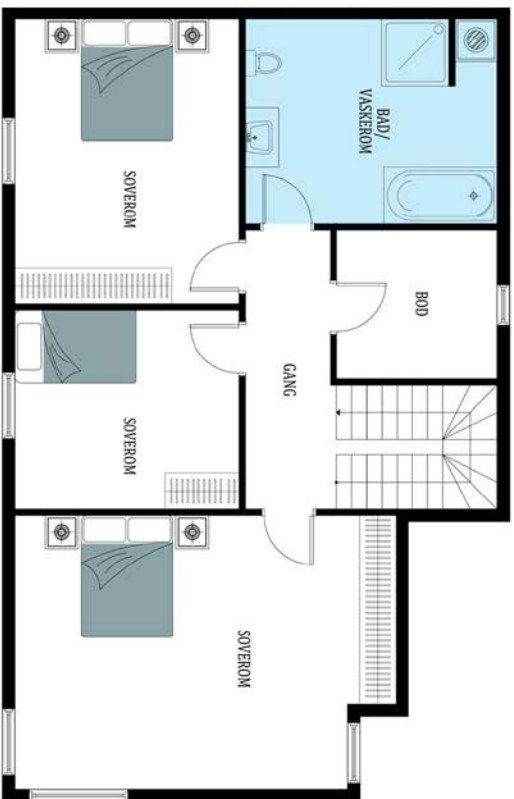
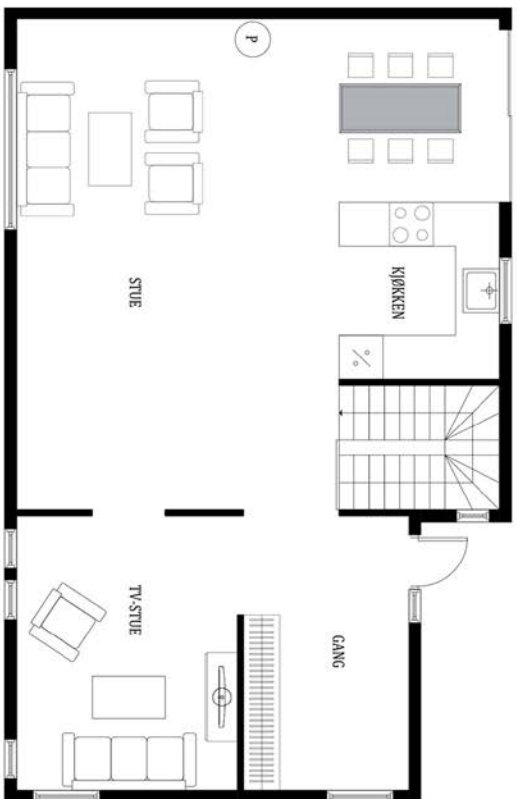






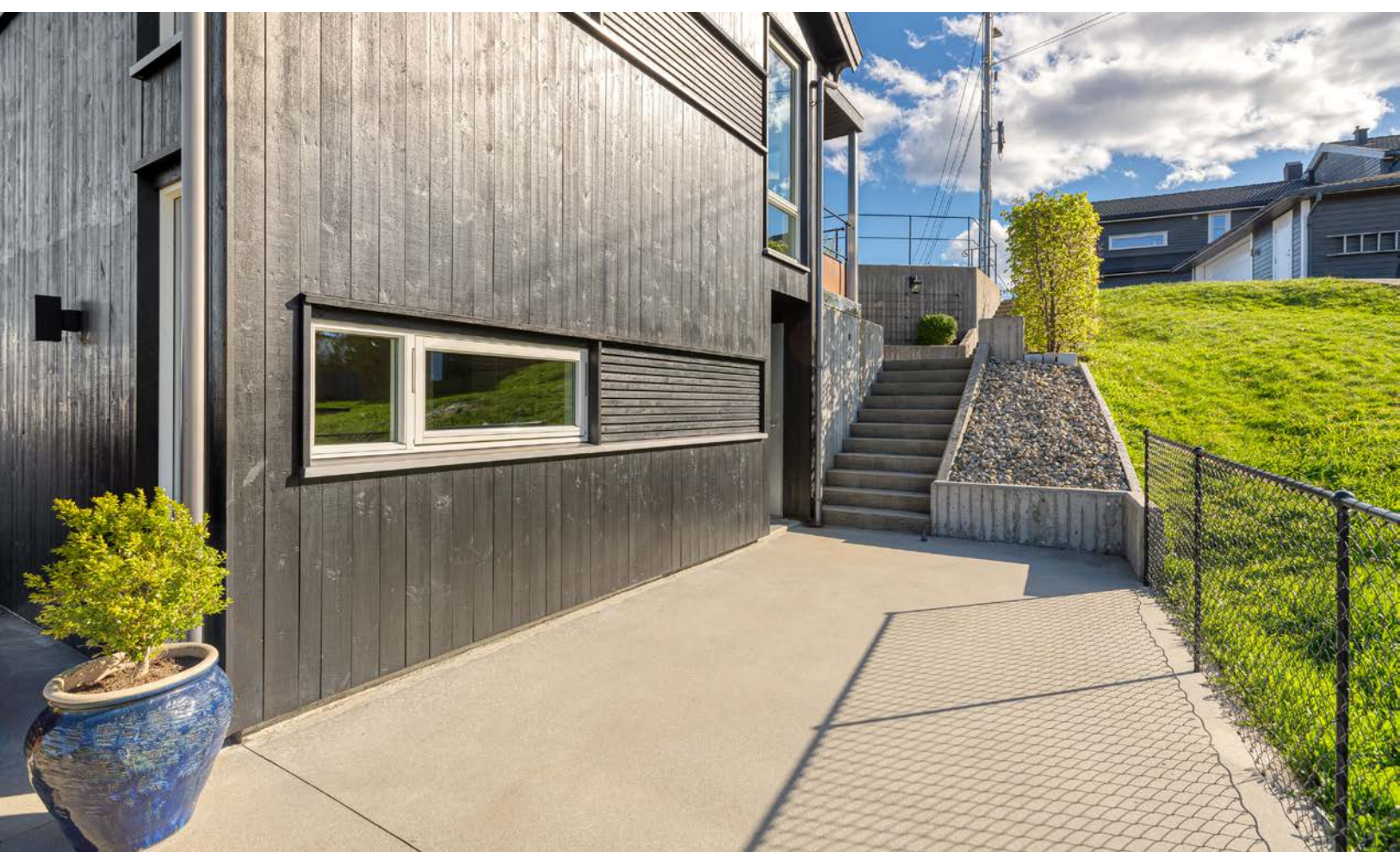






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





Vedlegg


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 33, bnr. 201

 Andelsnummer 1\1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20478-1039

Eiendomsverdi ref nr: HH9126

Autorisert foretak: Nestor Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Øystein Svaland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge. Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptre som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.

Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Øystein Svaland

Uavhengig Takstingeniør

oystein@nestortakst.no

991 08 467



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt ivaretatt gjennom sin levetid, med jevnlig vedlikeholdsintervaller og oppgraderinger. Det er registrert normalt vedlikehold både utvendig og innvendig. Bygningens konstruksjoner og overflater vurderes generelt som solide og i tilfredsstillende stand, med normale bruksspor og aldringstegn sett i forhold til alder.

Våtrom i boligen er renoverert i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet, men det opplyses at arbeidet er utført som egeninnsats.

Samlet vurderes boligen som godt vedlikeholdt, med gjennomførte tiltak tilpasset alder og bruk.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein på hovedtaket. Takpapp på tilbygg mot vest

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter. Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryptloft.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Avløp føres ned i nedgrav overvannsledning som leder ut i kum på nordsiden av boligen. Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Tilbygg mot vest er ført opp med tradisjonelt bindingsverk og malt trekledning.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryptloft.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft. Vinduer i murvegg har innpusset beslag, vindu i trevegg har tradisjonell belistning med vannstokk over og under vinduer

2-rams vinduer med ventil innvendig i topp av karm.

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbildet. Utvendig belistning med vannstokk over og terskelbeslag under. Ståldør til utvendig bod er uten mulighet for å låse

Hvit malt foringer og listverk innvendig. Funksjonstestet ok. Uteområdet på vestsiden av boligen har flotte og stilrene terrasser med overflate av granitt

Granitt plating 3;53x6,5 =344,5 =23m²
Ved inngang 3,73x 1,59 =5,931 5,9m²
Plasstøpt betongtrapp uten rekkverk og håndløper.

Trappen er støpt som en monolittisk armert betongkonstruksjon med faste trinn og vanger. Overflaten fremstår som synlig betong.

Mangler rekkverk og håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Trappen har et enkelt og funksjonelt uttrykk. Manglende rekkverk er kommentert under Kontrollpunkt for HMS

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flis på gulv og vegger. Tilfarergulv på to soveom i underetasjen og belegg i gang og soverom i tilbygg. Boligens innvendige overflater har varierende alder

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettlinkeblokker med furugulv, belegg og parkett på overflater i tørre rom, belegg i gang og flis på våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 8mm avvik på horisontalt målinger ut topp av trapp og ut i stue.

Ved bruk av laser er det ved stikkprøve registrert 12mm over hele rommet. Målt med laser og rettholdt med målekile

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge eier montert av fagkyndig personell i 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom og er flislagt.

Teglsteinspipe fra byggeåret må holdes under oppsyn grunnet alder. I egenerklæringskjema fremkommer det at det er utført dreneringsarbeid på boligen i 2009

Åpen betongmur i bodmot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussete overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringstidspunktet.
Tretrapp med malte vanger og eiketripp. Trappen manglende håndløper og rekkverk er målt til 82cm. Glass i rekkverk
Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate.
Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Anslagsterskel mot to soverom, luftespalte mellom terskel og gulv på bod og to soverom

Dør til bad

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom er opplyst å være fra 2006 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikoopplysning.
Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.
Bad med flis på gulv og vegg, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj og under innmurt badekar. N
Det er to nedstøpte plastluker på våtrom, hvor en er plassert i underkant av innmurt badekar og har muligheter for inspeksjon og en sluk er plassert i nedslagsfeltet på dusjen og har gode muligheter for inspeksjon og vedlikehold.

I slukene er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring
Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandedbatteri og speil med lys. Dusjvegger
Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin
Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok.
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra annerkjent leverandør, Strai Kjøkken AS med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje.
Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kjøkkenskrog og ut i ventil i yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskap i bod. Avrenning fra vannfordelingskap er ikke lokalisert å føre ut i rom med sluk

Bereder i bod uten sluk og vannstopper. Bereder er tilkoblet med kobberør.

Det mangler kursfortegnelse
Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2006. Lufterør er ført over tak.
Avløp på bad og kjøkken er skiftet i 2006, videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Ventiler i i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom
Mangler overstrømming av luft mellom rom
Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU-ekt på varmtvannsbereidere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er antallet sikringer og kursfortegnelse i sikringsskap stemmer overens

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig i sikringsskap er det montert plastdeksler for å hindre kontakt med strømførende ledninger, samt gjennomføringer ved intakskabel er tettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ikke synlig drenering eller fuksikring på boligens grunnmur foruten nede i grav i forkant av vinduer ved granittplating, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under plating.

Eier opplyser om at Platon er avsluttet like under granittplating på sørvestlig side, bak støpt trapp ved inngang og bak vange på støpt betongtrapp ned til leveste partiet på eiendommen. Lettklinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate. Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning. Det er etablert flere betongmurer i hageområdet for å opparbeide nivåforskjeller, samt i tilknytning til trapper og blomsterbed. Murene fremstår som pent utført og har en funksjonell og helhetlig utforming i uteområdet. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, sprekker eller setninger i konstruksjonene på befaringstidspunktet. Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av asfaltert parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk. Stoppekran er synlig i bunn av betongtrapp på boligens nordvestlige fasade.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

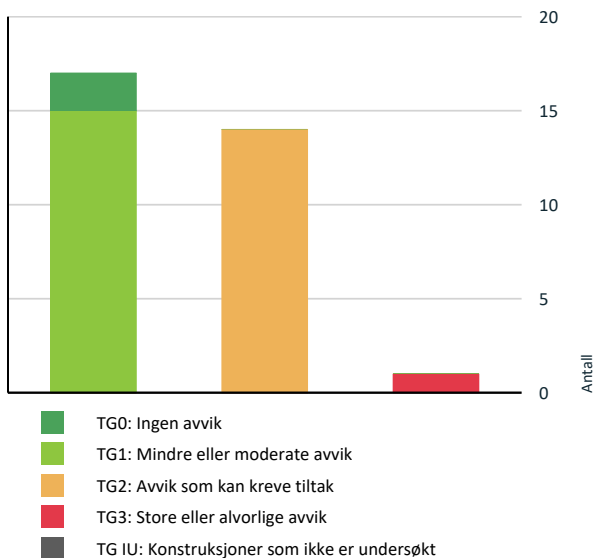
Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringstidspunktet er kjøkkenet og stue ett stort rom.

Bod i underetasjen er trukket ut fra bygningen med egen inngang.

Det er egen balkongdør fra bakkeplan og inn i soverom i underetasjen.

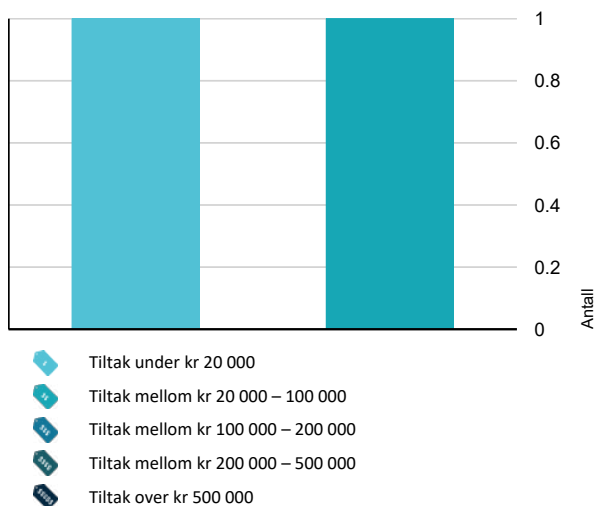
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Leiligheten er tiltenkt bruk som helårsbolig, med oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom tilpasset dagliglivets behov.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein på hovedtaket. Takpapp på tilbygg mot vest

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryploftet. Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryploftet. Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG1 Nedløp og beslag

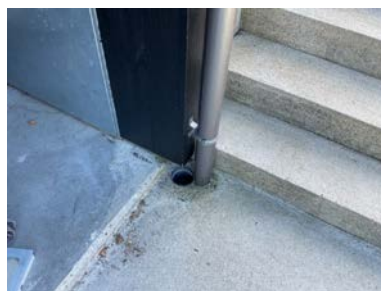
Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Avløp føres ned i nedgrav overvannsledning som leder ut i kum på nordsiden av boligen

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Tilbygg mot vest er ført opp med tradisjonelt bindingsverk og malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert sprekker og riss i pussede murfasade i 2.etg mot nordvest. Sprekker er partielt utbedret med egnet masse og overflate er tildekket med maling. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker og riss i fasaden kan medføre økt risiko for inntrengning av fuktighet i konstruksjonen. Fukt som trenger inn kan føre til nedbrytning av materialer, og ved lave temperaturer kan dette gi frostspreng med ytterligere oppsprekking og skader. Over tid kan dette redusere fasadens funksjon og levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.

Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Vurdering av avvik:

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

Synlige fuktmerker ved pipe kommer trolig fra en tidligere lekkasje som er stoppet på ett tidligere tidspunkt, ingen fuktighet er målt.

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.

Det er ikke montert ventilert i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

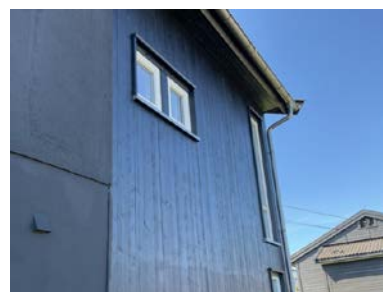
Beskrivelse

Vinduer i murvegg har innpusset beslag, vindu i trevegg har tradisjonell belistning med vannstokk over og under vinduer

2-rams vinduer med ventil innvendig i topp av karm.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.
Utvendig belistning med vannstokk over og terskelbeslag under.
Ståldør til utvennig bod er uten mulighet for å låse

Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør - Det er registrert merke og avskalling av overflatebehandling på dørblad ved låskasse og vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende overflatebehandling på dørbladet vil over tid kunne medføre økt belastning på dørbladets oppbygging, samt levetiden på produktet kan reduseres.



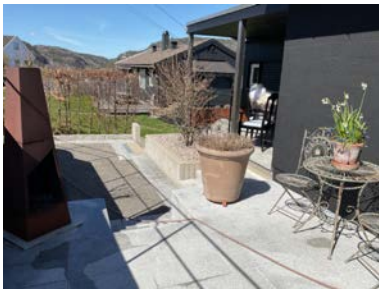
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteområdet på vestsiden av boligen har flotte og stilrene terrasser med overflate av granitt

Granitt plattning $3,53 \times 6,5 = 23,0475 \text{ m}^2$
Ved inngang $3,73 \times 1,59 = 5,9307 \text{ m}^2$

Tilstandsrapport



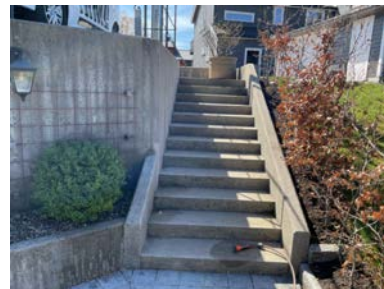
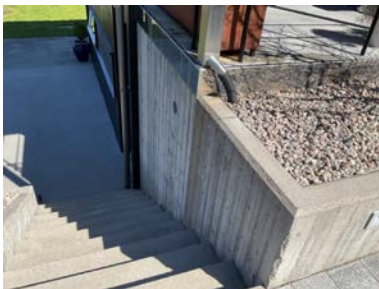
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plasstøpt betongtrapp uten rekkverk og håndløper.

Trappen er støpt som en monolitisk armert betongkonstruksjon med faste trinn og vanger. Overflaten fremstår som synlig betong.

Mangler rekkverk og håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Trappen har et enkelt og funksjonelt uttrykk. Manglende rekkverk er kommentert under Kontrollpunkt for HMS



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flis på gulv og vegger. Tilfarergulv på to soveorm i underetasjen og belegg i gang og soverom i tilbygg.

Boligens innvendige overflater har varierende alder

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettlinkeblokker med furugulv, belegg og parkett på overflater i tørre rom, belegg i gang og flis på våtrom. Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 8mm avvik på horisontalt målinger ut topp av trapp og ut i stue.

Ved bruk av laser er det ved stikkprøve registrert 12mm over hele rommet. Målt med laser og rettholdt med målekile



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge eier montert av fagkyndig personell i 2006.

Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom og er flislagt.

Teglsteinspipe fra byggeåret må holdes under oppsyn grunnet alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Plate under feierluken på loft, men det mangler på soverom i underetasjen

Del av pipevange i underetasjen er tildekket av flis på en side mot våtrom

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbart materiale i umiddelbar nærhet til feierluke, samt manglende ildfast plate og tilstoppet feierluke i underetasje, medfører redusert brannsikkerhet og begrenset mulighet for inspeksjon og tilsyn av skorsteinens innvendige tilstand. Dette kan øke risikoen for uoppdagede skader, sot-/tjærebegynnelse og brann, samt redusere effektiviteten av feiing og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I egenerklæringskjema fremkommer det at det er utført dreneringsarbeid på boligen i 2009

Åpen betongmur i bodmot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussede overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussede overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Slik tilstand vurderes normalt ikke å medføre direkte helseisiko når det ikke foreligger forhøyet fukt eller aktiv muggvekst. Dersom fuktproblematikken utvikler seg over tid, kan det imidlertid øke risiko for mikrobiell vekst



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og eiketripp. Trappen manglende håndløper og rekkverk er målt til 82cm. Glass i rekkverk

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate.

Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Anslagsterskel mot to soverom, luftespalte mellom terskel og gulv på bod og to soverom

Årstall: 1959

Kilde: Eier



TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dør til bad

Årstall: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert skade på overflaten av den innvendige døren mot bad, i form av riper, merker/avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skaden har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen, men det kan være behov for overflatebehandling eller utskifting ved videre slitasje.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

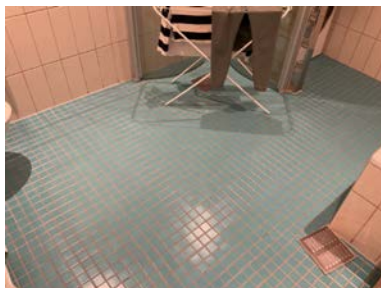
Beskrivelse

Våtrom er opplyst å være fra 2006 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikopplysning.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

På befaringstidspunktet ble det registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av Protimeter Fuktsøk på overflater i dusjsonen, fra blandebatteri og ned til gulv. Fuktverdiene avtok gradvis utover, og ca. 100 cm utenfor dusjveggene ble det ikke registrert tilsvarende forhøyede verdier. Målingene i dusjsonen var betydelig høyere i nedre sjikt sammenlignet med øvrige overflater på badet. Eier opplyser at dusjen var i bruk like før befaringstidspunktet, noe som kan ha påvirket måleresultatene.

Det er registrert avskalling av fugemasse i dusjsonen, samt mindre riss i glasuren på flere fliser i våtrommet. Rissene er begrensede, men visuelt synlige. Skader i fuger og overflatebehandling kan redusere flisenes beskyttelse mot fuktinntrenging til bakenforliggende sjikt, og kan på sikt medføre risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon. Utbedring anbefales for å sikre tett overflate og redusere risiko for videre forringelse i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Avskalling av flisens overflate i dusjsone kan føre til at vann trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for fuktskader i underlaget, inkludert svikt i membranen dersom den er skadet eller mangelfull, risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere og redusert levetid på våtrommet og behov for kostbare reparasjoner eller full rehabilitering.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad med flis på gulv og vegg, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj og under innmurt badekar. N

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor en er plassert i underkant av innmurt badekar og har muligheter for inspeksjon og en sluk er plassert i nedslagsfeltet på dusjen og har gode muligheter for inspeksjon og vedlikehold.

I slukene er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Visuell inspeksjon av membran i sluk viser ingen tegn til forringelse eller feil utførelse, tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder som er over 20år.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tettesjikt på våtrom kan føre til fuktinntrengning som over tid gir risiko for råte, sopp og skader på tilstøtende konstruksjoner



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er observert riss og mindre avskallinger i overflaten på porselensservanten og på toalettets venstre side oppe.

Skadene vurderes som kosmetiske, men kan over tid føre til smussopsamling og vanskeliggjøre renhold. Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skadene bør følges opp. Ved forverring eller funksjonssvikt anbefales utskifting av servanten. Eventuell utskifting kan også vurderes av estetiske hensyn.



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.

Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortsatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra annerkjent leverandør, Strai Kjøkken AS med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befarings. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.

Vurdering av avvik:

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

Manglende vannføler for magnetisk avstengning av vanntilførelse ved eventuell lekkasje

Kjøkkenoverflatene har synlige merker, riper og områder med avskalling av maling. Skadene er estetiske og påvirker ikke funksjonaliteten, men kan gi et nedslitt inntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales overflatebehandling for å forbedre utseendet og forhindre ytterligere skade.

Fravær av vannføler med avstenging innebærer at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Dette øker risikoen for omfattende vannskader, særlig dersom lekkasje oppstår når boligen står uten tilsyn. En vannføler med automatisk avstenging vil kunne redusere skadeomfanget betydelig ved slike hendelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kjøkkenskrog og ut i ventil i yttervegg



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap i bod. Avrenning fra vannfordelerskap er ikke lokalisert å føre ut i rom med sluk

Bereder i bod uten sluk og vannstopper. Bereder er tilkoblet med kobberør.

Det mangler kursfortegnelse

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Eventuelt lekkasjevann fra vannfordeleskapet må ledes ut i i rom med avløp/sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved lekkasje eller drypp fra fordelerskapet vil vann kunne bli stående i rommet og trekke inn i gulv og tilstøtende konstruksjoner uten kontrollert avrenning. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, spesielt i gulv- og veggkonstruksjoner, samt forsinket oppdagelse av lekkasje. Manglende sluk eller sikker avledning av vann kan dermed medføre økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2006. Luftrør er ført over tak. Avløp på bad og kjøkken er skiftet i 2006, videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom
Mangler overstrømming av luft mellom rom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler i vinduer, men det er tett terskel mellom noen rom og det er redusert sirkulasjon av luft innvendig mellom oppholdsrom

Konsekvens/tiltak

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

Manglende overstrømningsluft mellom oppholdsrom kan medføre at ventilasjonsluften ikke sirkulerer som forutsatt. Dette kan gi redusert luftkvalitet, med økt risiko for opphopning av fukt, lukt og forurensninger i enkelte rom. I tillegg kan det føre til dårligere ventilering av rom uten tilluft/avtrekk, noe som over tid kan bidra til økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU'ekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Tilstandsrapport

Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav (NEK 400), som krever fast tilkobling via egen kurs med allpolig bryter for beredere over 1,5 kW. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang og brann, og det anbefales at tilkoblingen utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende norm

Bereeder er montert i rom uten sluk eller vannstoppeventil for avstengning

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ved lekkasje vil vann ikke ledes til sluk, og kan derfor spre seg fritt i rommet og videre til tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre omfattende vannskader i gulv, vegger og eventuelle underliggende etasjer før lekkasjen oppdages. Manglende automatisk vannstoppeventil reduserer også sikkerheten ved små, skjulte lekkasjer over tid. Tilstanden innebærer dermed økt risiko for følgeskader og høyere skadeomfang ved vannlekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er antallet sikringer og kursfortegnelse i sikringssskap stemmer overens

Innvendig i sikringssskap er det montert plastdeksler for å hindre kontakt med strømførende ledninger, samt gjennomføringer ved inntakskabel er tettet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 Ihht egenerklæringsskjema - Skiftet av godkjent foretak, Caverion

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei **Kabler på loft ligger åpne og er påmontert WAGO.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja **Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en oversikt over nødvendige tiltak for å sikre et trygt og forskriftsmessig elektrisk anlegg.**



TOMTEFORHOLD

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ikke synlig drenering eller fuktsikring på boligens grunnmur foruten nede i grav i forkant av vinduer ved granittplating, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under plating.

Eier opplyser om at Platon er avsluttet like under granittplating på sørvestlig side, bak støpt trapp ved inngang og bak vange på støpt betongtrapp ned til

Tilstandsrapport

leveste partiet på eiendommen

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lettklinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate.
Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er visuelt synlige sprekker i yttervegger av lettlinkeblokker med pusset overflate som er partielt utbedret utvendig, samt mindre riss i fasade mot sør som må påregnes nærmere undersøkelser og partielle utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

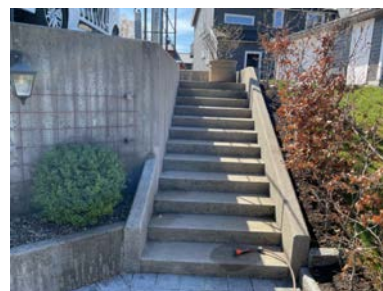
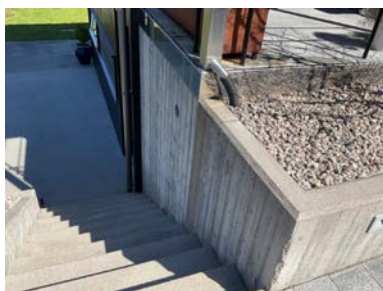
Mindre sprekker og riss i pusset murfasade kan over tid medføre inntrengning av fukt i konstruksjonen. Fukt kan transporteres videre innover i veggen og bidra til oppfukning av bakenforliggende materialer, noe som kan føre til nedbrytning, redusert isolasjonsevne og risiko for muggsopp og råteskader. Ved gjentatt fryse- og tinepåvirkning kan fukt i sprekkenes også gi frostspreng, som igjen kan føre til økte skader og videre oppsprekking av fasaden



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert flere betongmurer i hageområdet for å opparbeide nivåforskjeller, samt i tilknytning til trapper og blomsterbed. Murene fremstår som pent utført og har en funksjonell og helhetlig utforming i uteområdet. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, sprekker eller setninger i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

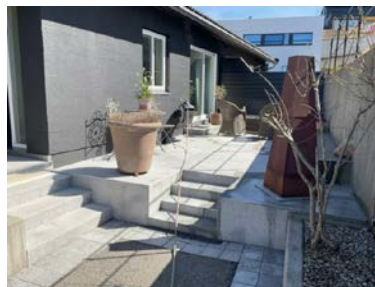


TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av asfaltert parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stoppekran er synlig i bunn av betongtrapp på boligens nordvestlige fasade

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring



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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ført opp uten forskriftsmessig radonsperre-

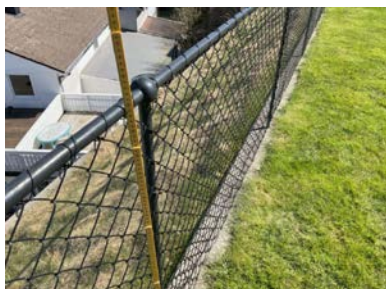
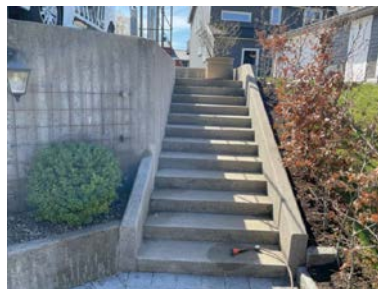
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

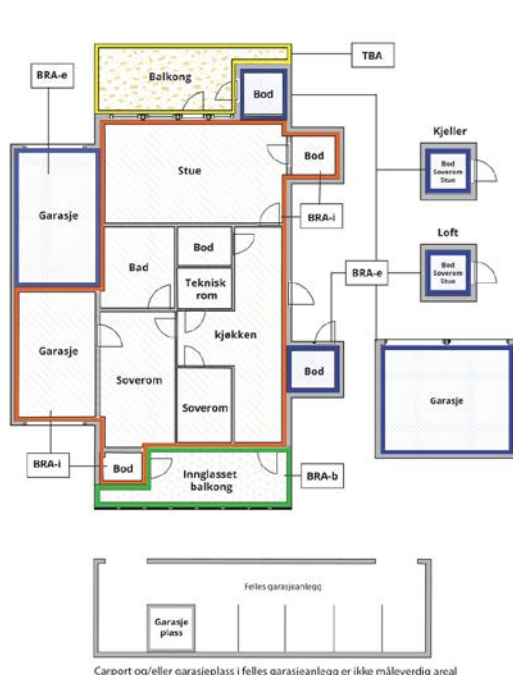
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63			63	
Kjeller	61	5		66	
SUM	124	5			
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, tv-stue, stue/kjøkken		
Kjeller	Soverom, gang, bod 2, bad, soverom 2, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringstidspunktet er kjøkken og stue ett stort rom.
Bod i underetasjen er trukket ut fra bygningen med egen inngang.
Det er egen balkongdør fra bakkeplan og inn i soverom i underetasjen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Øystein Svaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	33	201		0	404.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Brinken 36 A

Hjemmelshaver

Langemyr Erna Gyland, Lomeland Morten

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
Brinken 36A/	Brinken 36A		Erna Gyland Langemyr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
1\1	820 01.01.2026

Kommentar

Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner 820

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Salg av Brinken 36A, 4630 Kristiansand S,
gnr. 33, bnr. 201 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune
Eier: Morten Lomeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en spasertur fra Kristiansand sentrum. Skoleveien er trygg med gang og sykkelsti, og det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til Jegerseberg som har flotte tur- og bademuligheter. I tillegg er det kort avstand til butikker, kaféer og kollektivtilbud, noe som gjør området svært praktisk og familievennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer og plattinger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	02.02.2011	Dato er utydelig	Gjennomgått	1	Nei
Innhenting feste	04.05.2026	Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner 820,- Når ble festeavgiften sist: 2018 Avtalt utløp av festekontrakten: 2056	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH9126>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



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

Morten Lomeland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Brinken 36A

4630 Kristiansand S

4204-33/201/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekker i flis

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Mur i sør

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av eiers egeninnsats og fagpersoner

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

♦ Ja

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

Det er påført smøremembran under flis med mansjett i sluk

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

Fukt i vegg mot terreng

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Drenert med Platon på vegger mot terreng

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Fikset sprekker

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting avskader

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Før drenering ble utført

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Se svar over



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vegger under terreng

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

♦ **Ja**

Sov beskrevet over

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Svar
tidligere

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Mur i sør

Beskrivelse av arbeidet: Pussing av pipe og montert nytt ildsted

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: caverion

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bolig

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Festetomt

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

♦ Ja

Tilbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

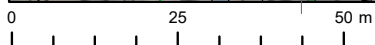
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/33/201/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |




















Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Brinken 36A

Dato: 29.04.2026

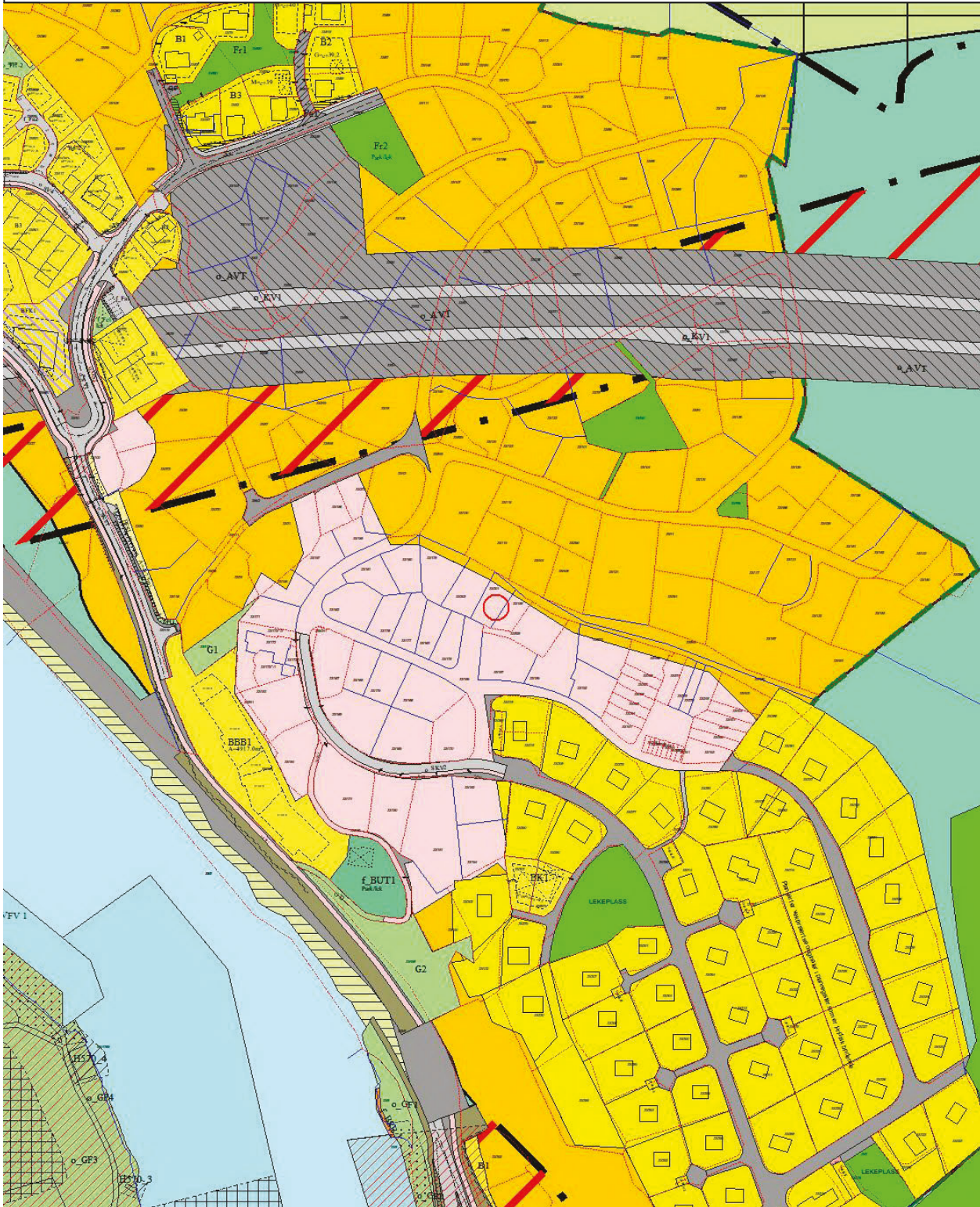
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med regulering av Kokleheia I.

Stadfestet 23. 01. 1958

(Inntrykket i Norsk Lovtidet nr. 5/58)

§ 1.

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

§ 2.

Følgene tomter skal bebygges med hus i 1 etasje eller 1 1/2 etasje:

Fjellveien 1-19, 2-4 og 10-16, eventuelt med rom for beboelse i underetasjen.

Fjellveien nr. 6-8 og Olaveien 1-10 kan bebygges med vertikalt delte 2-mannsboliger i 1 1/2 til 1 3/4 etasje. Olaveien 12-14-16 skal bebygges med rekkehus.

§ 3.

Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5° og 45°.

§ 4.

Det kan på hvert tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen. På hver tomt kan, med bygningsrådets tillatelse, videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder, godkjennes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

§ 5.

Utkjørsel til fellesvei skal godkjennes av Oddernes kommune.

§ 6.

Forretningsbygg kan oppføres på tomt som godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

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

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For den regulerte rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

Bygningsrådet kan tillate mindre avvikelser fra vedtektene innen rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes.



128/
89

J.nr. 144/59

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Oddernes

i henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. Brinken 7.

..... gate nr. aktes utført følgende arbeider:

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

vertikaltdelt firmanns tomannsbolig.

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

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet²⁾ ca. kr. 100000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	<u>ca. 1250</u>	m ²
Eldre bebyggelse areal	m ²
Areal av nybygg	<u>100</u>	m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	<u>170</u>	m ²

1) Stryk under det som passer.

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

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **Tomteplan 1:100.**
Plan, snitt og fasader 1:50. 5 blad.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Fast fjellgrunn, fundamentering direkte på fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Kloakk og vanntilførsel forhånden.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Etter reguleringsplan og vedtekter.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Under soverom i unneretasje, støpt betongplate, 12 cm. lettbetongplate på et lag asfaltapp D/kval., med gjennomlufting, herpå tregolv på strø.

§ 132, passus 3. Naboforhold:

(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

Etter reguleringsplan og vedtekter.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Vei ferdig opparbeidet, stikkvei legges fram til husene.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:

(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1
og 2.

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

Minste avstand til nabogrense 5.00 m..

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)

Fundamenter i betong, kjellervegger mot terreng 25 cm paralelblokker, vegger mot opph.rom 25 cm. Lecablokker. Vegger i overetasje 25 cm. Ytongstav. Delevegger lettbetong og delvis trekonstruksjoner med ~~del~~-tosidig papp og panel.

Isolasjon:

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

2 lag asfaltpapp på topp av grunnmurer . Grunnmurer under terreng 2 strøk goudron.

§ 87. Taktekning:

(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2"x6" sperretak, 1" pl. takbord, asfaltpapp D/kval., dobbelt lektning og flate sementtakstein.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

Innv. trapp, bredde 90 cm., opptrinn 17.5 cm., inntrinn 25 cm..

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:

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

Skorstein i tegl, med 2 stk. 6"x6" røklöp, rökrör direkte til pipe. Oppvarming ved vedovner. Forskr.messige avtrekk fra vaskerom, bad, entre og kjøkken.

§§ 104, 105, 106

og 117.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Unneretasje 2.35 m.; lste etasje : 2.40 m.. Alle rom over 6m²., lysflate over 1/10 av golv.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Boder for mat og brensel, samt kott og skaper for klær i leiligheten.

§ 109. Klosetter:

2 stk. klosetter bygget inn på bad. 4" avlöp til toroms septiktank, med lufting over tak. Eget avtrekk fra baderom.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kristiansand S., den 9/3 19 59.

A. Möller-Stray
byggherre.

Olav Sandraf
anmelder.

Adresse: Parkveien 14

Adresse: _____

A. Möller-Stray
ansvarshavende.

Adresse: Parkveien 14

Jnr. 128/59.

Nærværende anmeldelse av 9.ds. fra ark.Söndrol for A.Möller-Stray ble behandlet på møte i Oddernes bygningsråd den 13.ds., og det ble gjort følgende vedtak:

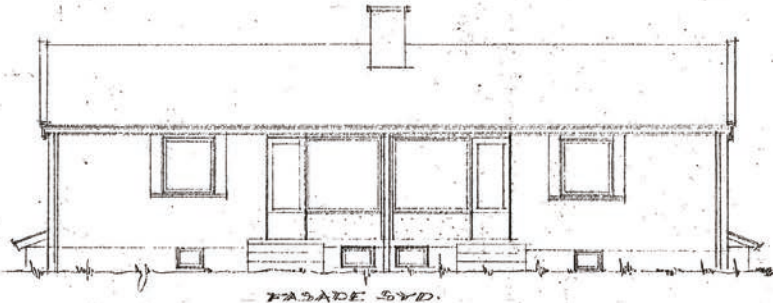
"Det tillates oppført en vert.delt tomannsbolig som anmeldt på følgende betingelser:

1. Byggeløyve må foreligge før arbeidet settes igang.
2. Husetts og septiktankens plassering og høyder må godkjennes på stedet før arbeidet påbegynnes.
3. Septiktanken må være av godkjent type.
4. Røkpiper må ha 9" x 9" röklöp.
5. Golv i oppholdsrom i kjelleren må utföres etter Normalvedtekt til bygningslovens § 104.8. Hvis det stöpes på kult kan luftlaget under golvet reduseres til 25 cm.
6. Det bemerkes at spiseplassen på kjøkken fortrenger nödvendig arbeidsplass og bör slöyfes.
7. Kontrollgebyr må innbetales og igangsettelseskort hentes av ansvarshavende på kommuneingeniörkontoret för arbeidet settes igang.

Forövrig i henhold til bygningslov og forskrifter."

Korrigert tegning av snitt må innsendes.

Oddernes bygningsadministrasjon, den 16.mars 1959.



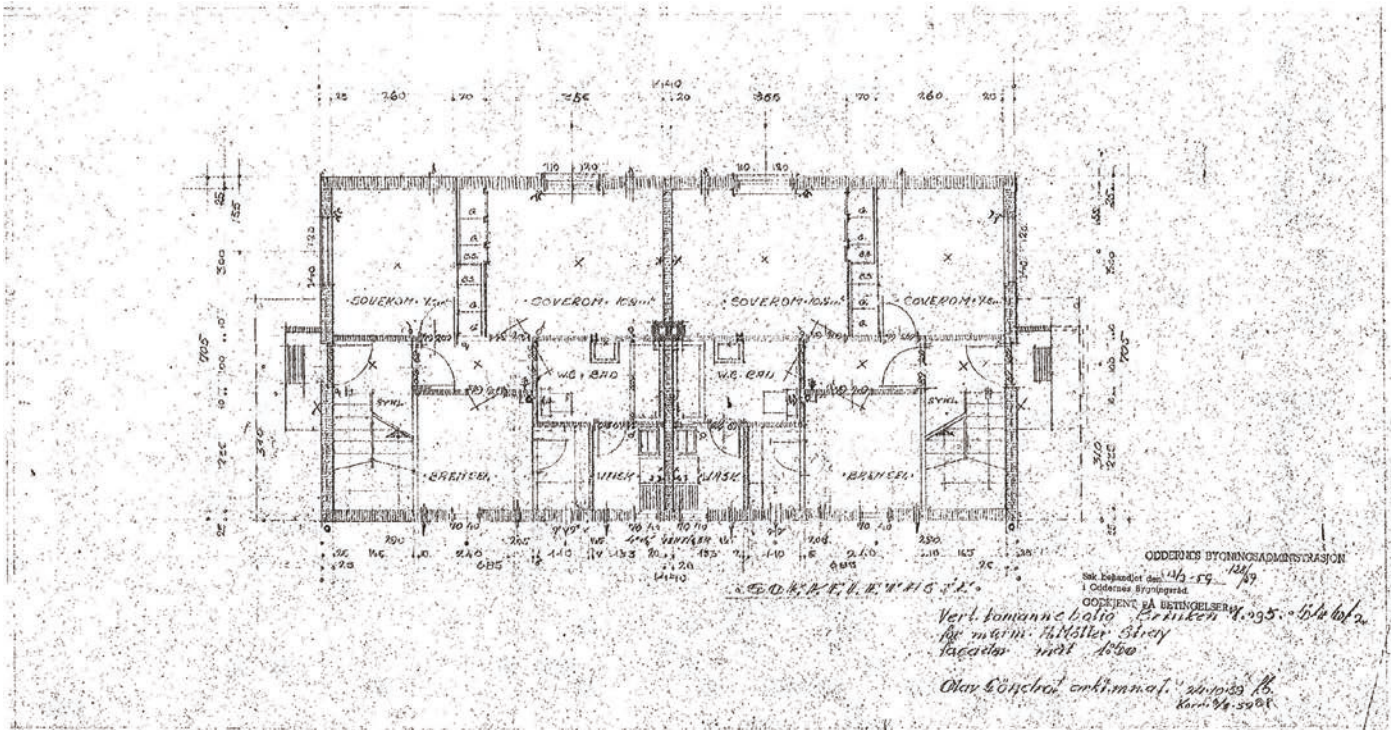
FASADE SYD.



GAVELFASADE

ODDERS BYGNINGSADMINISTRASJON
 Søk behandlet den 17. 5. 1949
 i Oddernes Bygningsråd.
 Verl. tomannskollegiet i Oddernes Strog 5 546/4
 for murr. A. Møller Sney
 fasader mål 1:50
 Olav Schendrol ark. mool. 83-59 68.

0 50 100 Plikt i overmålestørrelse 1:1 er denne tegning 100mm
 Dansk Scanning AS



ODDERS BYGNINGSADMINISTRASJON

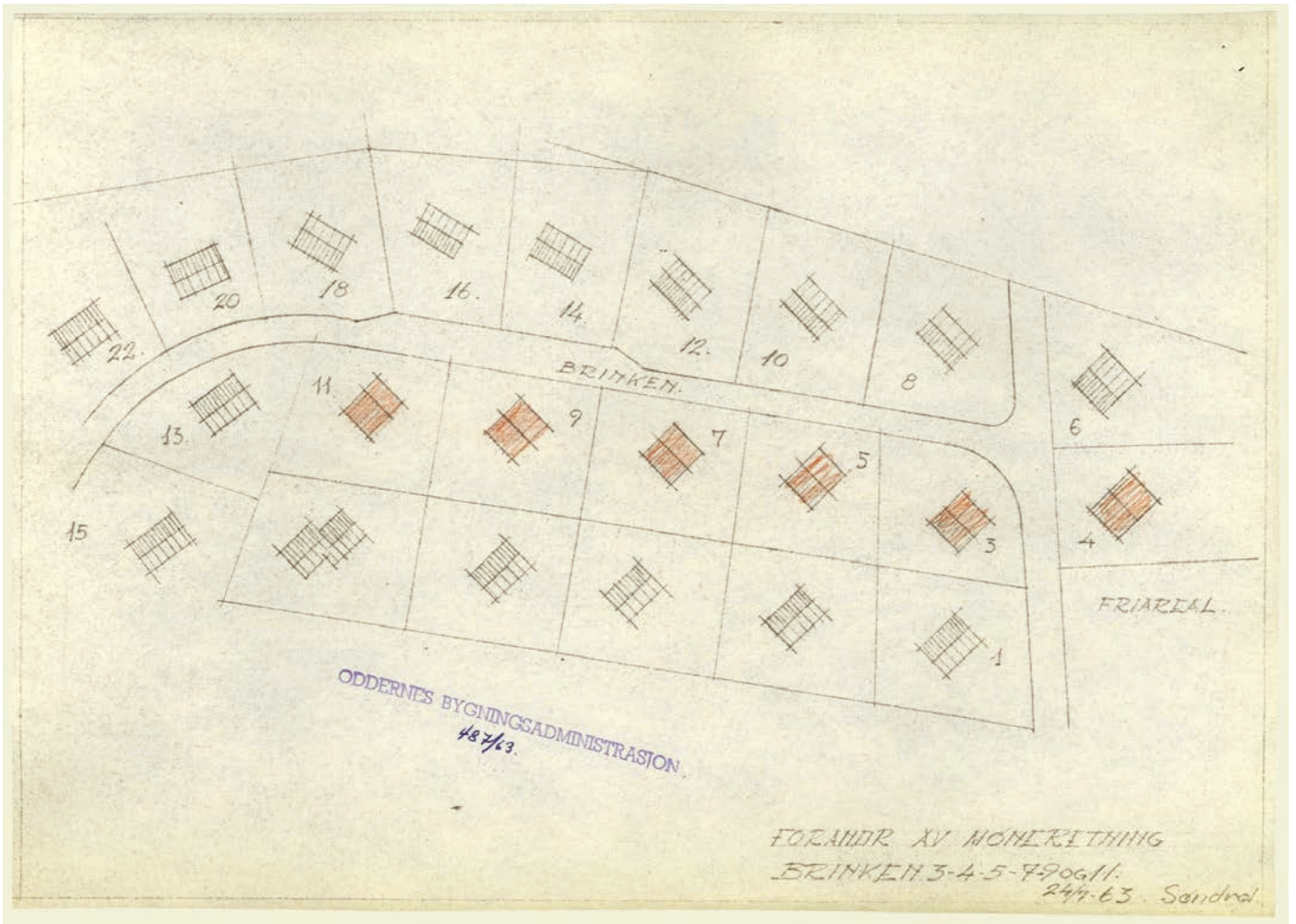
Sak behandlet den 14. 11. 1917
i Oddersa Byggesjæf.

ODDERS BA BETINGELSENE

Vert. tomannsbolig. Brinken 4. 1915. 5/4 del 2.
for mærm. H. Møller Sivoy
facadet nr. 1050

Olav Sæviat arkitekt. 26. 10. 1915. 18.
nr. 44-5098

1:50 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne kopiet 1:50
Dansk Skanning AS



Aud Reidun Monen
Brinken 36 A
4600 KRISTIANSAND S.

929/83 EP/rh

14.juni 1983

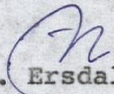
BRINKEN 36 A- VERANDA


Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 31. mai 1983
på følgende vilkår:

Verandaen må utføres i trykkimpregnerte materialer.

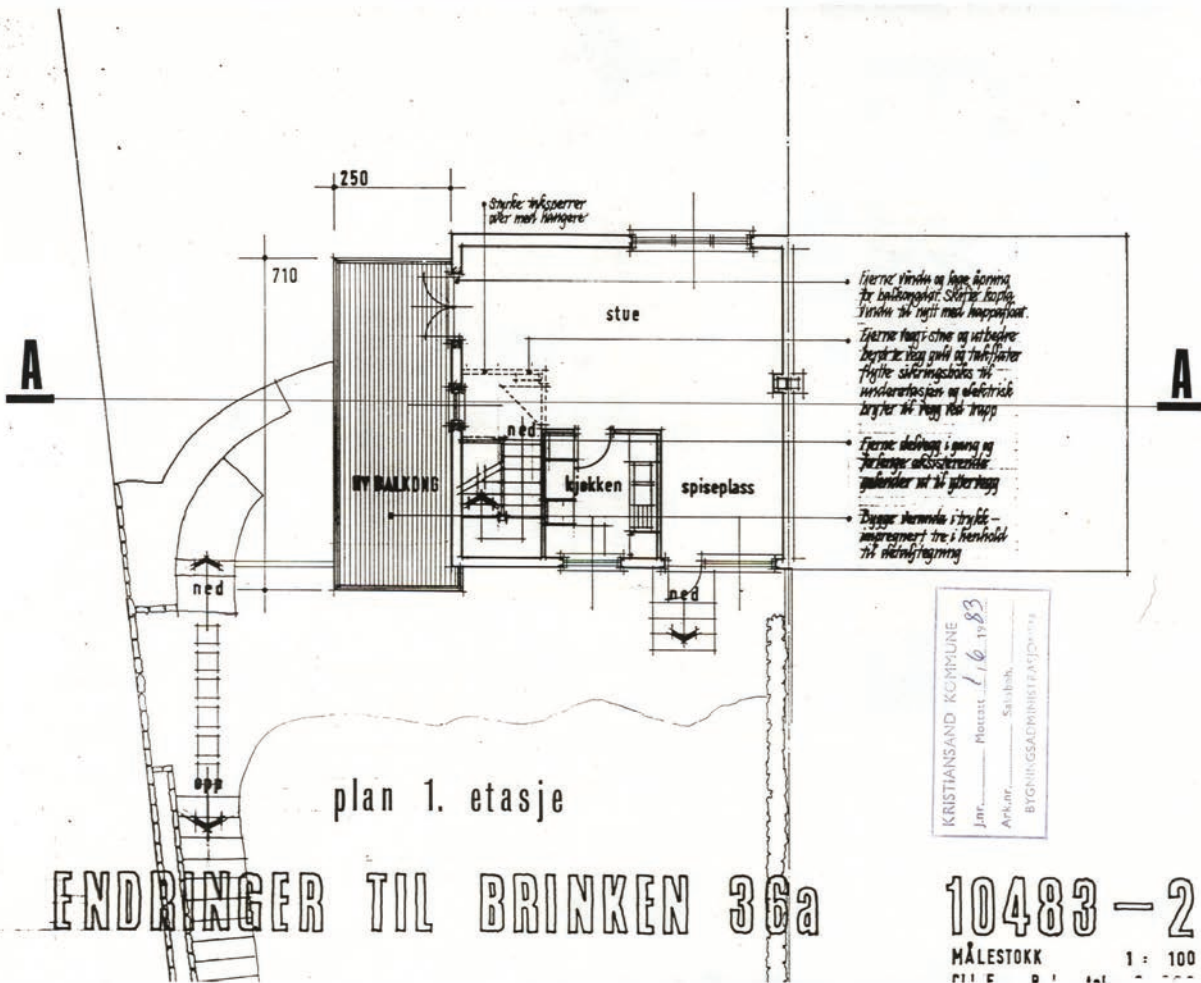
Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Gebyr kr. 165.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...⁰⁴⁴⁰⁸.....

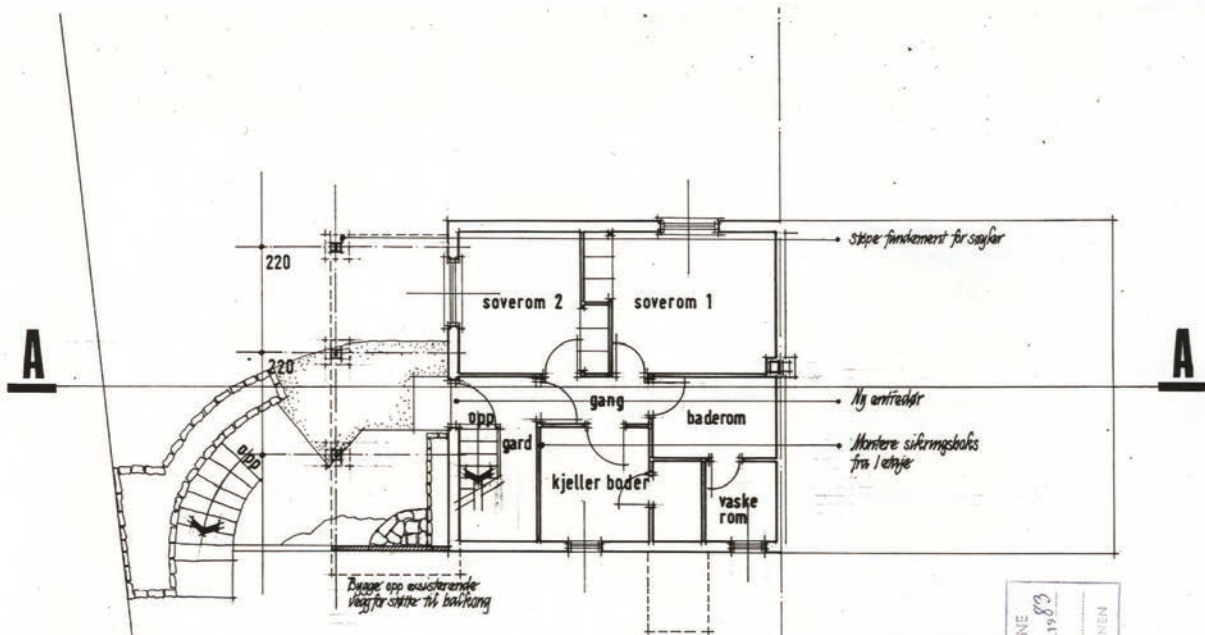

A. Ersdal


Espen Pedersen

Vedlegg



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



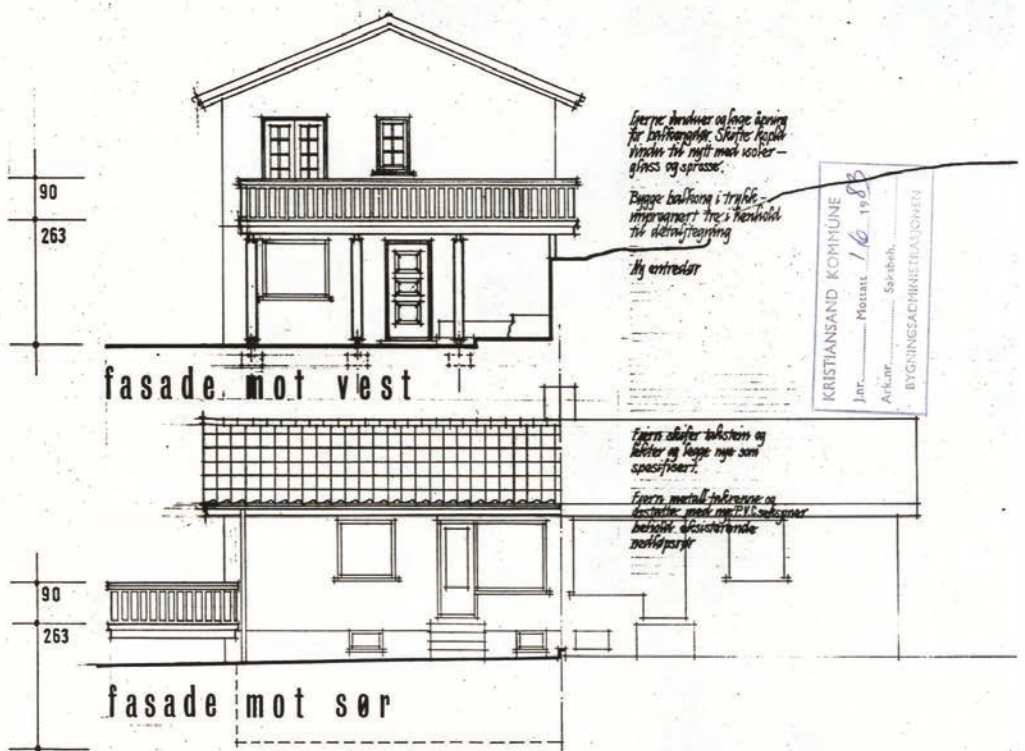
plan underetasje

ENDRINGER TIL BRINKEN 36a

KRISTIANSAND KOMMUNE
 J.nr. Mottatt 16.10.1983
 Ark.nr. Sak.nr.
 BYGGINGSADMINISTRASJONEN

10483 - 1
 MÅLESTOKK 1 : 100
 CLIVE PARKIN tel 93923

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



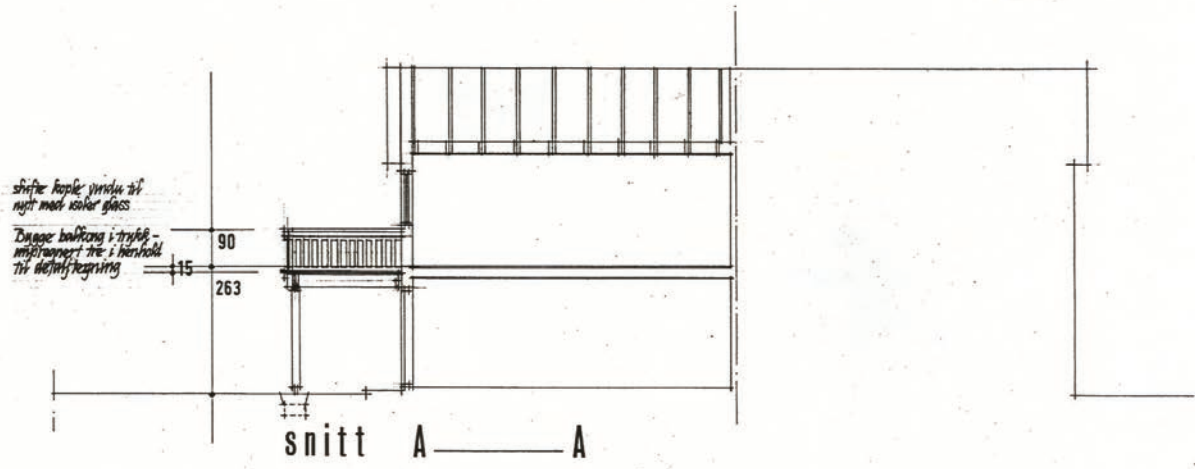
KRISTIANSD KOMMUNE
 Jnr. Motat 16 1988
 Ark.nr. Sårdeb.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

ENDRINGER TIL BRINKEN 36a

10483 - 3
 MÅLESTOKK 1 : 100
 CLIVE PARKIN tel 93923



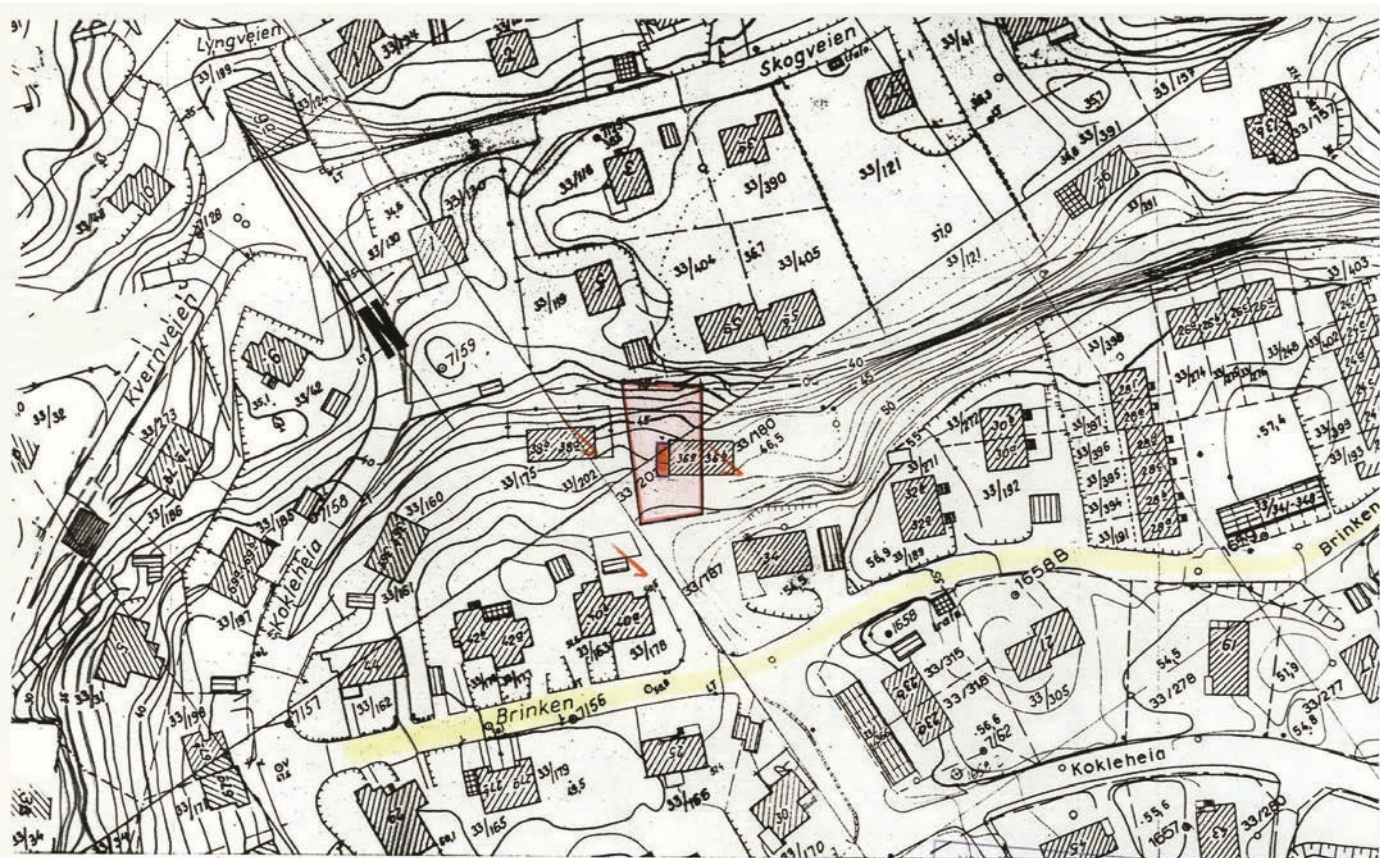
KRISTIANSD KOMMUNE
 Jnr. Mønst. 1/16 1983
 A/C nr. 54. bnb.
 BILHJULSADMINISTRATIONS



ENDRINGER TIL BRINKEN 36a

10483 - 4
 MÅLESTOKK 1 : 100
 CLIVE PARKIN tel 93923





ENDRINGER TIL BRINKEN 36A

målestokk 1:1000

10483

KRISTIANSD KOMMUNE
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN
 Arkivnr. Sakbeh.
 Jnr. Notat 1/6 1988



Bernt Christian Lomeland
Brinken 36 A
4630 KRISTIANSAND

Vår ref.: 200503076-2/OTO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 14042005

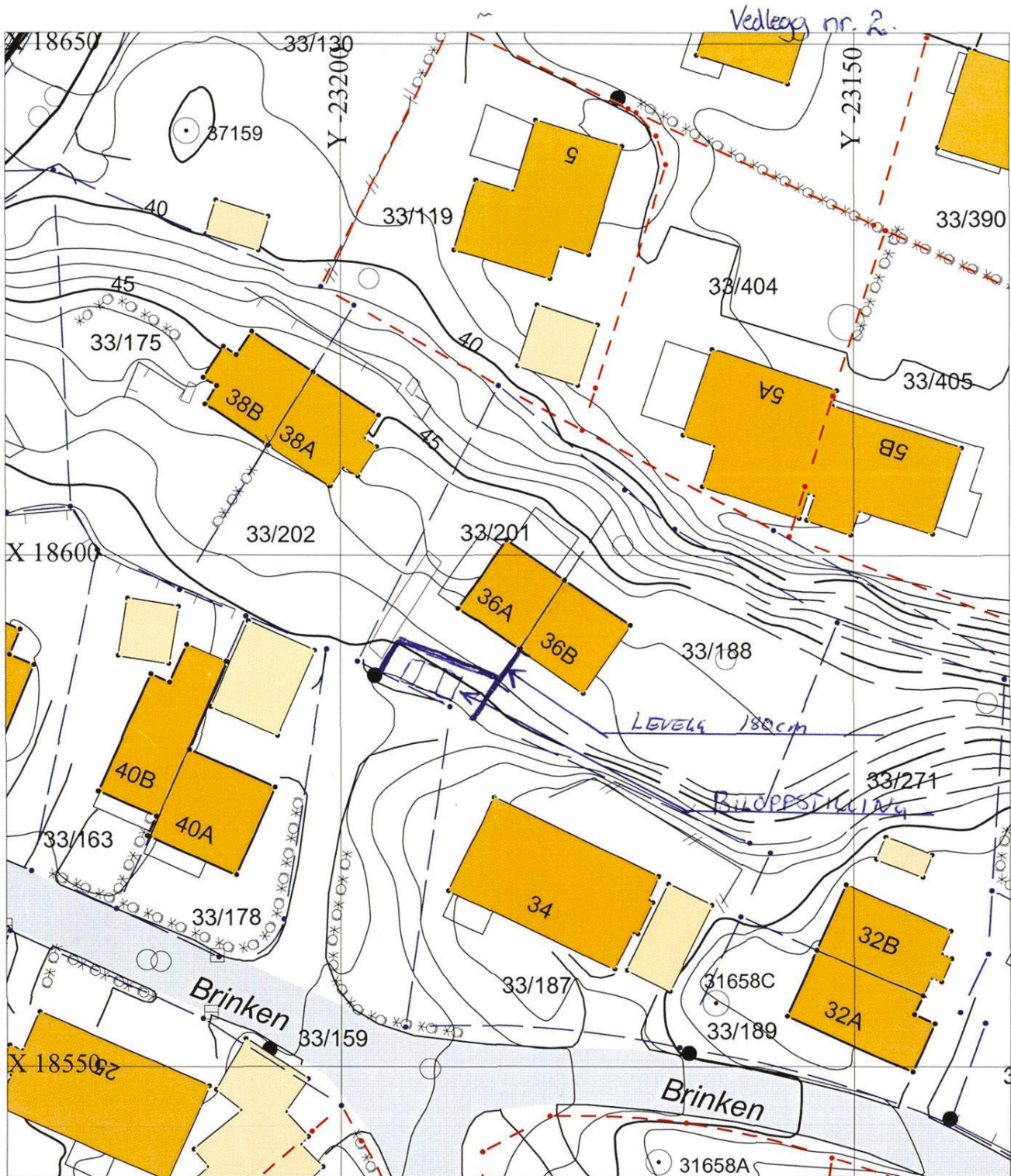
REDEGJØR FOR BYGGETILTAK

Plan- og bygningsetaten har fått et brev vedrørende byggetiltak på deres eiendom. Da plan- og bygningsetaten ikke kan se å ha mottatt noen søknad/melding på dette ber vi dem om å redegjøre for dette forholdet.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Mottaks behandler

Kopi: Jan August Olafsen, Brinken 36 B, 4630 Kristiansand



KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 33 Bnr.: 201 Fnr.: Snr.:

Adresse: Brinken 36 A

Sokkelhøyde:



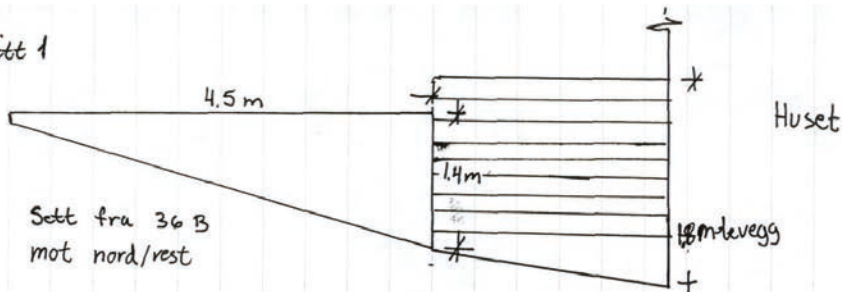
Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:500

Dato: 19/05/05
Sign.: Mary Simonsen MS
PDF - fil

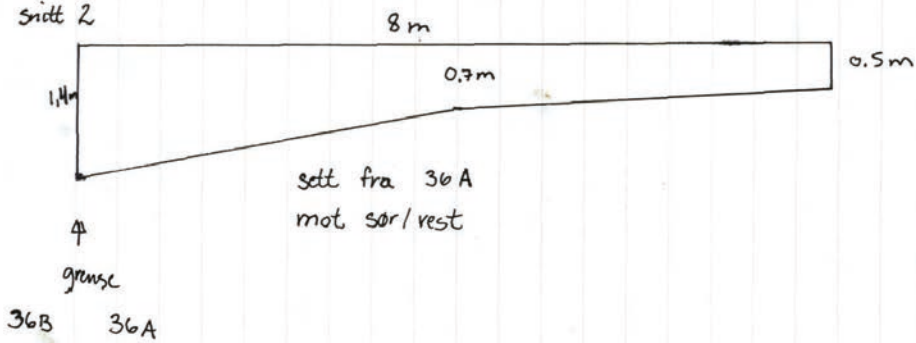
Kvalitet eiendomsgrenser:
 - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
 ———— Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

snitt 1



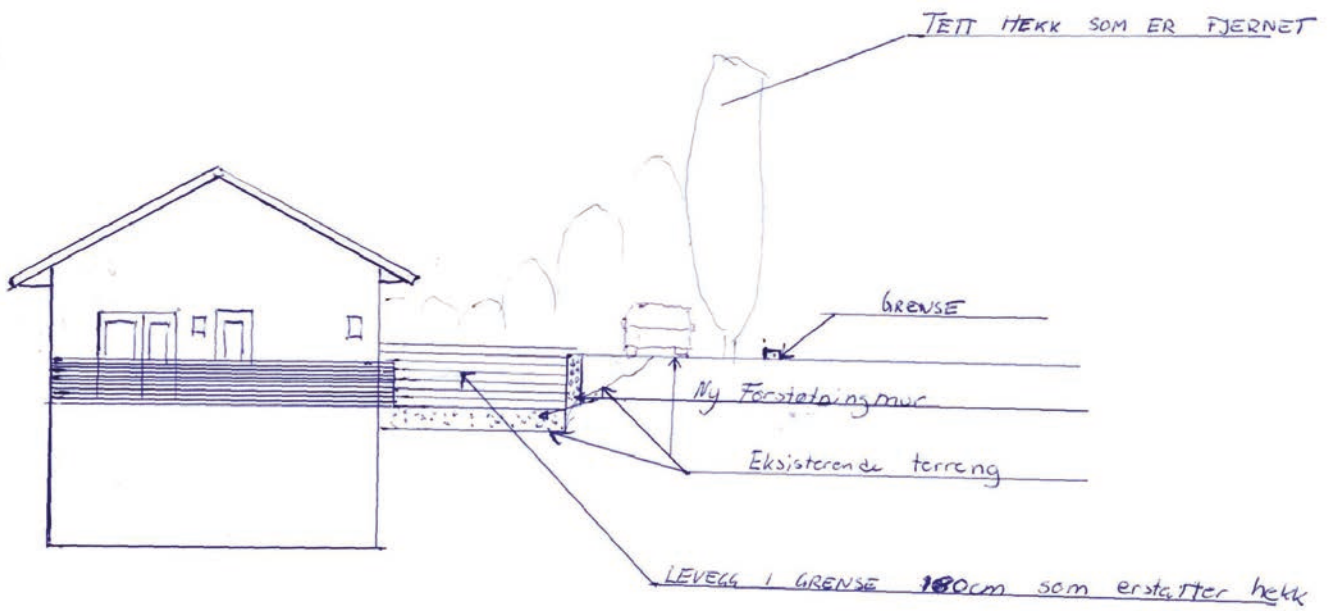
snitt 2



Armering i fjell
Kam 20 på hver halve meter
bores ned i fjellet halvdel
av murens høyde og støpes fast
+ Kam 12 langsiggende

Muren skal bordforskales!

VEDLEGG NR E-3





Jan Olafsen
Brinken 36 B
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600097-22

Saksbeh: Terje Mathisen

Dato:20082007

VEDR HENVENDELSE.

Brinken 36 A og B - Gnr./Bnr. 33/201 og 33/188

Det vises til innkommet brev her den 13.08.2007, kopi vedlegges.

Undertegnede har vært på befaring. Det anmodes om at nevnte hull ved trappen ned til Jan Olafsen fylles med dertil egnet masse slik at man kan få avsluttet saken.

Plan- og bygningsetaten ber om en tilbakemeling fra Lomeland og man anser saken for avsluttet når nevnte arbeid er utført.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til: Kjell Jostein Lomeland, Brinken 36 A, 4630 Kristiansand

Postadresse

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:

Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

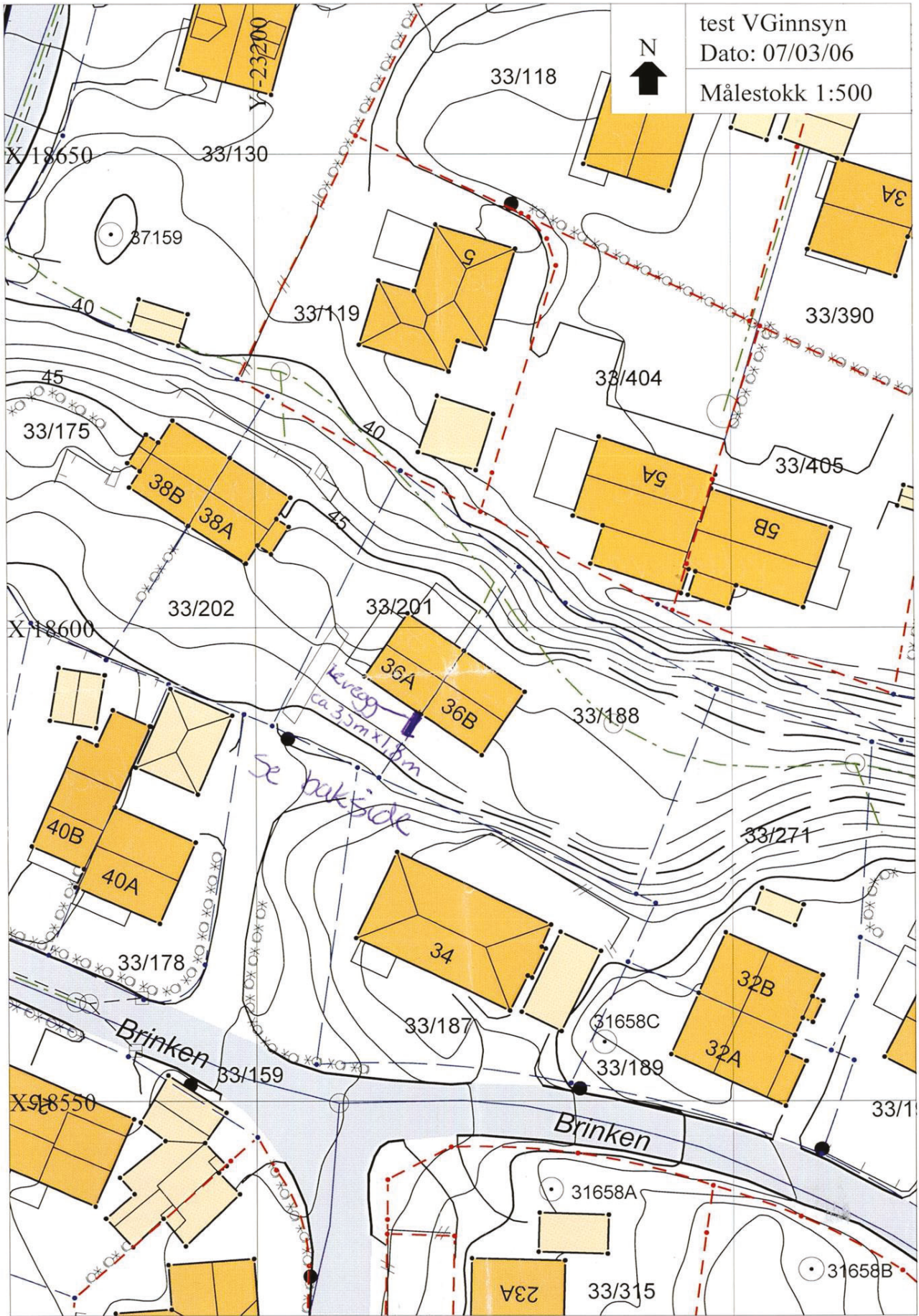
E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA





Bernt Christian Lomeland
Brinken 36 A
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600097-9

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato: 14.06.2006

**VEDR. BRINKEN 36 A - 33/201 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK -
ANLEGGING AV PARKERINGSPLASS/ OPPFØRING AV FORSTØTNINGSMUR OG
LEVEGG.**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	BRINKEN 36A	Eiendom:	33/201/0/0
Tiltakshaver:	Bernt Christian Lomeland	Adresse:	Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	Bernt Christian Lomeland	Adresse:	Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.12.2005 samt tilleggssøknad om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 mottatt 03.04.2006, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter anlegging av parkeringsplass samt oppføring av forstøtningsmur og levegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 for oppføring av levegg i nabogrense mot eiendommen gnr. 33, bnr. 188.

Tiltaket er saksbehandlet etter reglene i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 21 som en ordinær ett-trinns søknad etter plan og bygningslovens § 94, uten at plan- og bygningslovens regler i kap. XVI om ansvar og kontroll kommer til anvendelse.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Tiltaket omfatter anlegging av parkeringsplass, oppføring av forstøtningsmur i forbindelse med parkeringsplass samt oppføring av levegg i nabogrense mellom boenhetene i 2-mannsboligen.

Spesielle forhold:

Saken dukket først opp 08.04.2005 som naboreaksjon fra Jan Olafsen på planlagte arbeider på eiendommen gnr. 33, bnr. 201. Plan- og bygningsetaten anmodet i brev av 14.04.2005, medeier i gnr. 33, bnr. 201, Bernt Christian Lomeland om redegjørelse vedr. foreliggende planer. Plan- og bygningsetaten mottok 01.09.2005 merknader/protester i tilknytning til nabovarsel om tiltak og igangsatt tiltak på eiendommen gnr. 33, bnr. 201. Etter befaring på eiendommen 19.09.2005 sendte etaten på nytt anmodning om redegjørelse 27.09.2005. Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 a, ble mottatt 10.10.2005. I brev av samme dato omgjør etaten på grunn av naboprotester g mangler meldingen til ordinær søknad. I brev av 14.12.2005 returneres søknaden/meldingen da nødvendig tilleggs materiale ikke er mottatt i etaten. Nå viste det seg imidlertid at tilleggs materialet var innsendt til



kommunen innen tidsfrist, men ved en beklagelig feil "kommet bort" før det ble journalført. Byggesaken ble derfor innlevert/innsendt på nytt og journalført som dokument nr. 1 i ny sak nr. 200509234 21.12.2005. Tidligere merknadshavende ble i skriv av 23.01.2006 forespurt om tidligere merknader/protester fremdeles sto ved lag. Tiltakshaver ble samme dato informert om det samme skriv til merknadshaver og gjort oppmerksom på at del av tiltaket også er i strid med plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 vedr. avstand til nabogrense. I tillegg ble det gitt muntlig informasjon om at det måtte søkes om dispensasjon dersom merknadshaver ikke skriftlig samtykket i plassering av levegg. Tiltakshaver ble igjen informert i skriv av 01.03.2006 og samtidig skriftlig informert om hva som kreves av dokumentasjon. Nabovarslet søknad om dispensasjon ble mottatt i etaten 03.04.2006. Merknader til dispensasjonssøknaden fra nabo Jan Olafsen ble mottatt i etaten 10.04.2006.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 88 for del av Kogleheia I. Godkjent 23.01.1958. Formål boliger.

Merknader/protester:

Det er innkommet merknad/protest fra nabo Jan Olafsen gnr. 33, bnr. 188 til opprinnelig melding om tiltak og til tilleggssøknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 vedr. avstand til nabogrense. Anførelsen går i hovedsak på måten tidligere tjuhekk er fjernet på og på at arbeider med boremaskin er igangsatt og at han er villig til å akseptere et stakittgjerde som skille mellom eiendommene isteden for omsøkte levegg. Videre stilles det spørsmål ved asfaltering av parkeringsplass for biler på naboeiendommen.

Tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt kommentarer fra tiltakshaver.

Dispensasjoner:

Tiltaket med hensyn på oppføring av levegg er i strid med plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner. I dispensasjonsvurderingen vil det også bli vektlagt om det foreligger avgjørende grunner taler imot tiltaket for eksempel mht. til plassering som medfører **betydelig ulempe** for naboer og omkringliggende miljø.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2, vedr. avstand til nabogrense mot gnr. 33, bnr. 188. Hensynet bak denne bestemmelsen er blant annet brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse blant annet for å minske innsyn. Som særlige grunner oppgir tiltakshaver det å hindre innsyn som svært viktig.

Plan- og bygningsetaten har vurdert dispensasjonssøknaden og etaten kan ikke se at nabo Jan Olafsen vil bli påført urimelig ulemper med hensyn på tap av utsikt eller sollys ved oppføring av omsøkte levegg. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger en overvekt av "særlige grunner" som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal tiltakshaver skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2700,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Det er fastsatt gebyr i samsvar med regulativets § 9 hvor det er hensyntatt at fullt gebyr for saksbehandling av byggesak og dispensasjonssak til sammen kr. 5400,-, ville være urimelig i forhold til medgått tid.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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



Bernt Christian Lomeland
Brinken 36 A
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600097-15

Saksbeh: Terje Mathisen

Dato:12102006

VEDR. BYGD LEVEGG

Brinken 36 A gnr. 33, bnr. 201

Det vises til vår henvendelse av 07.09.2006 vedr klage på tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.

I henhold til forvaltningsloven har De anledning til å avgi uttalelse før videre behandling av saken. Eventuelle kommentarer imøteses. Hører vi ikke noe fra dem innen fire uker, vil søknaden bli viderebehandlet på grunnlag av de opplysninger som foreligger.

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring, bilde vedlegges.

Levegg er ikke bygd som dokumentert i søknad om tiltak/ tegninger som lagt til grunn av 21.12.2005.

Etaten kan ha forståelse for valg av løsning, men dette er ikke godkjent og må derfor fjernes.

Levegg må reduseres til 1,8m og ekstra forhøyning innerst mot vegg må fjernes.

Frist for fjerning settes til 12.12.2006. Oppretting og tilbakeføring ihht. gitte tillatelser må dokumenteres utført til plan- og bygningsetaten innen samme frist.

Med hilsen

Terje Mathisen
Saksbehandler

Kopi til:
Jan Olafsen, Brinken 36 B, 4630 Kristiansand

Vedlegg: Bilde av levegg

Postadresse

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:

Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



Jan Olafsen
Brinken 36 B
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600097-10

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato:19062006

**VEDR. BRINKEN 36 A - 33/201 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK -
ANLEGGING AV PARKERINGSPLASS/OPPFØRING AV FORSTØTNINGSMUR OG
LEVEGG.**

Underretning om vedtak.

Det vises til deres merknader/protester vedr. søknad om tillatelse til anlegging av parkeringsplass og oppføring av forstøtningsmur og levegg, samt søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Plan- og bygningsetaten har 14.06.2006 dato innvilget søknadene.

Det vises til vedlagt kopi av vedtaksdokumentet.

Om klageadgang se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til:





John Magne Lomeland
Brinken 36 A
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201104755-2

Saksbeh: Syvert Messel

Dato:15042011

BRINKEN 36A - TILBYGG - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	BRINKEN 36A	Eiendom:	33/201
Tiltakshaver:	John Magne Lomeland	Adresse:	Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S
Søker:	John Magne Lomeland	Adresse:	Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om tiltak mottatt 28.03.2011.

Søknaden omfatter tilbygg til bolig. BRA for tilbygg oppgis til 48m2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspåtliggende tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr:

Gebyr kr.8.000,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr. 8.450,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Syvert Messel
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

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

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 33 Bnr.: 201 Fnr.: Snr.:
Adresse: Brinken 36 A
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

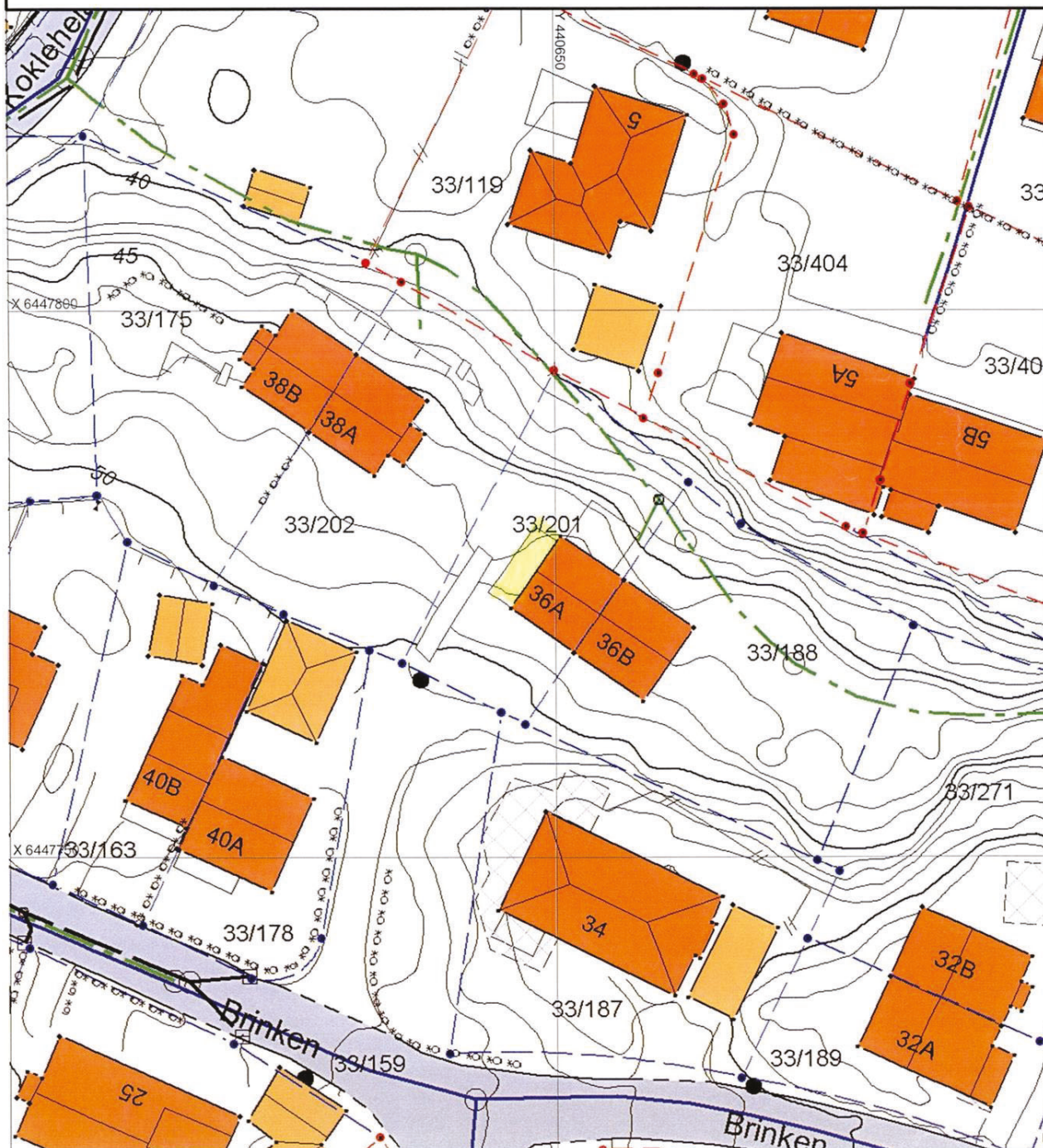
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

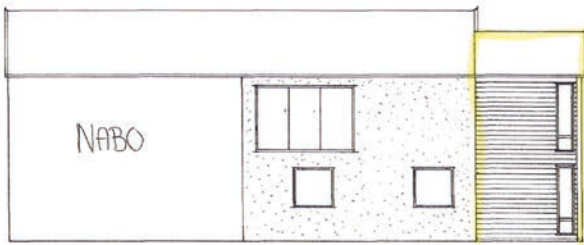
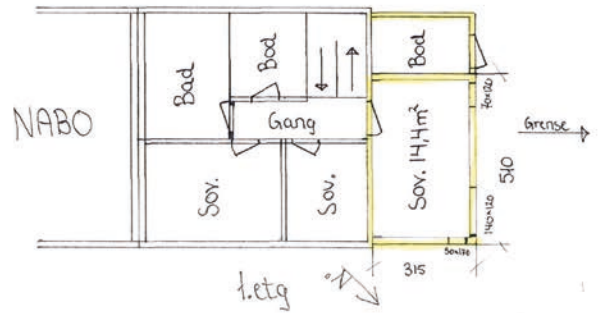
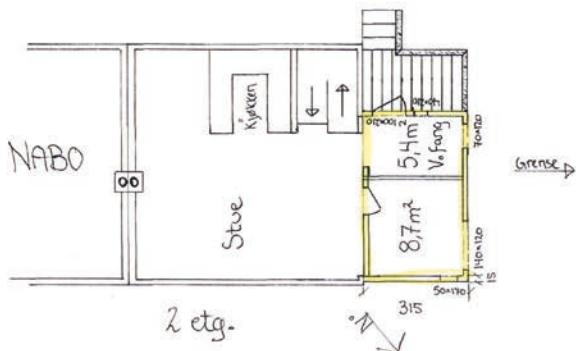
Målestokk: 1:500



Dato: 17.01.2011

Sign.: M. Simonsen





John M. / Kjell J. Lomeland	
BRINKEN 36A 4630 KR. SAND	
John M. Lomeland	MÅL: 1:100
Dato: 12-2011	

Nabolagsprofil

Brinken 36A - Nabolaget Kokleheia/Skaugo - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kokleheia 23 Linje 590T	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	6 min 2.8 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	6 min 3.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min 3.4 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	8 min 4.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	21 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hokus Pokus Kristiansand - UiA	11 min
--------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

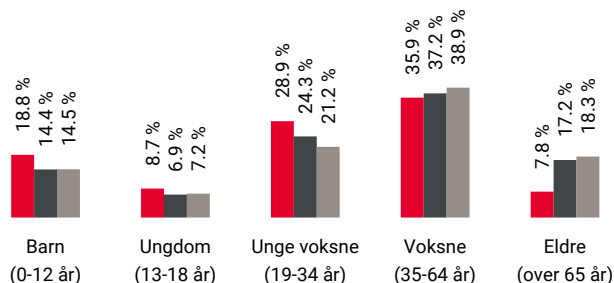
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kokleheia/Skaugo	982	354
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (0-... 10 min 113 barn	0.9 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	6 min 33 barn 2.8 km
Lund barnehage (1-5 år)	7 min 38 barn 2.6 km


Dagligvare


Coop Prix Gimlevang Post i butikk	11 min 1 km
Joker Gimle PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået



Lite støynivå 97/100





Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

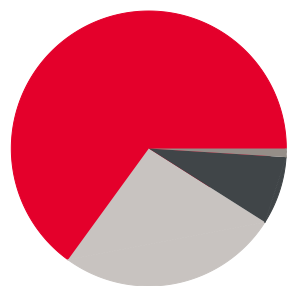
 Brinken kunstgressbinge 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Gimlemoen bordtennisanlegg 11 min 
Bordtennis 1 km

 Spicheren Treningssenter 16 min 

 Fresh Fitness Kristiansand sentrum 7 min 

Boligmasse




- 65% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 26% annet



«Trygt og godt nabolag med etablert bebyggelse på romslige tomter»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet 7 min 

 Vitusapotek Markens 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



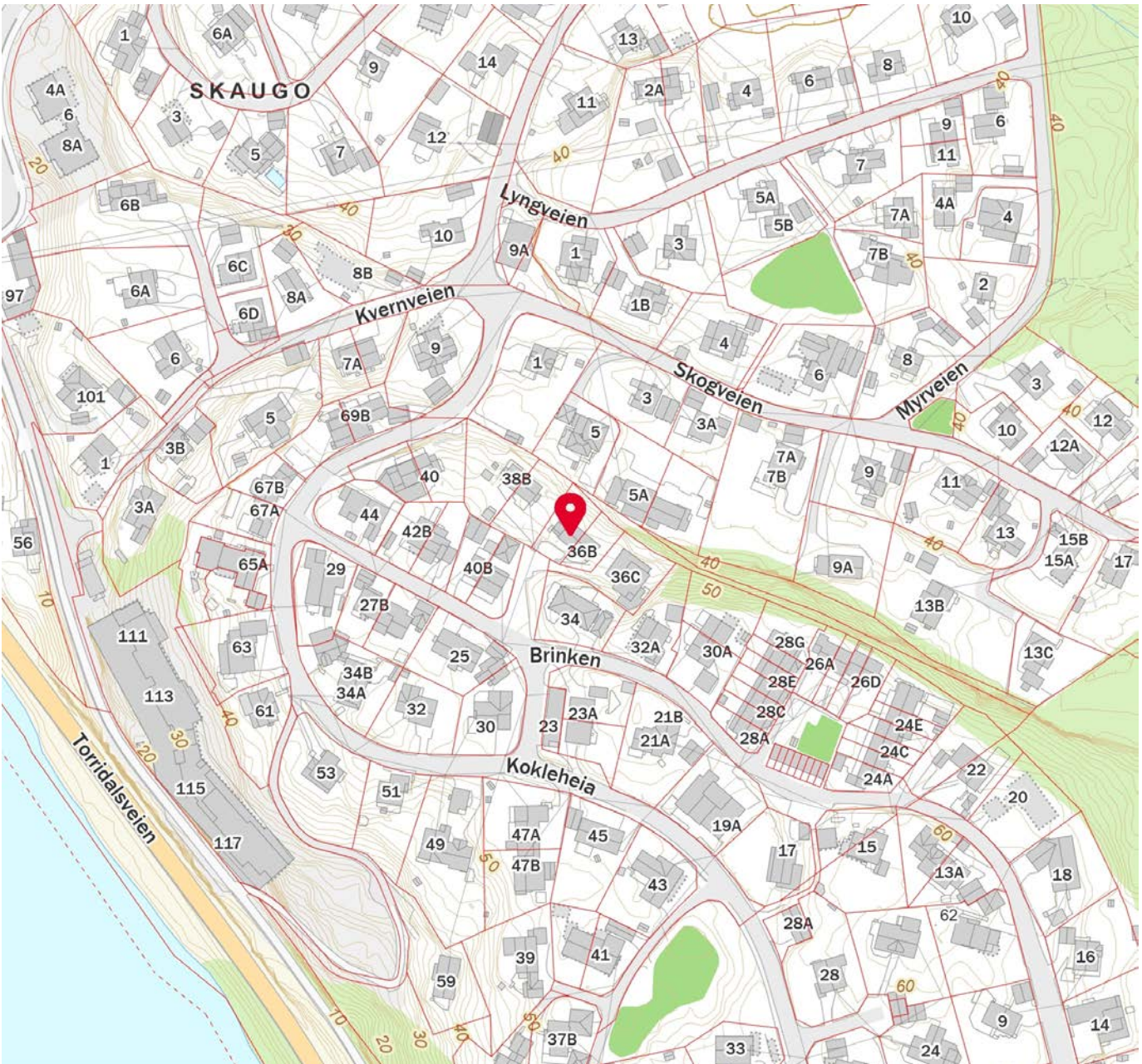
0%

45%

-  Kokleheia/Skaugo
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Brinken 36A
4630 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre