





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 690 000,-
Omkostn.: Kr 243 600,-
Total ink omk.: Kr 9 933 600,-
Selger: Jim Vilhelmsen
Gro Anita Berge Vilhelmsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021

Tomtstr.: 378 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 928
Oppdragsnr.: 1411250197

Moderne, stor og strøken

generasjonsbolig!

Moderne, innholdsrik og stor enebolig med fantastisk beliggenhet i enden av blindvei der du får strålende utsikt utover Kjevik og Topdalsfjorden fra alle etasjer. Når du bor på Justneshalvøya "barnas bydel" bor du tett på turstier, badeplasser, fritids- og servicetilbud. Det kan trekkes frem barnehage, skoler (1-10.trinn), dagligvarebutikker og kollektivtransport.

Generasjonsbolig/enebolig med svært stilig planløsning. Her er det også praktikantdel (81kvm) som kan leies ut for rimeligere bokostnader eller til eget bruk. Denne har 2 soverom, stue/kjøkkenløsning og bad. Hoveddelen har i hver etasje 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad/vaskerom. Hovedetasjen med utgang til dobbel garasje. Av uteplasser har eiendommen stor terrasse, takterrasse over garasjen og to balkonger. Alt tilrettelagt for en fin hverdag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	86
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275m²

BRA - e: 14m²

BRA totalt: 289m²

Underetasje: 95m²

1.etasje: 112 m²

2.etasje: 82m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 378 m²

Tomtebeskrivelse

Svært godt utnyttet tomt som fremstår vedlikeholdsvennlig. Her er det opparbeidet med terrasser, steinlagte parkeringsplasser og beplantning som tilrettelegger en behagelig og flott hverdag. Nyt solfylte dager på takterrassen over garasjen eller på en av de to balkongene som har nydelig utsikt til Kjevik og Topdalsfjorden. Det er også en stor terrasse på bakkeplan ut fra underetasjen med god plass til utemøbler og beplantning. Her kan du flytte deg etter sola som du på eiendommen har fra morgen til kveld.

Beliggenhet

På Justneshalvøya finner du alt fra eneboliger til små og store leiligheter i barnevennlige og naturnære omgivelser. Området er preget av moderne arkitektur og boligene er tilpasset tiden vi lever i når det gjelder levesett, krav og standard. "Barnas Bydel" har umiddelbar nærhet til flere lekeplasser, fotballbane, basketbane, volleyballbane, akebakke, sykkelstier samt mange fine badeplasser rundt Gillsvann med populære badestrender og flotte svaberg. Du har også padel-bane, treningsmuligheter i "Tufte-park" samt flotte turstier som Drømmestien og Trollstien. På Trollstien finner du utskårede troll langs stien til glede for store og små. Du trenger ikke gå langt fra ytterdøra til populære Jegersberg som byr på ypperlige turmuligheter både for barnefamilier og mosjonister. Godt med bademuligheter sommerstid og

oppkjørte skiløyper vinterstid.

Er du båteier finner du kommunal båthavn i Eidsbukta. Boligområdet har blitt et samlingspunkt for barnefamilier i alle aldersgrupper.

I gangavstand finner du en stor og moderne barnehage i form av Havlivmyra Barnehage, Fagerholt Skole (1. til 7. trinn) og Havlimyra Skole (8. til 10. trinn).

På Fagerholt får du dekket mange behov i hverdagen. En liten kilometer unna ligger dagligvarebutikkene Coop Extra og Rema 1000 samt Fagerholt Helsehus med tannlege, frisør, hudpleie og 2 treningssentre.

Busstopp like ved til byens resterende bydeler.

Velkommen til livet på Justneshalvøya!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Svært innholdsrik enebolig med følgende innhold:

Underetasje/ Praktikantdel 1: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom. Denne leies i dag ut for 13.000 pr mnd.

1.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, vaskerom og garasje.

2.etasje/ Praktikantdel 2: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/ vaskerom.

Utvendig bod på ca. 14kvm. Boden er ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Tiltaket er søknadspliktig og selger påtar seg ikke ansvar for å få det godkjent. Kjøper påtar seg risiko og ansvar for dette.

Standard

Informasjon er hentet fra boligens tilstandsrapport:

Utvendig

Taktekkingen er av papp.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pussplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører, malte balkongdør i tre og skyvebalkongdør i PVC.
Det er port av metall med elektrisk åpner.
Veranda med utgang fra stue i underetasjen. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.
2 balkonger med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av metall og glass.
Utvendige trapper av tre.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av malte plater og fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

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

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

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

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

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

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Gjelder alle 3 kjøkken:

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

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

- Integrerte hvitevarer på alle kjøkken

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast.

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Boligen har 3 anlegg for ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

I boligen er det vannbåren varme i gulvene i 2. etasje, i 1. etasje og underetasjen er det varmefolie på soverommene.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Utvendig fuktsikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Andre ting som er verdt å trekke frem:

- Solcelleanlegg på tak som bidrar til produksjon av egen strøm
- Smartstyring av lys og varme (soverom 1.etasje/u.etg) i boligen
- lameller montert i nesten alle vinduer

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Dører
- Utvendig - Utvendige trapper (Mangler håndløper)
- Innvendig - Innvendige trapper (Mangler håndløper)
- Kjøkken - 2.etasje - Avtrekk (Kullfilter)
- Kjøkken - 1.etasje - Avtrekk (Kullfilter)
- Kjøkken - underetasje - Avtrekk (Kullfilter)

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbel garasje og i egen oppkjørsel.
Det er flere offentlige gjesteparkeringer like utenfor.

Radonmåling

Bygget er oppført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme, vedfyring og elektrisk oppvarming.
Vannbåren gulvvarme i 1.etasje og 2.etasje. Underetasjen og 1.etasje har varmemefolie på soverommene. Ellers er det peisovn i 2.etasje.

Energimerking

Oransje B.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 690 000

Kommunale avgifter

Kr 21 335 for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt 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.

Eiendomsskatten for 2024 utgjorde kr. 10 556,-.

Renovasjon fra Avfall sør kommer utenom.

Formuesverdi primær

Kr 2 441 508 for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 9 766 031 for 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 928 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/37/928:

17.06.2015 - Dokumentnr: 542533 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:37 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 1075479 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:928

07.10.2019 - Dokumentnr: 1178857 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:927
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

07.10.2019 - Dokumentnr: 1178941 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:929
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med garasje datert 28.01.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen har 2 praktikantdelar som kan bidra til rimeligere bokostnader.
Praktikantdel 1 er i underetasjen og inneholder: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom. Denne leies i dag ut for 13.000 pr mnd.

Praktikantdel 2 er i 2.etasje og inneholder: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/ vaskerom.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

242 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

243 600 (Omkostninger totalt)

259 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

262 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 933 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 949 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 952 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 243 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

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

4 000 Fotograf
3 000 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital (veil. 12.990)
9 990 Oppgjørshonorar
1 990 Stylingrådgivning
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visning (Kun betalt for 1)
-10 000 Vårkampanje
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

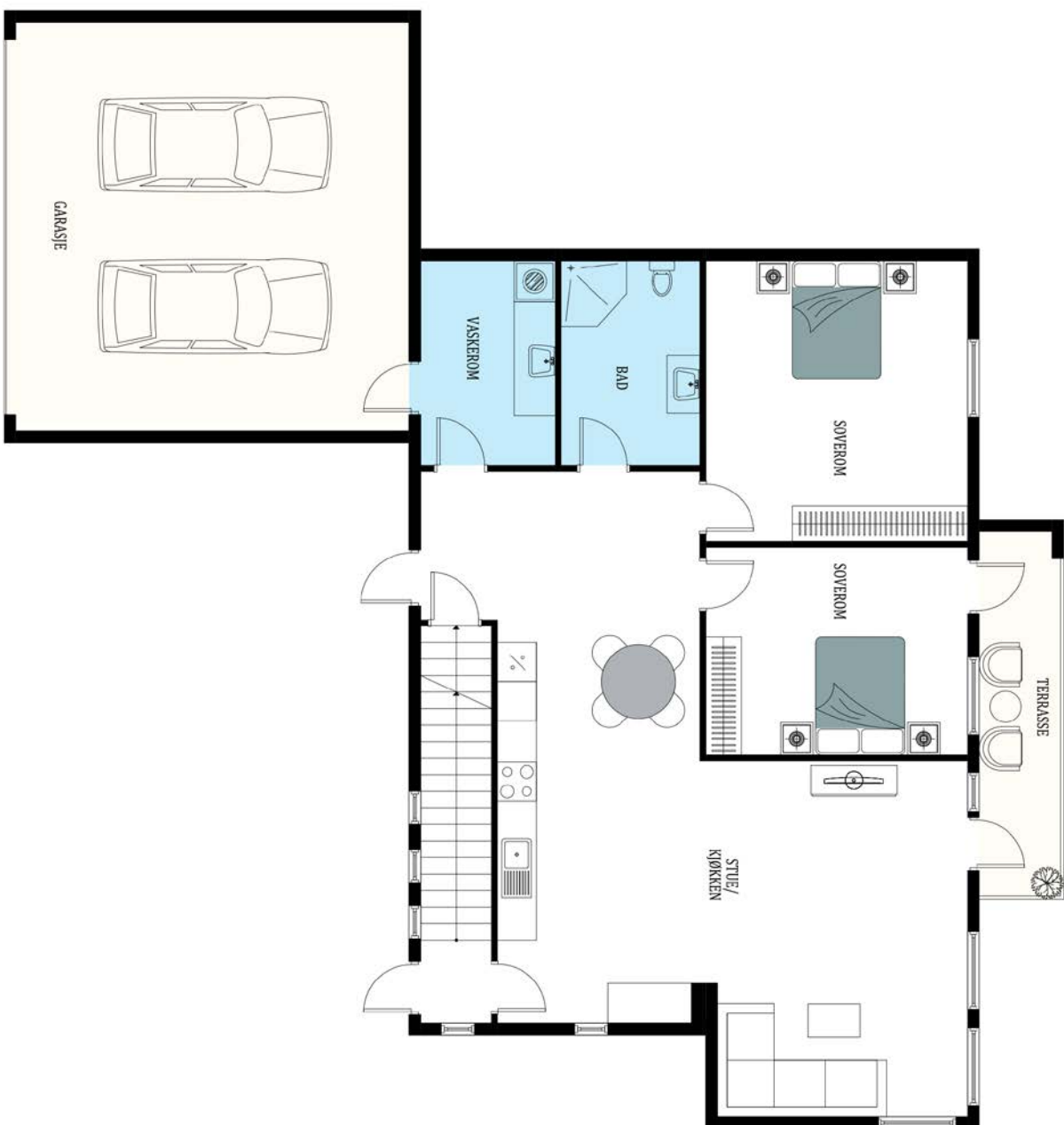
Oppdragsansvarlig

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

02.05.2025



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













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

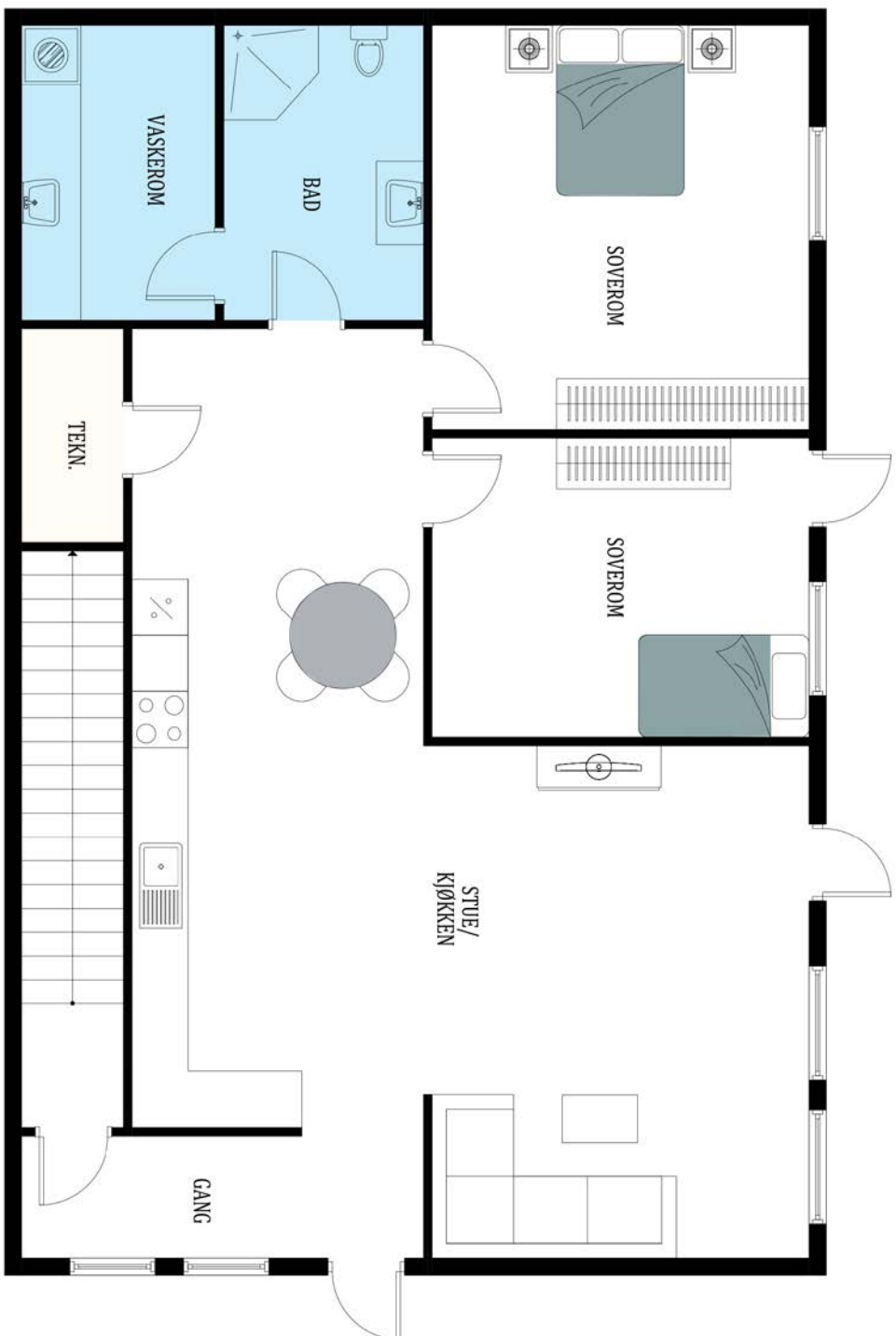












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

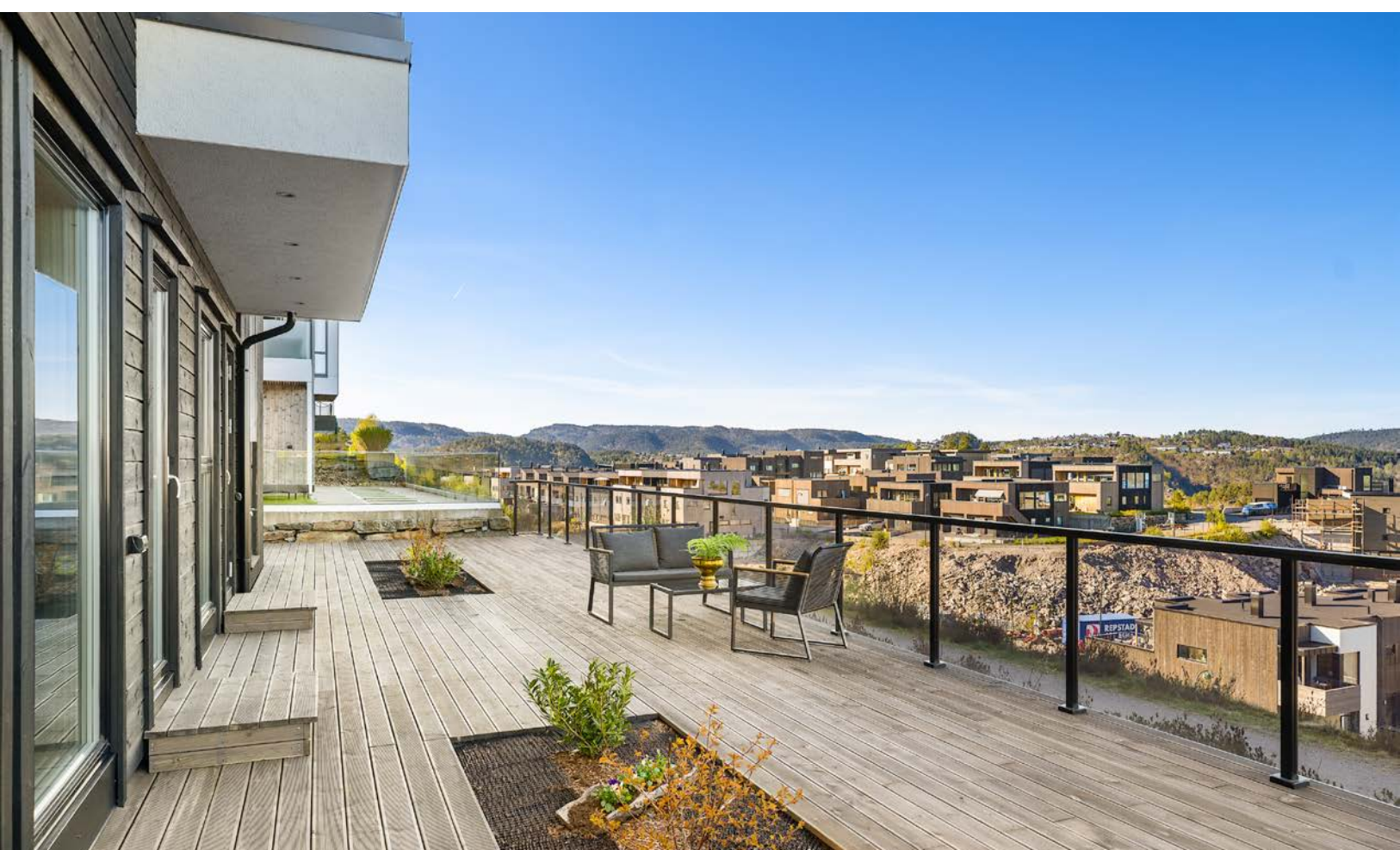


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Marikåpeveien 85, 4634 KRISTIANSAND S

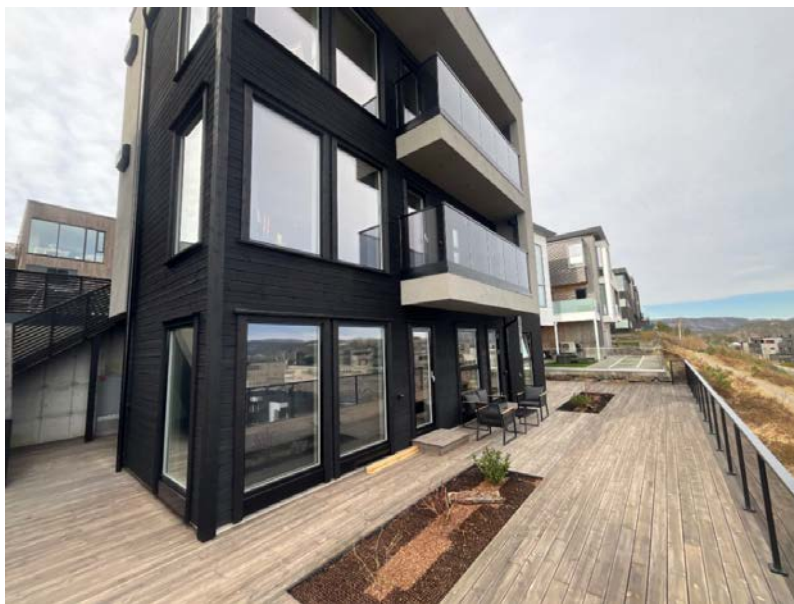


KRISTIANSAND kommune



gnr. 37, bnr. 928

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2171

Referansenummer: CL6706

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og pussplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører, malte balkongdør i tre og skyvebalkongdør i PVC.
Det er port av metall med elektrisk åpner.
Veranda med utgang fra stue i underetasjen. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.
2 balkonger med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av metall og glass.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har overflater av malte plater og fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Boligen har 3 anlegg for ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
I boligen er det vannbåren varme i gulvene i 2. etasje, i 1. etasje og underetasjen er det varmemefolie på soverommene.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Utvendig fuksikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

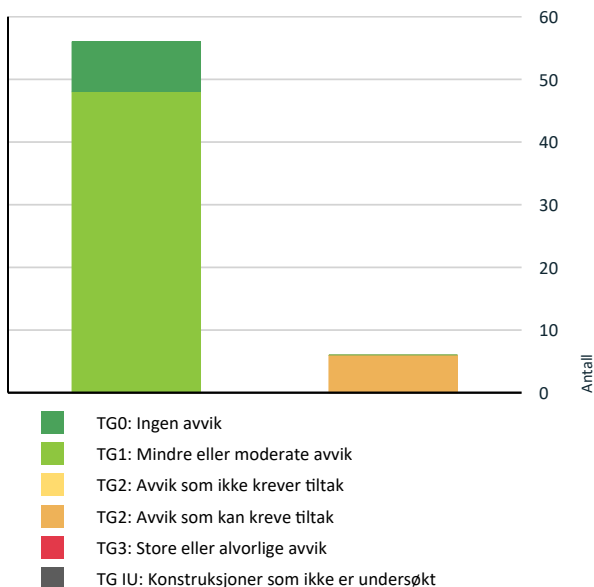
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig bod er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 10.4.2025 Klokka 09.00

Det var skyer og 5 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Anvendelse
Enebolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Taket er dekket av solceller og besiktigelse er derfor begrenset.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Nedløpene er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang, taket er stort sett dekket av panel.

Jevnlig kontroll av nedløp og beslag anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og pussplater.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører, malte balkongdør i tre og skyvebalkongdør i PVC.

Det er port av metall med elektrisk åpner.

Tilstandsrapport

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

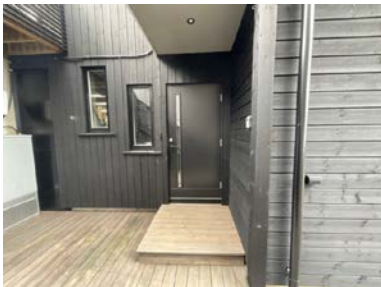
- Det er avvik:

Liten sprekk i ytterdøren og en begynnende sprekk i den andre døren. Sprekken er limt av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken kommer av varme når sol står på hele dagen, avviket vil utvikle seg og døren bør da byttes i en lysere farge.

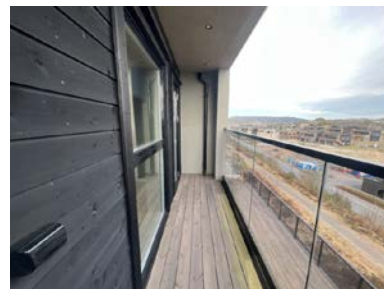
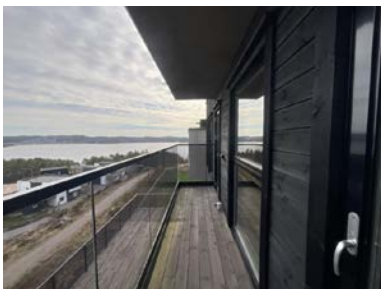


1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue i underetasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan med utgang fra 2. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.
2 balkonger med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass.

På altan over garasjen er ikke tekkingen tilgjengelig for kontroll, anbefaler å etablere luke for inspeksjon. Vann kan fort bygge seg opp og vil da kunne renne inn i bygget.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

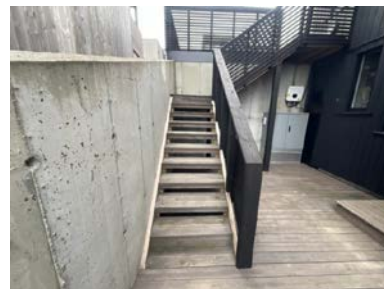
I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

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

1 TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

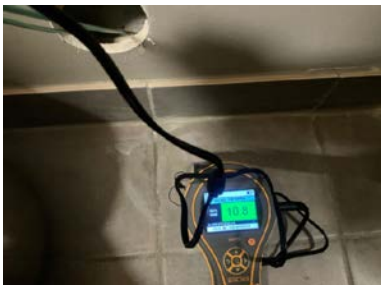


1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er bad/vaskerom og bod. På vaskerommet er det malte overflater, på badet er det fliser i boden er det plater av gips. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8.

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



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

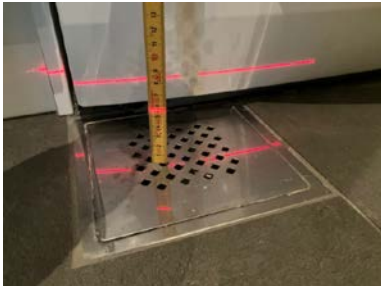


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 25 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist. Utførende murer etablere oppkant i hht Tek17.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 5 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen i veggen mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen i vegg mellom bad og vaskerom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 5 mm. Utførende murer etablere oppkant i hht Tek17.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på soverom bak våtsone for vasken. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på teknisk rom i underetasjen og i sjakter i 1. etasje og 2. etasje.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Liten trykktank i forbindelse med varmtvannstanken, årlig kontroll anbefales.



TG 1 Vannbåren varme

I boligen er det vannbåren varme i gulvene i 2. etasje, i 1. etasje og underetasjen er det varmefolie på soverommene.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.

Tilstandsrapport



1 TG 1 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.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappen i hver etasje.

Det er solceller på taket, anlegget er ikke kontrollert da undertegnede ikke har elektro faglig kompetanse innen denne typen panel.

Anbefaler årlig kontroll av anlegget, da med fagmann innen elektro.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



1.etg



U.etg

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring fra byggeår. Utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for kontroll da det er beslag på murene. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn ved hulltaking/søk etter fukt i underetasjen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er funksjonstestet.

Utvendig stoppekran er under plattingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

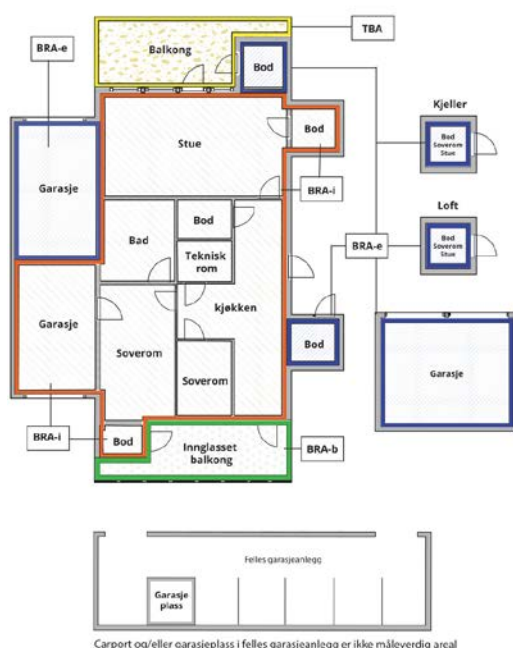
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	82			82	33
1. etasje	112			112	44
Underetasje	81	14		95	124
SUM	275	14			201
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2		
1. etasje	Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Garasje, Trapperom		
Underetasje	Gang, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Utvendig bod er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	240	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	928		0	378.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marikåpeveien 85

Hjemmelshaver

Vilhelmsen Gro Anita Berge, Vilhelmsen Jim

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	16.04.2025		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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](#)

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/personvernerklæring/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/CL6706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250197	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Anita Berge Vilhelmsen	Jim Vilhelmsen
Gateadresse	
Marikåpeveien 85	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	872102

Document reference: 1411250197

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Granligvegen304707 vennesla
Arbeid utført av	Gautestad Torbjørn a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppføringen av boligen
-------------	------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppføringen av boligen
Arbeid utført av	Vvs sør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje mellom garasje og yttervegg hus. Reparert av utbygger og Polygon Kristiansand fant ikke fuktskader etter dette.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har kommet sukkermaur på våren.
-------------	---------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppføringen av boligen
Arbeid utført av	Elpunkt

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppføringen av boligen
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elpunkt a/s
-------------	-------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250197

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250197

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jim Vilhelmsen	34cfc62ced21db252f341a5a 338ff719829769fd	02.04.2025 09:33:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Anita Berge Vilhelmsen	647a9df30c4c5fe79a81fb24 3e1865fb7de140bd	02.04.2025 09:36:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250197

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



Kristiansand
kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05106-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.01.2022

Marikåpeveien 85 37/928/0/0, enebolig med garasje - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 928 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AGDER BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: Jim Vilhelmsen

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med garasje, slik det er beskrevet i tillatelse av 19.11.2019 (sak 201914845), endringstillatelse av 21.05.2021.

Det vises til midlertidig brukstillatelse av 21.05.2021 hvor det gjenstod avvik knyttet til manglende brannkvaliteter for utvendig kledning. Det foreligger nå fraviksanalyse i henhold til SINTEFs standardiserte og forhåndsdokumenterte analyseverktøy, og avviket er dermed lukket.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Jens Daniel Vinvand
Jurist/Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
47675301

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

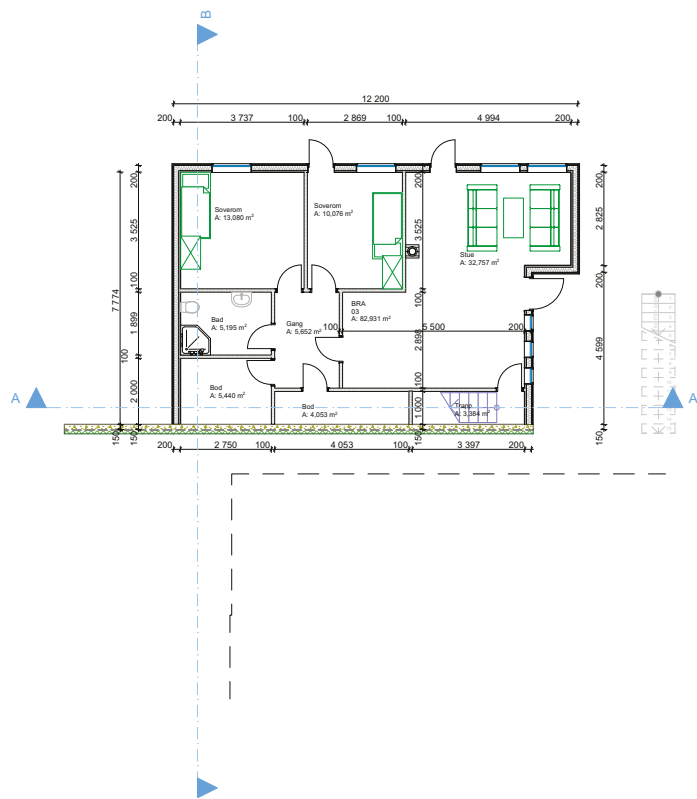
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Kopi til:
B.K BYGG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Jim Vilhelmsen



1. Kjeller 1:100

Revidert 13.11.19
Revidert 01.11.19
Revidert 28.10.19
Revidert 19.09.19
Revidert 16.09.19

B.K Bygg &
Eiendomsutvikling As

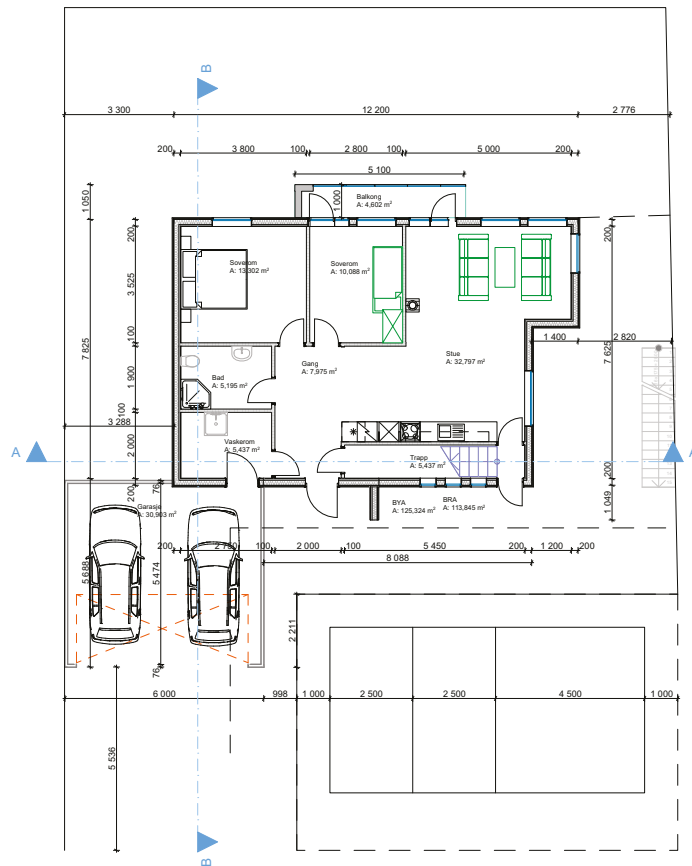
kontakt@bkbygg-
eiendom.no
<https://bkbygg-eiendom.no>

Project:
Markåpeveien 85
4634 Kristiansand
Gnr 37 Bnr 928

Drawing:
3D Render

Scale at A3 Date:
1:100 01/2019
Job number: Drawing No.

Drawn by: Checked by:
G.V B.V
Status: seknad



Arealer
Bya 125,32 m²

BRA
u etg 82,92 m²
1 etg 113,85 m²
2 etg 82,79 m²
Sum 279,57 m²

2.

1 Etasje

1:100

Revidert 13.11.19
Revidert 01.11.19
Revidert 28.10.19
Revidert 19.09.19
Revidert 16.09.19

B.K Bygg &
Eiendomsutvikling As

kontakt@bkbygg-
eiendom.no
<https://bkbygg-eiendom.no>

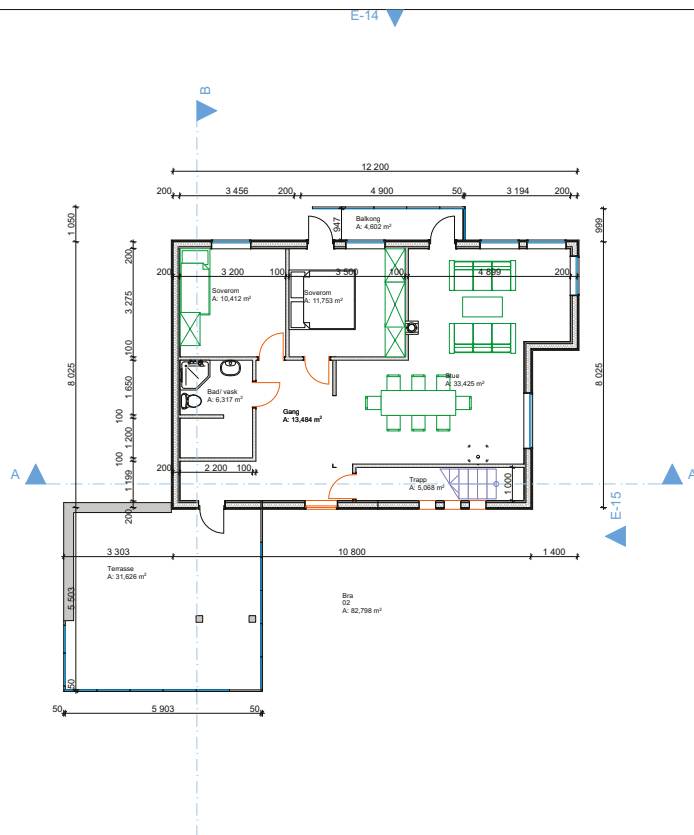
Project:

Markåpeveien 85
4634 Kristiansand
Gnr 37 Bnr 928

Drawing:
3D Render

Scale at A3 Date:
1:100 01/2019
Job number: Drawing No.

Drawn by: Checked by:
G.V B.V
Status: seknad



3.

Etasje

1:100

Revidert 13.11.19
 Revidert 01.11.19
 Revidert 28.10.19
 Revidert 19.09.19
 Revidert 16.09.19

B.K Bygg &
 Eiendomsutvikling As

kontakt@bkbygg-
 eiendom.no
<https://bkbygg-eiendom.no>

Project:
 Marikåpeveien 85
 4634 Kristiansand
 Gnr 37 Bnr 928

Drawing:
 3D Render

Scale at A3 Date:
 1:100 01/2019
 Job number: Drawing No.

Drawn by: Checked by:
 G.V B.V
 Status: sekrnad

Agder Byggconsult AS

Fra: Agder Byggconsult AS
Sendt: fredag 13. desember 2019 14.05
Til: Dalibor Premovic
Emne: SV: Marikåpeveien 85 - Nye tegninger fra arkitekt

Hei igjen,

Takk for rask tilbakemelding.

Jeg er enig, og ja det stemmer ifg arkitekt.

mvh

Alexander Karlsen
Daglig leder/Rådgiver

Mobil (+47) 97 67 46 27



En del av CONSULT
GRUPPEN

Vesterveien 15B – 4613 KRISTIANSAND

Tlf (+47) 57 02 13 01 // Web: www.abcon.no // www.consultgruppen.no // E-post: kontakt@abcon.no

Fra: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 13. desember 2019 12.03
Til: Agder Byggconsult AS <kontakt@abcon.no>
Emne: SV: Marikåpeveien 85 - Nye tegninger fra arkitekt

Hei,

Total BRA er tidligere beregnet til 279,57 m².

Vi kan akseptere endring « som bygget » i forbindelse med ferdigattest. Dette under forutsetning at BRA ikke er over 280 m², og byggegrense er overholdt.

Med vennlig hilsen
Dalibor Premović

Saksbehandler/Jurist,
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten
Mobil: +47 476 75 301 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.teknisk@kristiansand.kommune.no |
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Post: Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand



Fra: Agder Byggconsult AS <kontakt@abcon.no>

Sendt: fredag 13. desember 2019 11:48

Til: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>

Kopi: jim vilhelmsen <jvilh@online.no>; B.K Bygg & Eiendomsutvikling AS <kontakt@bkbygg-eiendom.no>

Emne: Marikåpeveien 85 - Nye tegninger fra arkitekt

Hei Dalibor,

Forsøkte å ringe deg, men sender deg like godt en e-post.

Vedlagt følger oppdaterte tegninger fra arkitekt samt beskrivelse av endringer. Det fremgår at BRA blir 280 m2, altså innenfor utnyttelsesgraden.

Vil Kristiansand Kommune anse dette som en søknadspliktig endring, eller kan det tas som as-built-tegninger ved søknad om ferdigattest?

Hører bare fra deg når du har anledning. Ring gjerne om noe er uklart.

med vennlig hilsen

Alexander Karlsen

Daglig leder/Rådgiver

Mobil (+47) 97 67 46 27



En del av  CONSULT
GRUPPEN

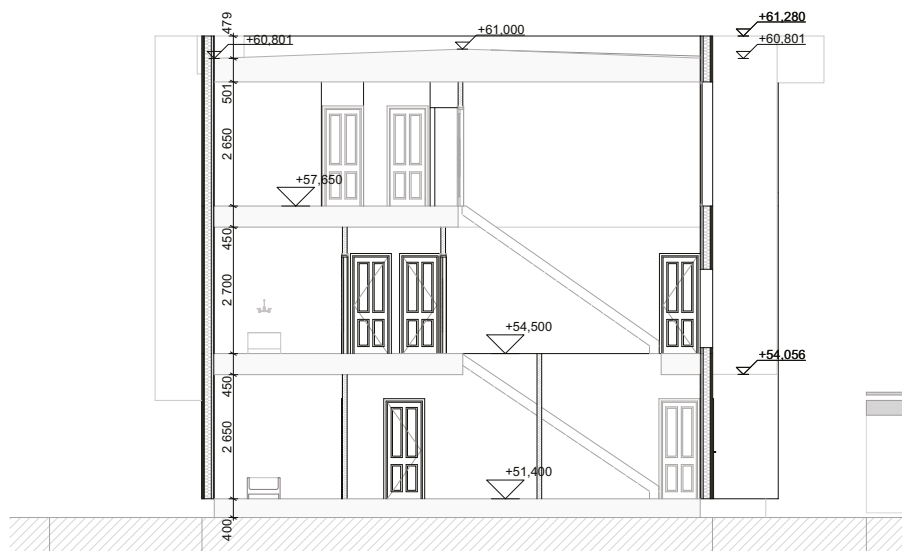
Vesterveien 15 – 4613 KRISTIANSD

Tlf (+47) 57 02 13 01 // Web: www.abcon.no // www.consultgruppen.no // E-post: kontakt@abcon.no

Personer vi har behandlet personopplysninger som omfatter deg, har du til enhver tid rett til å få opplyst hvilke personopplysninger vi har om deg, og få tilsendt veiledning om vår opplysningsplikt overfor deg og din innsiktsrett, samt dine øvrige rettigheter.

Denne e-post inneholder opplysninger som kun er beregnet for rette adressat og mottaker.

Hvis du ved en feil har mottatt denne e-post, ber jeg deg vennligst gi meg tilbakemelding og slette denne, uten å videresende eller tilbakeholde kopier.



A Snitt

1:100

Revidert 21.09.20
Revidert 16.12.19
Revidert 06.12.19
Revidert 28.10.19
Revidert 19.09.19
Revidert 16.09.19

B.K Bygg &
Eiendomsutvikling As

kontakt@bkbygg-
eiendom.no
<https://bkbygg-eiendom.no>

Project:

Markåpeveien 85
4534 Kristiansand
Gnr 37 Bnr 523

Drawing:
3D Render

Scale at A3
1:100

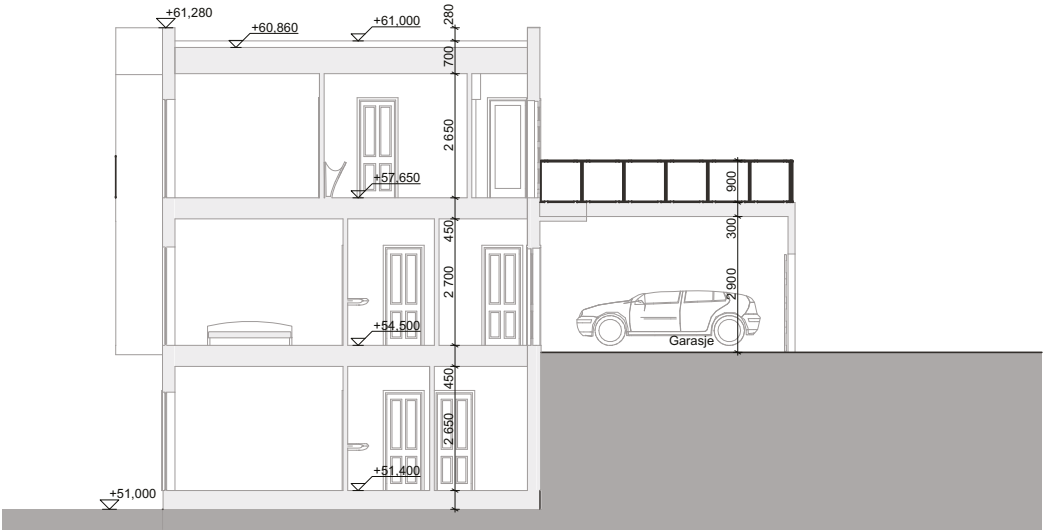
Date:
01/2019

Job number: Drawing No.

Drawn by: Checked by:

G.V. B.V.

Status: sekrad



Snitt

1:100

Revidert 21.09.20
Revidert 16.12.19
Revidert 06.12.19
Revidert 28.10.19
Revidert 19.09.19
Revidert 16.09.19

B.K Bygg &
Eiendomsutvikling As

kontakt@bkbygg-
eiendom.no
<https://bkbygg-eiendom.no>

Project:	
Markåpeveien 85 4534 Kristiansand Gnr 37 Bnr 523	
Drawing: 3D Render	
Scale at A3 1:100	Date: 01/2019
Job number:	Drawing No.
Drawn by: S.V	Checked by: S.V
Status:	seknad



Kristiansand
kommune

PIPEFIKS AS
c/o Proplan Regnskap as Dronningens gate 12
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/01496-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.05.2021

Marikåpeveien 85, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 928 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PIPEFIKS AS
Tiltakshaver: Jim Vilhelmsen

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

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

Ferdigattesten gjelder for rehabilitering av pipe slik det er beskrevet i tillatelse av 07.05.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Jim Vilhelmsen

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

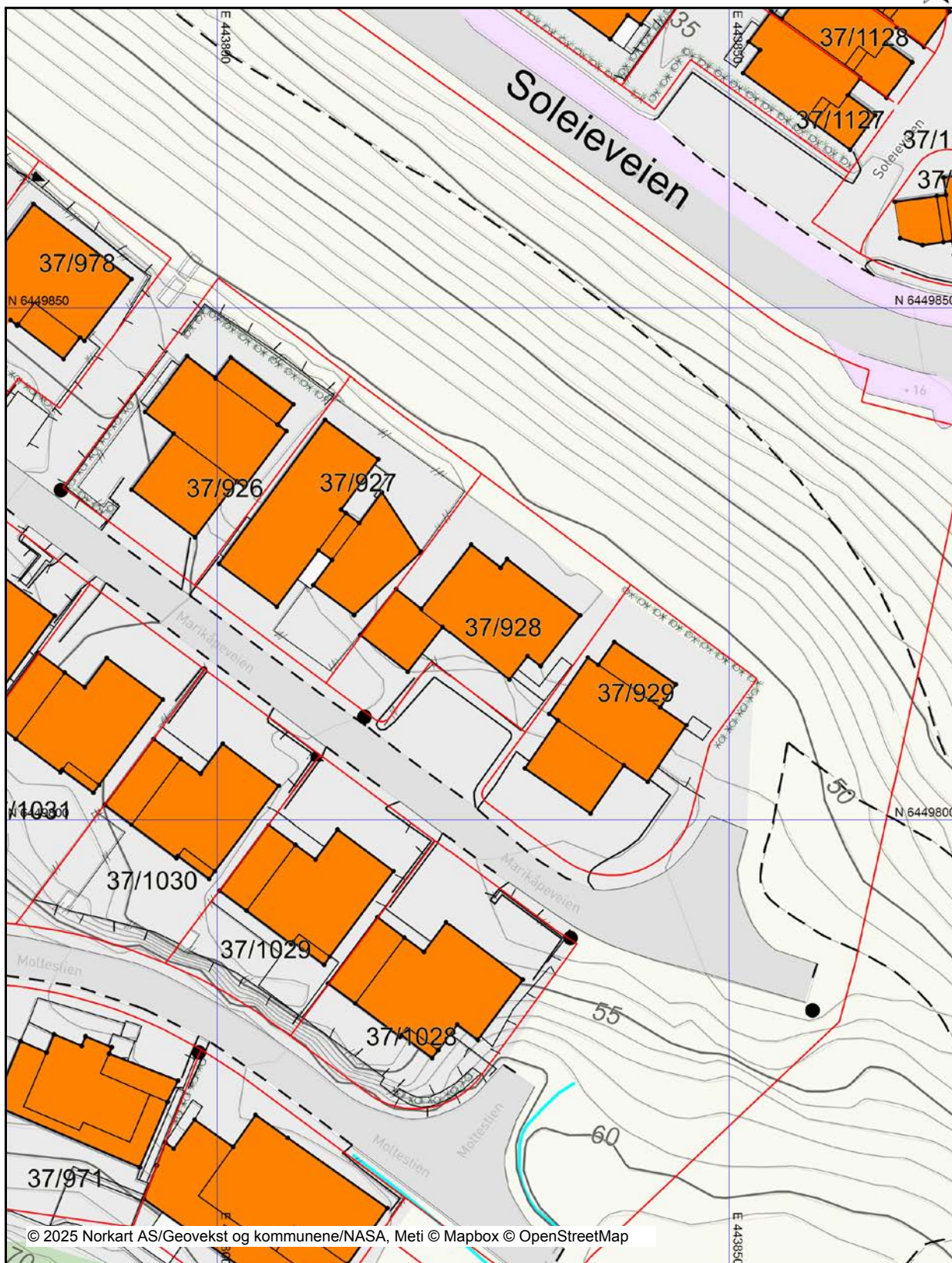


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.04.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Marikåpeveien 85 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Havliveien Linje 12	7 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 8.1 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	5 min 3.2 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	10 min 5.5 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 7.8 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

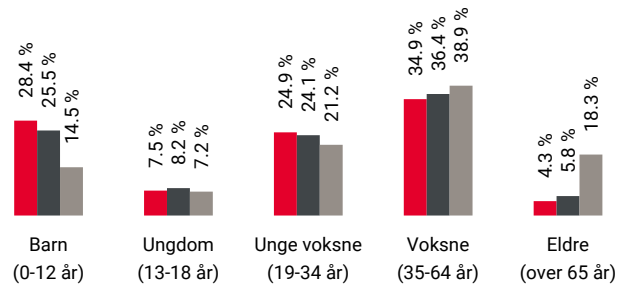
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	11 min 0.9 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	13 min 1.2 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Joker Justvik Post i butikk, PostNord	5 min 2.7 km
Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



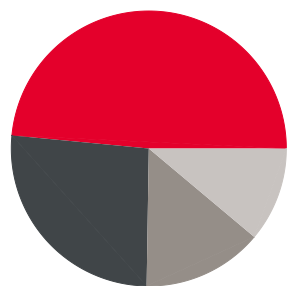
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Salvesvei 7er kunstgressbane Ballspill	5 min 0.4 km
	Røsslyngstien kunstgressløkke Ballspill	6 min 0.5 km
	EVO Fagerholt	6 min
	TRENER1	6 min

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
14% blokk
11% annet

«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

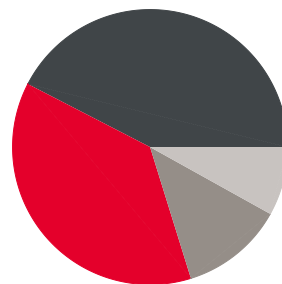
11 min



Apotek 1 Fagerholt

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



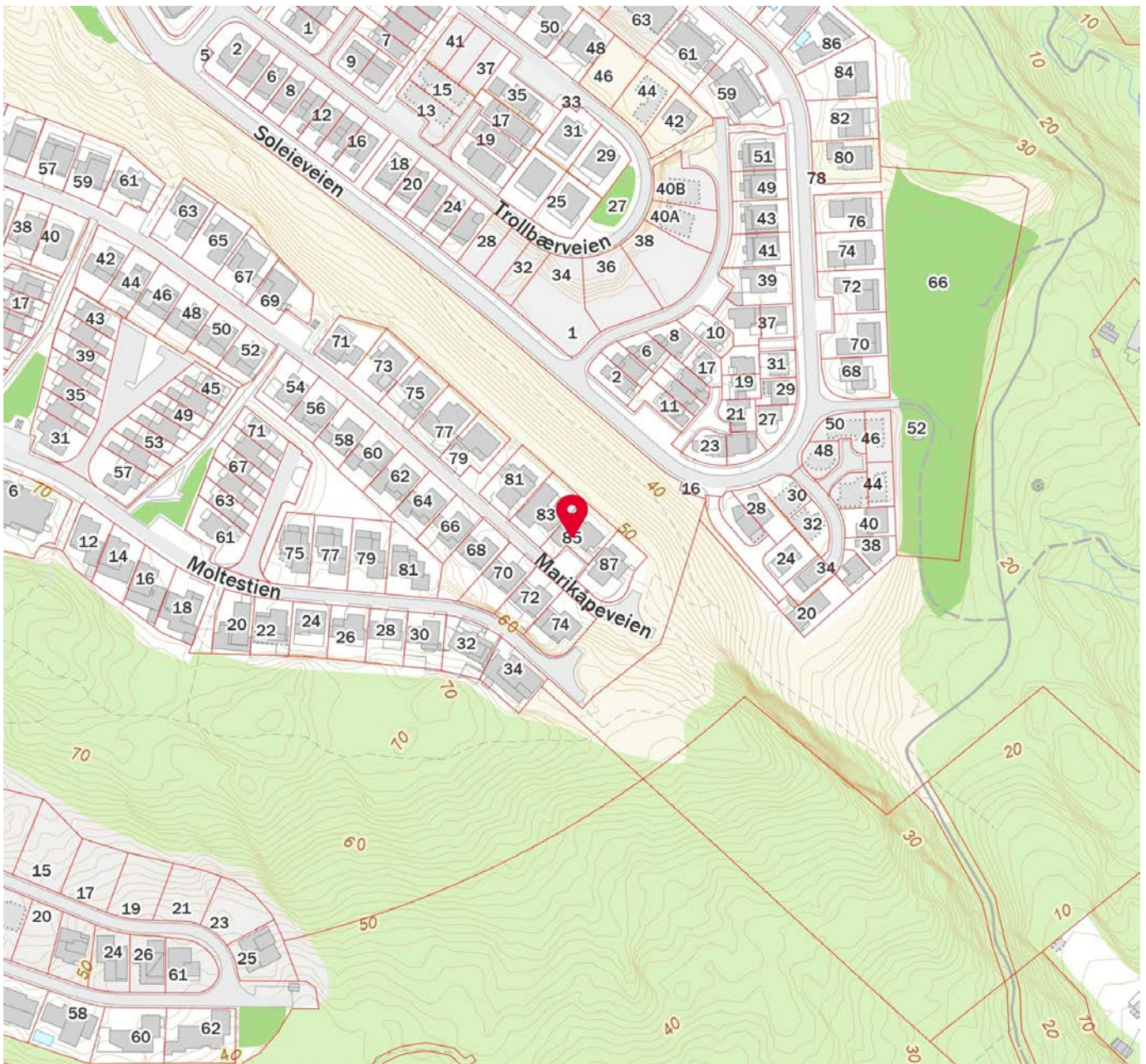
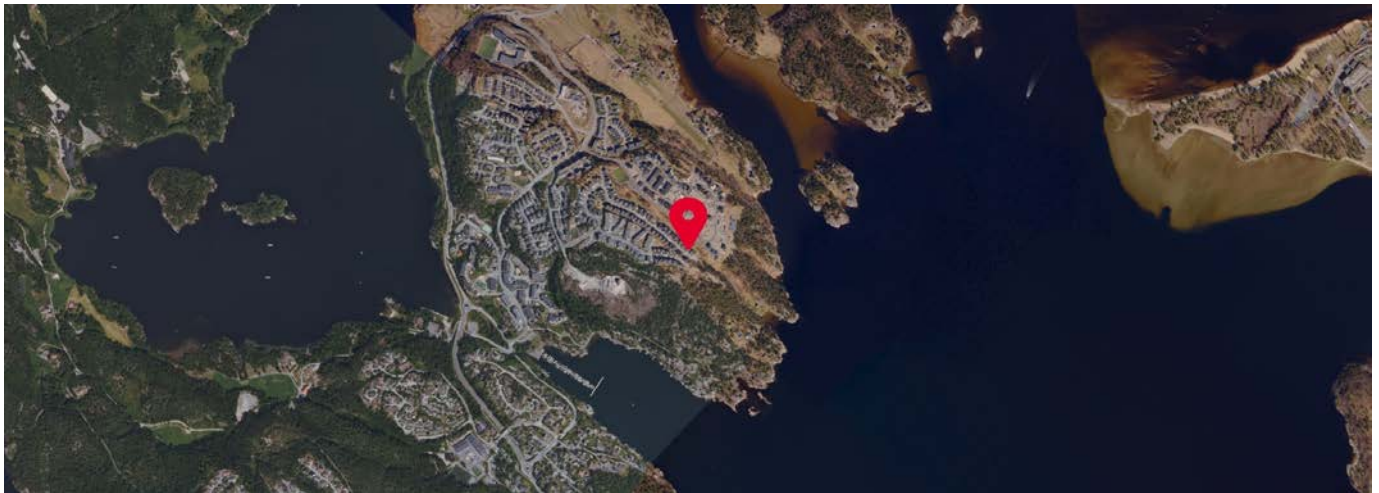
0%

43%

Justvik/Justneshalvøya
Justvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

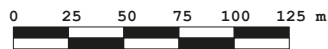
Område: Marikåpeveien 85

Dato: 11.04.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899-D.
Reguleringsbestemmelser til
DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C3

Reguleringsbestemmelser dato: 10-08-2012, *Revidert den 19.12.2016*
 Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5. (første ledd)

1.1. Boligbebyggelse

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell.

Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.

Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.

Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
1	150	280	66,5	76,0		1
2	150	280	65,5	75,0		1
3	150	280	64,5	74,0		1
4	150	280	68,0	74,5	m/ 1U	1
5	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
6	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
7	150	280	66,5	73,0	m/ 1U	1
8	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
9	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
10	150	280	65,0	71,5	m/ 1U	1
11	150	280	61,0	70,5		1
12	150	280	60,5	70,0		1
13	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
14	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
15	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
16	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
17	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
18	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1

19	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
20	150	220	60,0	66,5		1
21	150	220	60,0	66,5		1
22	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
23	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
24	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
25	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
26	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
27	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
28	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
29	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
30	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
31	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
32	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
33	150	280	58,0	64,5	m/ 1U	1
34	150	280	57,0	63,5	m/ 1U	1
35	150	280	56,0	62,5	m/ 1U	1
36	150	280	55,0	61,5	m/ 1U	1
37	150	280	54,5	61,0	m/ 1U	1
38	150	280	53,5	60,0	m/ 1U	1
39	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
40	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
41	150	280	61,0	67,5	m/ 2U	1
42	150	280	61,5	68,0	m/ 2U	1
43	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
44	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
45	150	280	61,0	67,5	m/ 1U	1
46	150	280	61,5	68,0	m/ 1U	1
47	150	280	62,0	68,5	m/ 1U	1
48	150	280	62,5	69,0	m/ 1U	1
49	150	280	63,0	69,5	m/ 1U	1
50	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
50A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
53	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1

53A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
56	140	210	60,5	70,0		1
56A	140	210	60,5	70,0		1
57	140	210	60,5	70,0		1
57A	140	210	60,5	70,0		1
58	150	280	61,0	70,5		1
59	150	280	61,5	71,0		1
60	150	280	62,5	72,0		1
61	150	280	64,0	70,5	m/ 1U	1
62	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
63	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
64	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
65	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
66	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
67	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
68	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
69	110	200	68,5	75,0	m/ 1U	1
70	130	200	68,5	75,0		1
71	130	200	68,5	75,0		1
72	110	200	68,5	75,0		1
73	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
74	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
75	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
76	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
77	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
78	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
79	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
80	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
81	110	200	67,5	74,0		1
82	110	200	67,5	74,0		1
83	110	200	68,0	74,5		1
84	130	200	68,0	74,5		1
85	130	200	68,0	74,5		1
86	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1

87	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
88	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
89	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
90	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
91	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
92	110	200	65,0	71,5		1
93	110	200	65,0	71,5		1
94	110	200	65,5	72,0		1
95	110	200	65,5	72,0		1
96	110	200	66,0	72,5		1
97	130	200	66,0	72,5		1
98	150	280	65,5	72,0	m/1U	2
99	150	280	65,0	71,5	m/1U	2
100	150	280	64,5	71,0	m/1U	2
101	150	280	63,5	70,0	m/1U	2
102	160	280	64,5	71,0	m/1U	1
103	160	280	66,0	72,5	m/1U	1
104	160	280	66,5	73,0	m/1U	1
105	160	280	67,5	74,0	m/1U	1
106	160	280	68,0	74,5	m/1U	1
107	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
108	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
109	160	280	69,0	75,5	m/1U	1
110	160	280	69,5	76,0	m/1U	1
111	160	280	70,0	76,5	m/1U	1
112	160	280	70,5	77,0	m/1U	1
113	160	280	71,0	77,5	m/1U	1
114	1350	4050	72,0	82,0		24
115	900	2700	71,0	81,0		16

1.1.2 Generelt

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer med høyde opp til 1,5 meter er fritatt fra kravet byggegrenser og kan tillates bygget inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med unntak av byggegrenser mot vei.
- Boligtomter skal etableres med flettverksgjerde mot regulerte turveger og turdrag.
- Der hvor tomter mot tilstøtende friområde ikke danner naturlig grense (skråning/skjæring), skal tomte etablere flettverksgjerde eller hekk inn mot friområder.
- Det skal dokumenteres minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn 1/3 regnes ikke med i beregningen.

- Takterrasse over øverste plan tillates ikke.
- Tomtene fra nr 64 til og med tomt nr 97 samt tomt nr 114 og tomt nr 115 skal tilfredsstille kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene fra nr 15 til og med nr 20 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 21 til og med nr 25 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 26 til og med nr 29 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 30 til og med nr 34 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 35 til og med nr 38 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 39 til og med nr 49 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 50 til og med nr 52 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 53 til og med nr 55 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 56 og nr 57 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 64 til og med nr 77 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 78 til og med nr 91 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 92 til og med nr 97 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 98 til og med nr 101 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 202 til og med nr 109 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 110 til og med nr 113 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
- Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
- Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
- Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
- Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.
- Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 8.
- Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9.
- Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
- Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
- Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.

- Tomt nr 12 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 13.
- Tomt nr 13 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 14.
- Tomt nr 63 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 62.
- Tomt nr 62 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 61.
- Tomt nr 61 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 60.
- Tomt nr 60 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 59.
- Tomt nr 59 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 58.
- Tomt nr 58 er pålagt **alle** brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 57

1.1.3 Parkering

- For tomt nr. 1 til og med nr. 49 og fra tomt 58 til og med nr. 63, og fra og med nr. 98 til og med nr. 113, skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For tomt nr. 50 til og tomt nr 57 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn
- For tomtene nr 1 til og med nr 14 og tomt 58 til og med nr 63 og som bygges med utleiedel/sekundærleilighet skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. tomt på egen grunn.
- For tomt nr.1 til og med nr. 63 og fra nr. 98 tom nr. 113 skal garasje bygges i tilknytning til boligen.
- For tomt nr. 64 til og med 97, skal det etableres 1 biloppstillingsplasser på egen grunn samt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på felles parkeringsplass.
- For tomt nr. 114 og nr. 115 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

1.1.4 Sykkelparkering

- For tomt 114 og tomt 115 skal det avsettes en sykkel oppstillingsplasser pr. boenhet innendørs.

1.1.5 Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt 114 og 115 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 2,9 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.

1.1.6 Avkjørsel

- Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde på 7,0 meter.
- Avkjørsel er vist med piler i plankartet.

- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisisiktsone på 1 meter. Dette er vist med hensynssone «H140» Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ha maks 25 promille stigning.

1.2 Annet særskilt angitt bebyggelse

Områdene «ABB1-5» er regulert til avfallshåndtering og postkassestativ.

1.3 Uteoppholdsareal

Områdene «f_UA1» er felles for BK2 og BK3 og «f_UA2» er felles for BK4 og BK5, og er regulert til uteoppholdsareal og snøopplag. Detaljer skal vises i utomhusplan.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5. (andre ledd)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

2.1. Veg

- Offentlig veg:
Områdene (o_V1 og o_V2) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er offentlig. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- Felles veg:
Områdene (f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- F_V1 er fellesveg for tomt 14, 15, 16 og 17
- F_V2 er fellesveg for tomt 3, 4, 5 og 6
- F_V3 er fellesveg for tomt 64 til og med 77
- F_V4 er fellesveg for tomt 78 til og med 91
- F_V5 er fellesveg for tomt 92 til og med 97

2.2. Fortau

Områdene er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3. Annen veggrunn

- Arealet er offentlig og er regulert til annen veggrunn, snøopplag.
- Arealene (f_AVG1, 2 og 3) er felles privat annen veggrunn.
- Samlepostkassestativ kan etableres på privat grunn inntil 1 meter fra vegkant.

2.4. Parkeringsplasser

- Områdene er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 5 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.
- Områdene (f_PP1, f_PP2 og f_PP3) er regulert til felles parkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i planen.
- F_PP1 er fellesparkering for tomt 64 til og med 77
- F_PP2 er fellesparkering for tomt 78 til og med 91

- F_PP3 er fellesparkering for tomt 92 til og med 97

3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

3.1. Turdrag

- Turdrag (o_TD2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) er offentlig, og danner et naturlig tråkk.
- Turdrag (o_TD9) er offentlig. For å ta opp høydeforskjell mellom fortau og bakenforliggende friområde, tillates etablering av trapper.

3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser turvegene (o_TV1 og o_TV2) som er avsatt i planområdet.
- Turveger er offentlig og skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.
- o_TV2 skal ha fast dekke i bredde 2,5 meter.
- o_TV1 kan være gruset eller ha fast dekke.

3.3. Friområde

3.3.1 Generelt

- Friområdene (FRI1 til 14) er offentlige.
- I område (FRI 1, 2, 3, 4) tillates etablering av VA-ledninger. Nødvendig vedlikehold av VA i (FRI 1, 2, 3 og 4) med tilhørende behov for maskiner tillates.
- Private avløpsledninger fra boligtomtene (21 – 38) tillates etablert i FRI2, FRI3, FRI4, og FRI5. Nødvendig vedlikehold av avløpsledninger med maskiner tillates.

3.3.2 Lekeplass (FRI 8, 9 og 10)

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene (FRI 8, 9 og 10).
- Områdene skal benyttes til offentlige sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

3.4. Angitt grøntstruktur kombinert med angitt hovedformål

- o_AGK1 er offentlig og består av turvei (SOSI 3031) og avløpsnett (SOSI 2142).
- Turveien skal gruses i en bredde av 1,6 meter og være kjøresterk i en bredde av 2,5 meter for nødvendig vedlikehold av VA-anlegg.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.1. Frisiktsoner

- Frisiktsoner «H140» er regulert i plankartet. Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for tilstøtende friområde med teknisk plan.
- Friområder/turdrag inntil/mellom tomter skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende tomter.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
C3	C3 og F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika	F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika.

- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- FRI 8 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 25 eller av tomtene nr 53 til og med nr 77.
- FRI 9 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 50 til og med nr 52 eller av tomtene nr 78 til og med nr 91 eller på tomtene 110 til og med 115.
- FRI 10 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 26 til og med tomt nr 49 eller av tomtene nr 92 til og med tomt nr 109.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F5 nord for C4 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
- Opparbeidelsen av sti fra Soleieveien og opp til påkobling av sti ved KL4 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse for tomt 115.
- O_TV2 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatels til den tiende boenheten.
- O_TV1 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatels for første bolig på tomt 14,15,16 eller 17.
- Muren i FRI5 skal bygges samtidig med infrastrukturen for Marikåpeveien
- Muren ved tomt 15 til 18 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 23 til 25 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 26 til 29 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 30 til 34 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 35 til 38 skal bygges samtidig.

Kristiansand 10-08-2012

Revidert: mindre endring 07.02.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.01.2013 som sak nr. 9.

Plan- og bygningssjefen.



Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Marikåpeveien 85
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre