



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Selger: Sigrid Bjørgulfsdatter
Torjussen
Henrik Pedersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 183/238 kvm
Tomtstr.: 881 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 185
Oppdragsnr.: 1411250389

Moderne tomannsbolig med leieinntekt og omfattende oppgraderinger

Velkommen til Harald Gilles vei 17B - en moderne og påkostet tomannsbolig med en beliggenhet som sjelden er til salgs.

Her bor du innerst i en rolig blindvei, med nydelig panoramautsikt over sjøen og svært gode solforhold fra morgen til kveld. Uteplassen er noe helt for seg selv - stor terrasse med pergola, hage med god boltreplass og et uteområde som inviterer til både avslapping og sosiale sammenkomster.

Boligen er omfattende oppgradert de siste årene med bl.a. nytt og hevet tak, drenering, vinduer, kjøkken, bad og gjennomgående moderne overflater. Her kan du flytte rett inn uten bekymringer. Eiendommen har garasje, bod og romslig innkjørsel, og som et stort pluss gir boligen også mulighet for leieinntekt.

Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	76
Energiattest	139
Nabolagsprofil	145
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Hall m/trapp, bad, badstue, soverom, gang og praktikantdel. Praktikantdel består av stue/soverom, kjøkken og bad.

1. etasje

BRA-i: 90 m² Vindfang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 15 m² Sykkelpod.

BRA-e: 40 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 28 m² Hall m/trapp, kott, 2 soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Ikke målbare arealer

På loft har du ca. 41 kvm med areal som ikke er målverdig areal grunnet høyde. Det gir dog ekstra romfølelse i forhold til hva BRA-I tilsier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

881 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en svært tiltalende og gjennomført tomt som gir både gode bruksområder og en flott ramme rundt boligen. Fra terrassen kan man nyte en fantastisk sjøutsikt og optimale solforhold, enten man ønsker å trekke seg tilbake i ro eller invitere til hyggelige sammenkomster. Den store terrassen er delvis overbygget med pergola, som skaper en lun og skjermet uteplass med plass til både lounge- og spisegruppe.

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og natursteinsmurer som gir et ryddig og helhetlig inntrykk. Hagen byr på fine leke- og oppholdsarealer, og gir samtidig mulighet for både trampoliner, lekeapparater eller andre aktiviteter for barn.

På eiendommen finnes også garasje og bod, som gir rikelig med lagringsplass til både sportsutstyr, hageutstyr og annet man ønsker å ha under tak. Innkjørselen er asfaltert med god plass til parkering.

Alt i alt fremstår uteområdet som svært familievennlig, lettstelt og funksjonelt - samtidig som sjøutsikten og beliggenheten gir en ekstra kvalitetsfølelse som er sjelden å finne.

Beliggenhet

Harald Gilles vei 17B har en flott og attraktiv plassering på Fagerholt, i et etablert og familievennlig boligområde. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med en nydelig sjøutsikt, og gir en lys og luftig atmosfære. Her får man både privatliv og nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Området er godt tilrettelagt for familier i alle livsfaser. Fagerholt skole (1.-7. trinn) ligger kun en kort spasertur unna, og i nærmiljøet finner man flere barnehager, blant annet Askeladden barnehage. Den korte og trygge skoleveien gjør hverdagen enklere, og området er kjent for sitt gode oppvekstmiljø. For ungdomstrinn og videregående er det flere gode alternativer i nærliggende bydeler, med enkel tilgang til bussforbindelser og sykkelmuligheter.

Når det gjelder handel og service, er alt lagt til rette rett i nærområdet. Her finner man både Rema 1000 og Extra Fagerholt, slik at man alltid har dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. På Fagerholt er det også flere servicetilbud, som tannlege og helsetjenester. Samtidig er det kort vei inn til Kristiansand sentrum, hvor man finner byens fulle utvalg av shopping, restauranter, kultur og opplevelser.

For fritid og rekreasjon byr nærområdet på fine tur- og sykkelmuligheter, samt kort vei til sjøen. Kysten gir gode muligheter for bading, båtliv og naturopplevelser, og området har flere friområder som innbyr til både lek og avslapping. Her får familien et bomiljø som gir en god kombinasjon av hverdagspraktiske løsninger, trygge omgivelser og nærhet til både natur og by.

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 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen går over 3 etasjer og består av følgende:

u.etg.: Hall m/trapp, kott, 2 soverom og stue.

1.etg.: Vindfang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

Loft: Hall m/trapp, bad, badstue, soverom, gang og praktikantdel. Praktikantdel består av stue/soverom, kjøkken og bad.

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

Standard

Tomannsboligen ble oppført i 1968 og er gjennom årene løpende oppgradert, noe som gir en solid bolig med moderne standard. Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning, har vinduer med isolerglass og ytterdører i malt tre. Taktekingen består av betongtakstein med tilhørende beslag, renner og nedløp i metall. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon i tre. Fra stuen er det utgang til en veranda med dekke av terrassebord, rekkverk i tre og gode solforhold.

Innvendig er det benyttet varierte overflater med parkett, laminat, fliser, tapet og malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og i kjeller støpt plate på mark. Boligen har mursteinspipe med vedovn som gir god varme. Trapper mellom etasjene er i tre, og innerdører er malte fyllingsdører.

Boligen inneholder flere bad av nyere dato, med flislagte gulv og elektriske varmekabler. Badene er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjhjørne eller dusjkabinett, og enkelte har badekar. I tillegg finnes vaskerom med opplegg for vaskemaskin, samt badstu med panelvegger, flislagt gulv og elektrisk ovn.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter, benkeplater i heltre/laminat og kjøkkenventilator med avtrekk.

Tekniske installasjoner omfatter vannrør og avløp i plast, automatsikringer i sikringsskapet, varmtvannsbereder på ca. 300 liter, samt brannslukningsutstyr og røykvarslere. Boligen har naturlig ventilasjon.

Tomten er pent opparbeidet og har garasje, bod og asfaltert innkjørsel. Det er gjennomført drenering rundt deler av boligen, og synlig fuktsikring er etablert. Grunnmuren er i betong, og boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Oljekjellertank er sanert og fylt med pukk/sand.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer - eldre dato
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Drenert rundt hus i 2015
- Renoverer kjeller i 2015
- Bygget praktikantdel i kjeller i 2015
- Nytt bad i 2015
- Tak er løftet og byttet i 2016
- Varmepumpe i 2021
- Mesteparten av vinduer er byttet
- Ny peis
- Innvendig overflater er oppusset

Parkering

Romslig tomt med garasje og godt med biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Byggmesterforsikring

Polisenummer

14756.26

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn i stue. Det er varmekabler på bad og montert ny varmpumpe i 2021.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 978

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær 2023

Kr 819 316

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 277 265

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 185 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:

4204/37/185:

13.09.1967 - Dokumentnr: 5643 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold av veg, brønn, septiktank m.v.

19.11.1969 - Dokumentnr: 9136 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

10.06.1977 - Dokumentnr: 6143 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1983 - Dokumentnr: 3541 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:304

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2015 - Dokumentnr: 162023 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:76

05.09.1967 - Dokumentnr: 5476 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:37 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 491406 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:37 Bnr:185

13.09.1967 - Dokumentnr: 5643 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:37 Bnr:76

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om septiktank m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble gitt tillatelse til å bygge tomannsbolig datert 22.12.1966. Godkjenning til oppføring av garasje kom 03.06.1996.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.08.2025 for påbygg, bod og forstøtningsmur.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plan under arbeid i nærområdet: Ålefjærveien 55 og 57.

Adgang til utleie

Boligen har egen praktikantdel som i dag er utleid. Huset ellers kan leies ut i sin helhet.

Det er gitt ferdigattest på romfordeling i kjeller i 2025.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (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))

188 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 300 (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 188 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglers vederlag

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

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 300 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260,- (5x260)

Totalt kr: 103 435

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

03.09.2025















































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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
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 i målestokk og 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 i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Harald Gilles vei 17 B, 4633 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 37, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 20924-2457

Referansenummer: ZV8674

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Det er vinduer med malte karmar av tre og isolerglass.
Bygningen har malte ytterdører og malt skyvebalkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen er oppført med kjeller og kryperom.
Deler av veggene under terrenget er påført med treverk og plater av gips. Hulltaking er utført på soverom.
Boligen har innvendige trapper av tre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og sluk under badekaret.
Våtsoner har smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad hybel

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med fastmonterte benker.
På gulvet er det fliser. Vegger og tak med overflater av panel.
Fastmontert elektrisk ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Rundt deler boligen er det drenert i senere tid. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av boligen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen er oppført på en flate i terrenget.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type. Tanken er sanert og er fylt med pukk/sand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

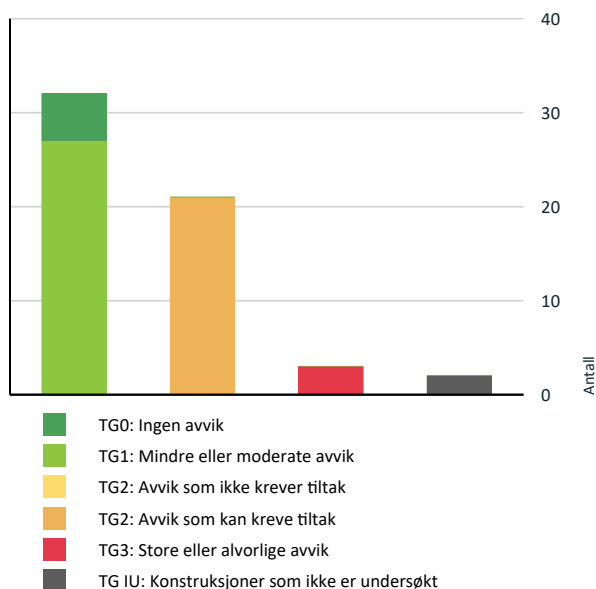
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

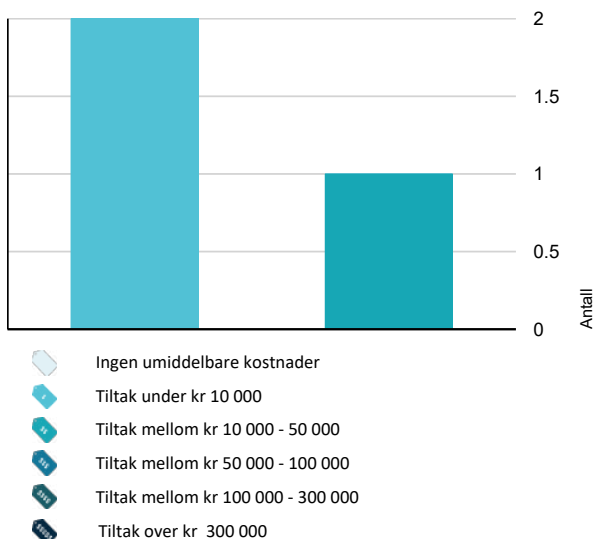
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.8.2025 Klokka 15.00

Det var skyer/sol og 19 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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - eldre dato [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad hybel > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1968

Anvendelse

Del av tomannsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og vinduer på loftet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 da det ikke er muligheter for sikring.

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.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på påbygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

TG 1 Vinduer

Deler av boligen har nyere vinduer med malte karmene av tre og isolerglass.



TG 2 Vinduer - eldre dato

I deler av boligen er det eldre malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer med fare for punktering, høy alder på

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt skyvebalkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Døren er montert nærmere plattingen enn anbefalte 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avviket betyr at døren blir mer utsatt for vann og fukt noe som kan forringe levetiden betraktelig. Jevnlig vask og maling forlenger levetiden på dører.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.
- Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk
Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Avviket gjelder kun den ene trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er oppført med kjeller og kryperom. Det er i senere tid drenert rundt deler av boligen.

Deler av veggene under terrenget er påført med treverk og plater av gips. Hulltaking er utført på soverom. Målingen viser 18 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er dårlig luftsirkulasjon i praktikantdelen, avvik kan skyldes fuktighet (fru utsiden) eller manglende ventilering.

Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet, dette er normalt på eldre bygg uten fuksikret byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

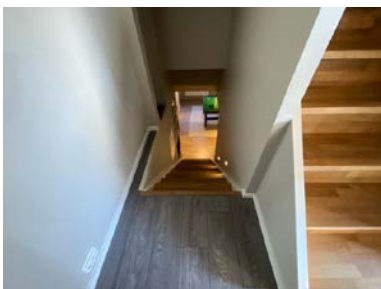
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun en liten del av trappa i 1. etasjen som mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fliser må skiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnad er satt for lokal utbedring med nye fliser oppå eksisterende fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak våtsone for dusjen i skapet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

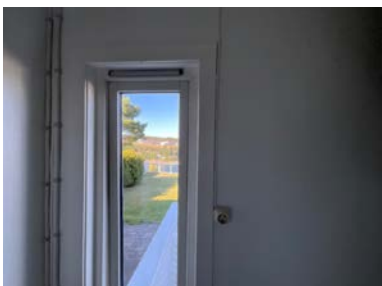
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

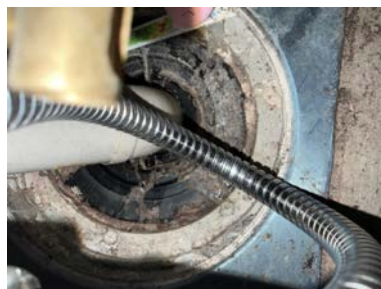
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekaret. Våtsoner har smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på badet vender mot yttervegger og hybelen, hulltaking er derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJELLER > BAD HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert list under platene, noe som heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Plater av denne typen kan ikke dusjes rett på og vil ikke tåle dagens bruk da med tanke på vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluken er plassert utenfor dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.



KJELLER > KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu med fastmonterte benker.
På gulvet er det fliser. Vegger og tak med overflater av panel.



KJELLER > BADSTUE

Teknisk anlegg

Fastmontert elektrisk ovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det ene skapet for vannrørene er låst og ikke tilgjengelig for kontroll.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet i 1. etasje

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Eier opplyser å fikse utettheter i sikringsskapet før salg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Det er gjort store utbedringer på anlegget i forbindelse med påbygg/tilbygg av boligen.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er mottatt flere samsvarserklæringer på anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste/innhentet samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rundt deler boligen er det drenert i senere tid. Det er synlig utvendig fuksikring på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Avviket gjelder kun de deler av boligen som ikke har nyere utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket gjelder kun front av bygget, deler er her mot kryperommet.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Enklete mindre sprekker må forventes på eldre bygg.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført på en flate i terrenget. Det er etablert grøft/lysgrav rundt deler av boligen, samt kum for å håndtere grunnvannet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved hulltaking i kjelleren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Tanken er sanert og er fylt med pukk/sand.



Bygninger på eiendommen

Sykkelbod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2016

Kommentar**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Enkel sjøbu oppført på pilarer av betong.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Undertak av bordtak, taket er tekket med papp.
Dører med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er tekket med takstein.
Renner og nedløp av metall.
Nyere porter av aluminium med elektrisk åpner.
Vinduer med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

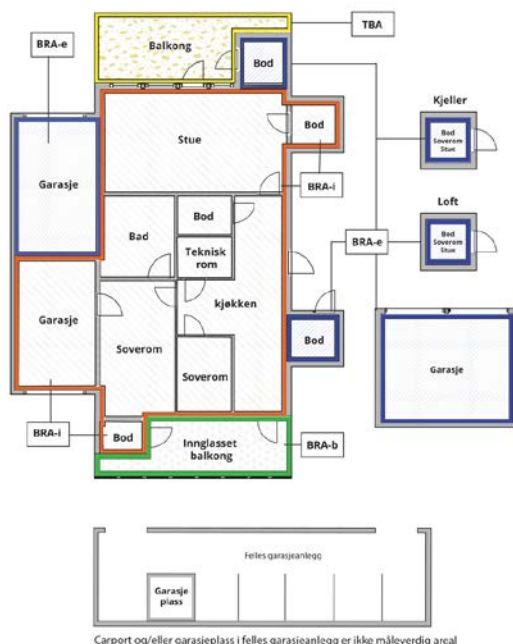
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	28			28		41	69
1. etasje	90			90	21		90
Kjeller	65			65			65
SUM	183				21	41	224
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Stue, Hall m/trapp, Kott		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Vindfang, Soverom		
Kjeller	Badstue, Bad, Hall m/trapp, Soverom, Gang, Kjøkken hybel, Bad hybel, Stue hybel		

Kommentar

Badstuen er medregent i areal for kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Sykelbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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)
Tomannsbolig	183	0
Sykkelbod	0	15
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	185		0	881 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harald Gilles vei 17 B

Hjemmelshaver

Pedersen Henrik, Torjussen Sigrid Bjørgulfsdatter

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	26.08.2025		Gjennomgått	40	Nei
Samsvarserklæringer	01.09.2025	4 stk. samsvarserklæringer er mottatt.	Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæringer	20.05.2013		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold 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/ZV8674>

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.	
1411250389	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Pedersen	Sigrd Bjørgulfsdatter Torjussen
Gateadresse	
Harald Gilles vei 17B	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Byggmesterforsikring
Polise/avtalnr.	14756.26

Document reference: 1411250389

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HP, SBT

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ene badet nede ble laget i 2015. Alt av rør er gjort av rørtek sør as. Og alt det elektriske er lagt av Li1. Resten er egeninnsats Badet i Praktikantdel har rørtek sør as montert dusjkabinett og vask i 2013

Arbeid utført av

Rørtek sør as. Li1 (elektriker)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet er bygget nytt, så rørene er helt nye.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad godkjent i 2015

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde problemer med fukt i kjeller di første årene. Drenere rundt huset i 2015

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, tak ble byttet og hevet i 2016

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

Beskrivelse

Noen skjevheter i gulv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det meste av det elektriske anlegget er oppgradert. Oljetank er tømt og vasket av fagfolk. Ny varmepumpe i 2021

Arbeid utført av

Li1 elektriker.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks montert av elektriker i 2020

Document reference: 1411250389

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering, fliselegging på det nye badet nede, fliser på kjøkkenet og innvendig tømmerarbeid er gjort på egeninnsats

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak i 2016, arbeid utført av tømmermannen Kjell Arve Olsen. Alle terrassene er fornyet med egeninnsats

Arbeid utført av

Tømmermann Kjell Arve Olsen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har en Praktikantdel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent søknad fra 2015

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller ble renovert i 2015. Tak ble byttet i 2016 og i den forbindelse ble taket hevet, ny trapp ble lagt inn og det ble gjort om til bruksareal med soverom

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad ble sendt inn og godkjent i 2015

- 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

Beskrivelse

Ferdig attest er levert til kommunene og vil bli godkjent før salg/overtakelse

- 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

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: 1411250389

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Pedersen	6059239d37c68dac56bcf 90457e55346d890a0d0	20.08.2025 20:29:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Torjussen	ea9958bca06ed282e438 1cf69a18d310f3808147	20.08.2025 20:32:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250389

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Harald Gilles vei 17B

Dato: 25.08.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Harald Gilles vei.
Plan nr. 972

Dato: 25.11.08, sist rev. 28.06.09

1 Fellesbestemmelser
<u>Krav til uteoppholdsareal</u> For hver boenhet skal det avsettes minst 80 m² til uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. <u>Parkering</u> - Det avsettes 1 1/2 biloppstillingsplasser pr boenhet, på egen tomt, i felt B1 - Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, på egen tomt, i felt B2, B3, B4 og B7 - Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr sekundærenhet, på egen tomt, i felt B2, B3 og B4 - Det avsettes 1 1/2 biloppstillingsplasser pr boenhet, på egen tomt, i felt B5 - Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr boenhet i garasjeanlegg i B6, og 1/2 biloppstillingsplass pr boenhet i fellesanlegg Fp, for felt B6.
2 Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)
<u>Plankrav</u> I byggeområde B1 kan det ikke gis byggetillatelse før det foreligger godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise: - Plassering av bebyggelsen. - Byggegrense. - Bebyggelsens møneretning. - Avgrensning av tomter og fellesarealer. - Antall boenheter. - Parkering. - Avkjørsel. - Offentlig lekeplass. - Universell utforming. - Støysone. - Siktzone. - Høyder.
<u>Boliger</u> - Innenfor felt B1 tillates eneboliger, eneboliger i kjede eller rekkehus. - Innenfor felt B2, B3 og B4 tillates eneboliger, med mulighet for én sekundærenhet per tomt. Med "enebolig med sekundærleilighet" menes frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Bygning kan ikke seksjoneres. - Innenfor felt B5 tillates 1 tomannsbolig, og ett rekkehus med maksimalt 3 boenheter. - Innenfor felt B6 tillates 1 enebolig, og 2 leilighetsbygg med 4 boenheter i hvert bygg. - Innenfor felt B7 tillates én enebolig per tomt.
<u>Utnyttelse</u> Innenfor felt B1 tillates bebyggelse med maks BYA % = 30 %. Eksisterende bebyggelse i område B1 beholdes inntil det er aktuelt å bygge ut området i henhold til ny bebyggelsesplan. Eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres etter brann. For den øvrige bebyggelsen i planområdet begrenses utnyttelsen av byggegrense og maks mønehøyde som vist på plankartet. Maks mønehøyde er angitt i cotehøyde. Areal helt under terreng regnes ikke med i grad av utnyttelse.

<u>Universell utforming</u> Bybyggelse og tilhørende utearealer innenfor felt B6 skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
<u>Terrengtilpasning</u> Ved byggeommelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei.
<u>Estetiske forhold</u> Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen for område B6 skal ligge mellom 15 og 35°. Takvinkelen for alle andre byggeområder skal ligge mellom 20 og 45°.
<u>Tekniske installasjoner</u> Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
<u>Avkjørsel</u> Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.
<u>Garasjer</u> I felt B6g kan det oppføres et garasjebygg med takvinkel på maks 25°. Byggegrense går i formålsgrense. Maks BYA % = 100 %. Maks mønehøyde for garasjebygget er angitt på plankartet. Øvrige garasjer i planområdet kan ha takvinkel på maks 25° og maks T-BRA = 50m²
<u>Uteareal</u> Uteareal i felt B6 skal være felles for alle boenhetene innenfor feltet.
<u>Sikring</u> Skrent i felt B6 skal sikres mot ras og fallskader.
3 Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)
I felt OF skal det opparbeides en vendehammer i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.
4 Friområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 4)
I felt Fr2 skal det opparbeides turvei og sandlekeplass i samsvar med godkjent utomhusplan. Skrent i felt Fr2 skal sikres. Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

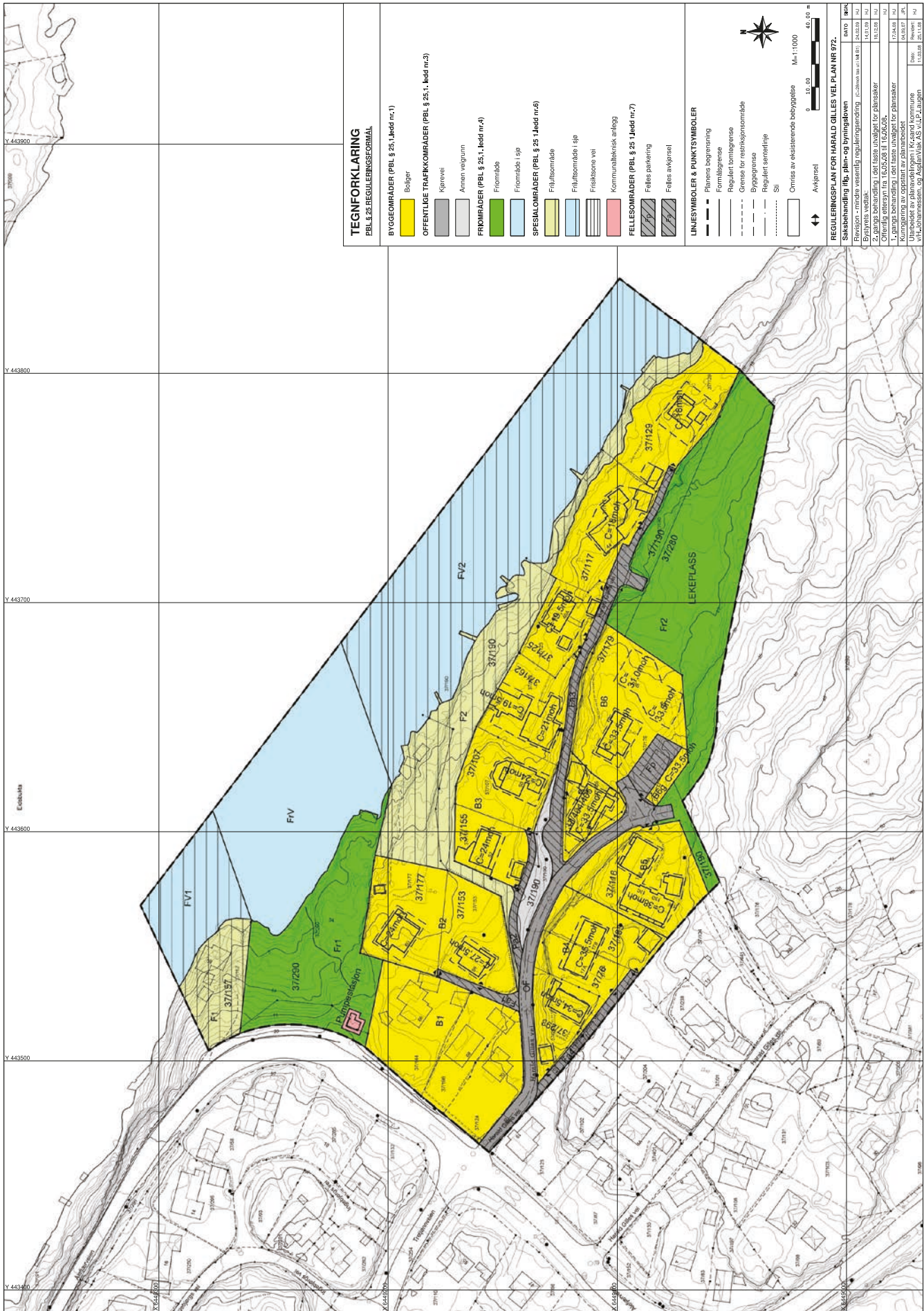
5 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)	
<u>Friluftsområde:</u> I friluftsområde F1 og F2 tillates det ikke tiltak jfr. § 86a og § 93 i plan- og bygningsloven, eller jfr. § 5 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).	
<u>Frisiktsone ved vei</u> I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei, 0,5m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.	
6 Fellesområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)	
Fp skal være felles parkering for boenhetene i felt B6	
Felt:	Felles adkomst for gnr/bnr:
Fa1	37/124, 37/196, 37/144, 37/177 og 37/153
Fa 2	37/155 og 37/107, 37/190
Fa 3	37/162, 37/125, 37/117 og 37/129
Fa 4	37/293, 37/76, 37/185
7 Rekkefølgebestemmelser	
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for vendehammer i felt OF, jfr Kristiansand kommunes veinormal. Før det gis brukstillatelse for nybygg i byggeområde B6 skal vendehammer i felt OF, og parkeringsplass i felt Fp være ferdig opparbeidet. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for turvei og sandlekeplass i felt Fr2, jfr. vedtekt til pbl § 69.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i byggeområde B6 skal turvei og sandlekeplass i felt Fr2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Før det gis brukstillatelse for nybygg i byggeområde B6 skal skrenten være sikret. Omklassifisering og opparbeidelse av delen av Ålefjærveien som grenser inn mot planområdet skal være godkjent før arbeid med bebyggelsesplan for B1 kan igangsettes.	

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 14.01.2009 som sak nr. 8

Plan- og bygningssjefen

Rev. i henhold til Byutviklingsstyrets vedtak 28.05.2009.

Mindre endr. avsnitt Estetiske forhold pkt. 2 etter vedtak 05.01.2010.



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/37/185/0/0

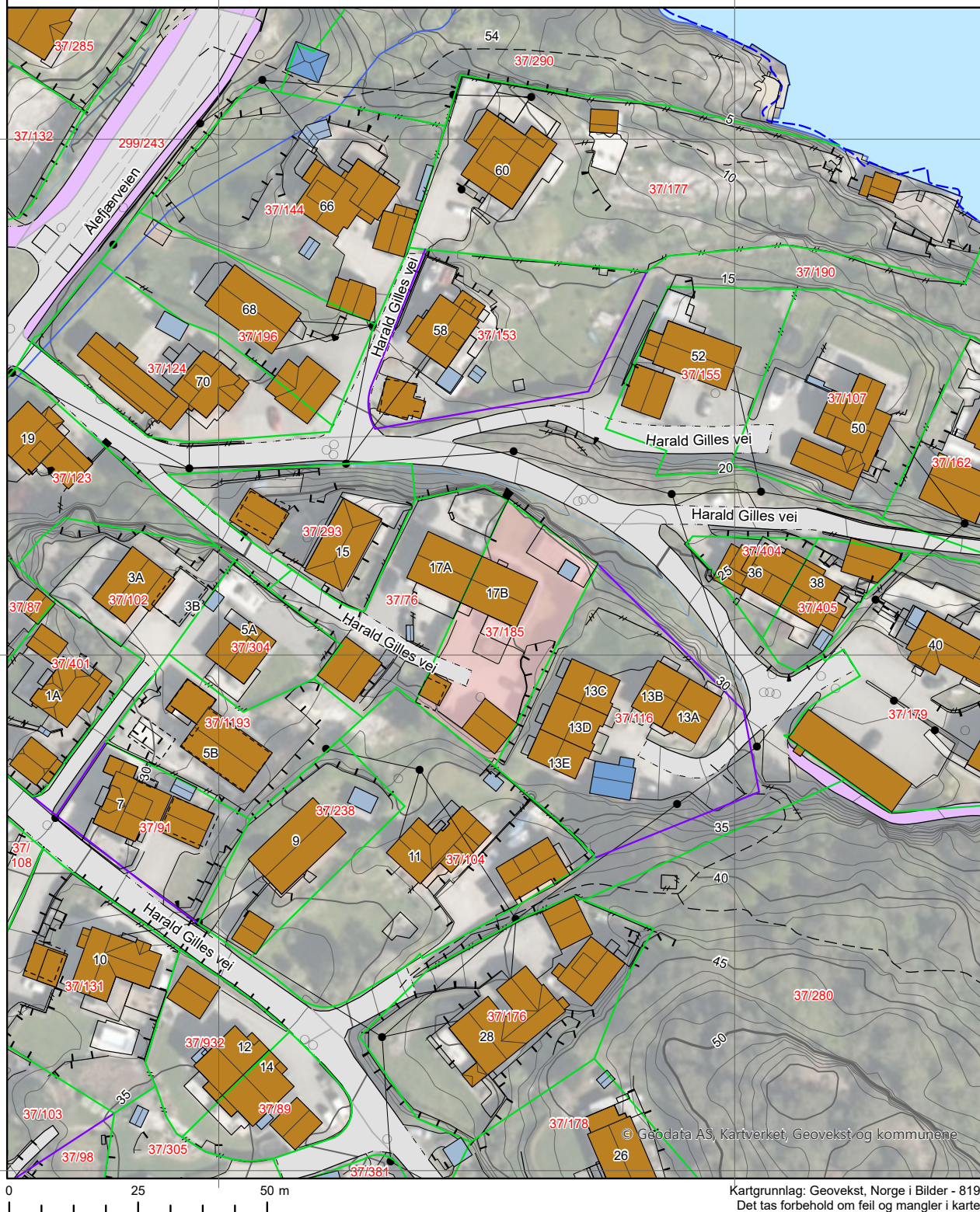
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2025

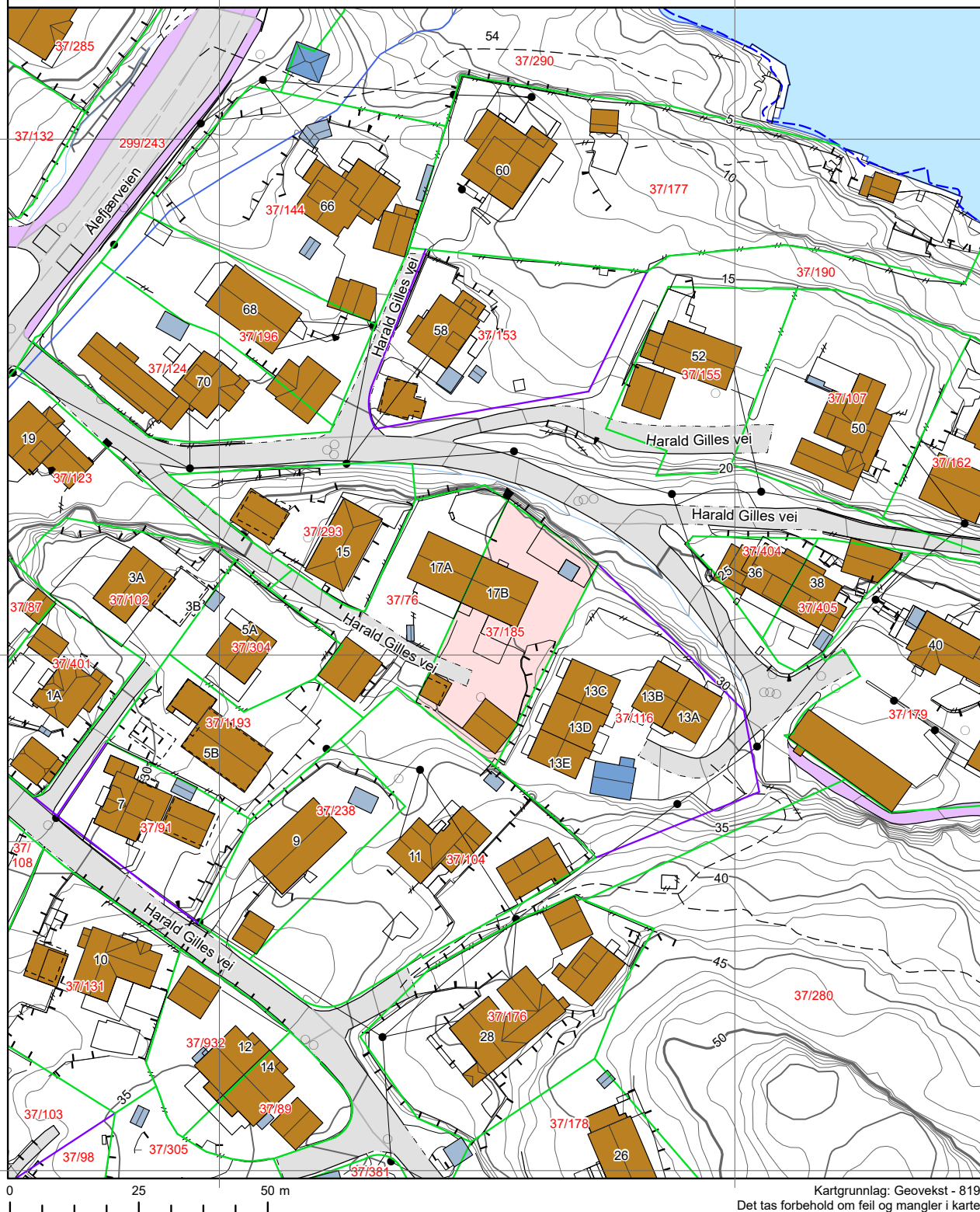


Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/37/185/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|-----------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelinj |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2025



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



Kristiansand
kommune

Arkicon As
Østre Strandgate 1A
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/02321-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.08.2025

Harald Gilles vei 17B, 37/185 - påbygg, bod og forstøtningsmur - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 37 / 185
Ansvarlig søker: Arkicon As
Tiltakshaver: Henrik Pedersen

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 26.08.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør 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, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for påbygg, bod, forstøtningsmur og bruksendring fra tilleggssdel til hoveddel slik det er beskrevet i tillatelse av 25.08.2015 og endret tillatelse av 28.08.2025.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

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:
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Dere kan klage på vedtaket

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

Kontaktinfo

Henvendelser angående saken må rettes til
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Merk henvendelsen med saksnr. BYGG-25/02321 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Renate Stensland
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonskart

Underetasje

1.etasje

Loft

Snitt

Fasade mot syd og nord

Fasade mot vest og øst

Bod, plan snitt og fasader

Kopi til:

Henrik Pedersen

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

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

Klageadgang

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

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

811/66 JT/rh

Herr Karl Tønnessen
Herr Egil Nielsen,
Kristiansand S.

Gnr. 37 bnr. 76 - tomannsbolig

Deres anmeldelse av 19/8 1966 ble behandlet av bygnings-
rådet i møte den 19/12-66 sak nr. 752

Det ble fattet følgende vedtak:

"Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav. Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er sikret. Kofr. bygningslovens §§ 65 og 66. Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet.

Røykpipe må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd. Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser skal godkjennes av helserådet.

Brønnen for drikke-vann må graves som anvist ved befaring med helserådet 10/11 1966.

Det må avgis tinglyst erklæring om tilknytting til vannverk når det blir anlagt i dette området. Videre må det avgis tinglyst erklæring for deltakelse i veiopparbeidelse ifølge eventuell reguleringsplan når dette blir krevd.

Skilleveggen mellom leilighetene må vies særlig oppmerksomhet for lydtetthet. Den må føres helt opp under takbordene, og tillates ikke oppført av lettbetong.

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

Kristiansand bygningsråd . 22/12-66

Olaf Hartvoll

Gjenpart: ingeniørvesenet
helserådet

211/63.
PU/VÅ.

Herr Karl Tønnessen,
Fagerholt,
Eidet.

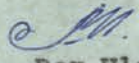
Bebyggelse av parsell på gnr. 37 bnr. 76, Fagerholt.

Deres søknad av 22/3 1963 ble forelagt Oddernes bygningsråd på møte 28/3 1963. Det ble fattet følgende vedtak:

- " Parsell på gnr. 37 bnr. 76 godkjennes bebygd med en vertikalt-delt tomannsbolig på disse vilkår:
1. Parsellen må ha godkjent 6 m bred veg fra Ålefjarvegen fram til tomtegrensen.
 2. Vann - og kloakkforhold må være godkjent av Oddernes helseråd.
 3. Det må foreligge tinglest målebrev på tomte.
- Når ovenstående er brakt i orden kan byggeanmeldelse innsendes til bygningsrådet på vanlig måte.
Saken forelegges helserådet til uttalelse."

Oddernes bygningsvesen, den 2/4 1963.


Olaf Hartvoll


Per Ulstrup

Utskrift
Gjenpart: Oddernes oppmålingsavdeling.

Saken har vært forelagt Oddernes helseråd som ga følgende uttalelse:

- " Vannforsyning fra brønn godkjennes inntil forsyning fra kommunens vannverk kan gjennomføres.
Kloakk må legges i lukket ledning og kobles til felles hovedkloakk for området.
Det må anordnes septiktank av godkjent type.
Drensvann og takvann må ikke føres gjennom septiktank.
Den nåværende hytte på tomten tillates ikke opprettholdt til beboelse når bygget er ferdig."

Oddernes helseråd, den 30/3 1963.

C.V.Lange
(s)

Vertikalt delt tomannsbolig ,g.nr.37.b.nr.76, Fagerholt.

Sendes Oddernes bygningsadministrasjon .

Vannforsyning fra brønn godkjennes inntil forsyning fra Kommunens vannverk kan gjennomføres.

Kloakk må legges i lukket ledning og kobles til felles hovedkloakk for området.

Det må anordnes septiktank av godkjent type.

Drensvann og takvann må ikke føres gjennom septiktank.

Den nåværende hytte på tomten tillates ikke opprettholdt til beboelse når nybygget er ferdig.

Oddernes helseråd den 30.3-1963.

C.V. Lange
C.V. Lange.

Kr. Sand, S 14/11_66.

Til Helserådet i Kr, Sand.

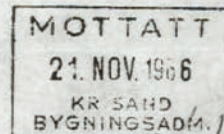
KD 1480/xv

Det meddeles herved at Herr. Karl
Tønnessen og Herr. Egil Nielsen er gitt tilatelse
til å grave brønn på min eiendom til Deres hus
vannforsyning, uten forulempning for meg.

Hverved her bevitnes,

Arnold Martin Harsen

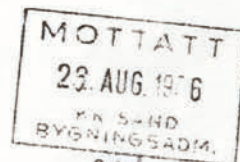
Fagerholt i Oddernes.



Stutus

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.



Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRÅDET i

Kristian Sand

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på

matr. nr. 32
gate nr. 76

Bygningens art: ¹⁾

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

Arbeidets art: ¹⁾

Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi
av byggearbeidet: ²⁾

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1.800	m ²
Eldre bebyggelse areal		m ²
Areal av nybygg	772	m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	760	m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

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

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan, snitt og fasader, plan av kjeller og 1. etg.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Fjell

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

~~Vann og kloakk~~ tilkobles det komm. ledningsnett.

Vann fra privat brønn i sjøen

Lovens § 74 nr. 2.

Fasadens forhold til nabobygninger:

Jfr. situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3.
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)

Naboer og gjenboere.⁴⁾

(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Jfr. vedlagte attest.

Lovens § 94 nr. 2.

(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5)

Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).

(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71.

Adkomst og avstand fra veg.

Jfr. situasjonsplan.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: Jfr. tegninger.
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: Jfr. tegninger.
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Jfr. situasjonsplan.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: 30 cm. kultlag, støp og puss.
Forskr. kap. 9 - 19.	Vegger: Lett bindingsverk 2"x4". 1 lag forhudningspapp, 10 cm. mineralull, 1 lag diffusjonstett papp. Utv. kledning 7/8" Vestlandskledning. Innvendig i vegger 13 m/m sponplater og delvis vekselpanel.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking: Takkonstruksjon, jfr. N.B.I. (27) 106, rupanel takpapp kv. D og sementstein.
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: 2"x8" bjelkelag 2"x8" bjelker over 1. etasje.
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: Over kjeller: 5/8" panel, 1 lag kraftpapp, 10 cm. mineralull. Over 1. etg.: 1 lag diffusjonstett papp, 10 cm. mineralull og 1 lag kraftpapp
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: 1 stk. kjellertrapp - 80 cm. bred. Stigning 45°. 1 " skyvetrapp til loft.
Forskr. kap. 27 - 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: Pipe 9"x9". Feieluke i kjeller og på loft, lufteventil i kjøkken, bad, soverom og entre.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjellerhøyde: 2,20 m

1. etasje : 2.40 "

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Jfr. tegning.

Lovens § 75.

Priveter - WC:

1

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Grønnmør røttens utrennet holder

Kristiansund den *19 aug.* 19*66*

Karl Tønnessen

anmelder

Egil Nielsen

Karl Tønnessen

byggherre

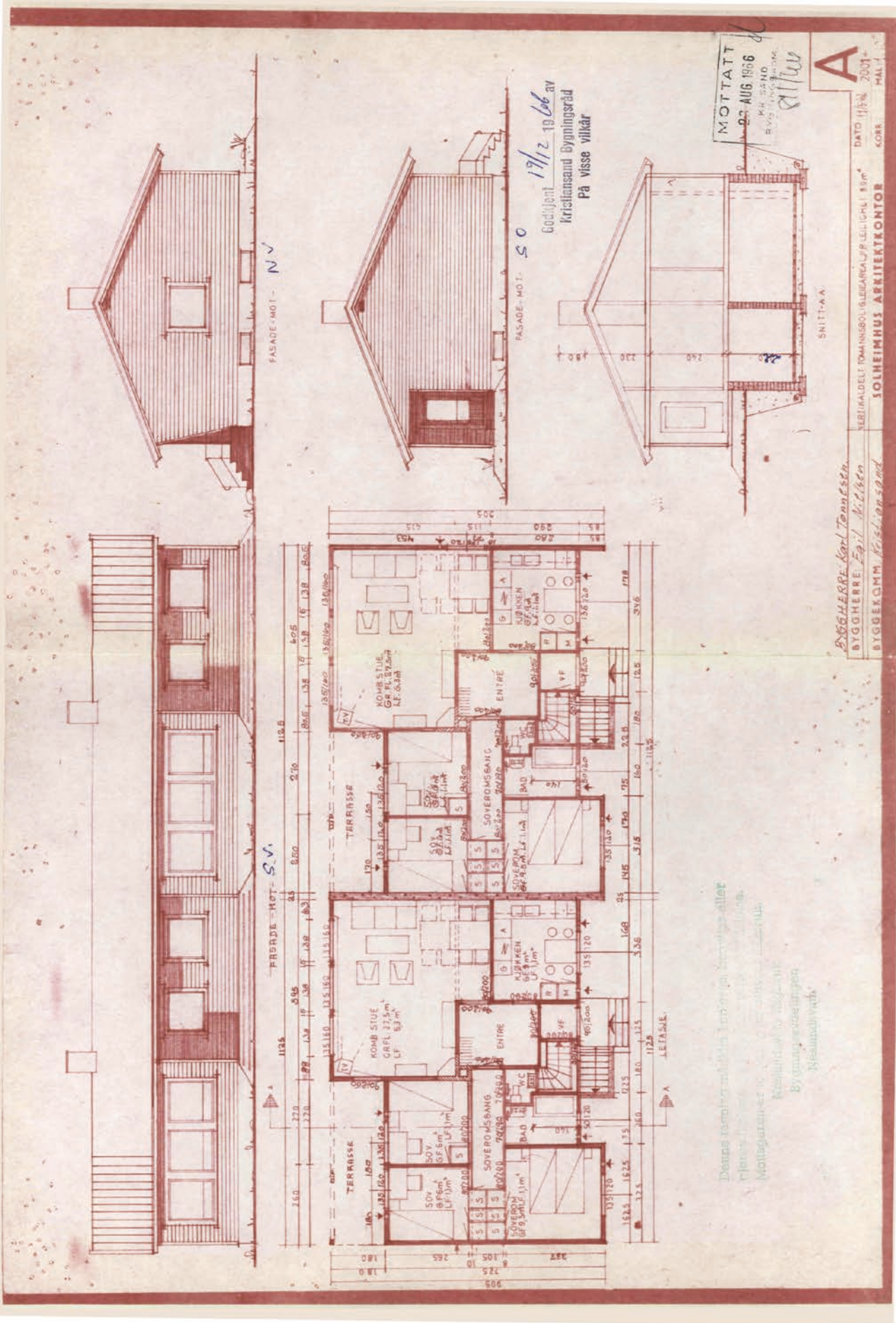
Egil Nielsen

Adresse: _____

Adresse: _____

for DRANGSHOLT & SÆLLMANN $\frac{1}{2}$
BYGGMESTERFIRMA
Ann Egilstad
ansvarshavende

Adresse: _____

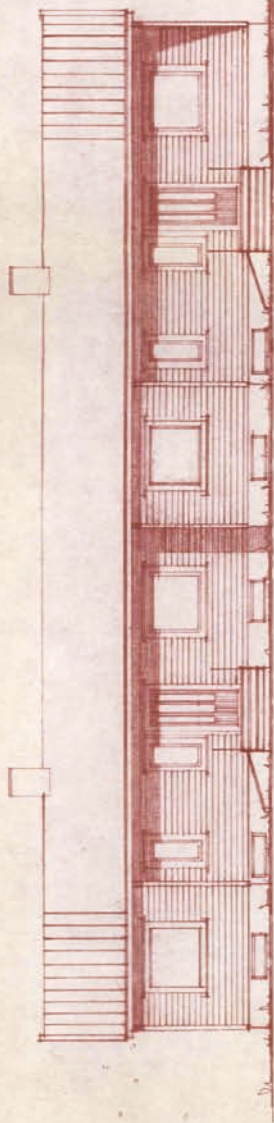


Deutsche Architekten und Ingenieure
 Planungs- und Bauabteilung
 Möbeldesigner
 Konstruktion und Montage
 Byggnadsingenjör
 Resonanzvibrat

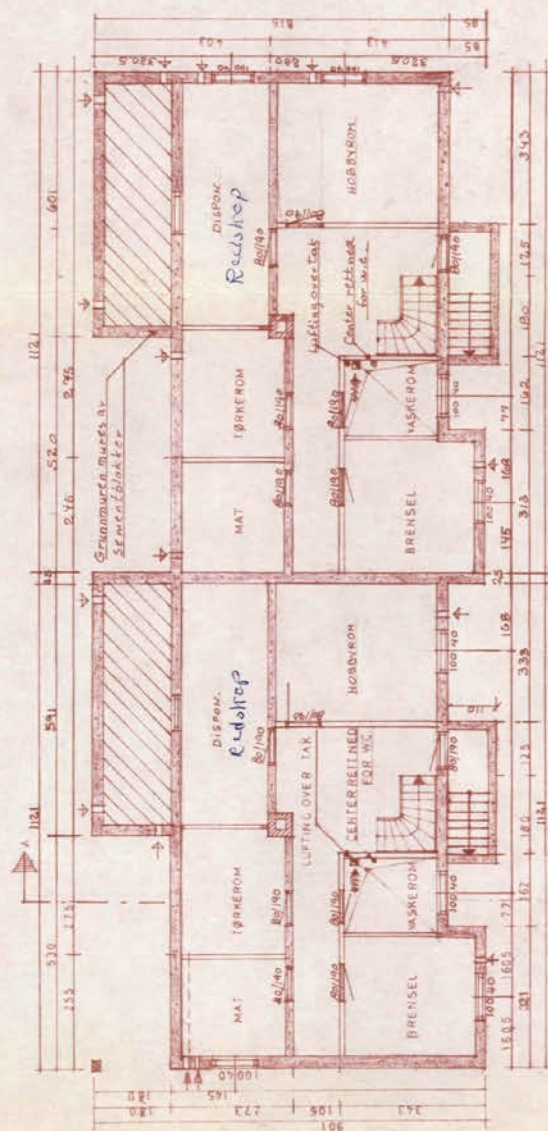
PROJEKTER: Karl Tonnelsen
BYGGHERRE: Ejil Vikten
BYGGKONSTRUKTOR: Solheimhus Arkitektkontor

DATE: 19/12 1966
KORR: 2001
MÅL: 1:100

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



FASADE - MOT - N.O



Denne tegning er ikke topografisk
og kan derfor ikke bruges til
bestemmelse af højde eller
afstande.

Notat om bygningens
Bygningsregulering
og planlægning

KJELLERPLAN

Godkendt
19/12 10 66 av
Kristiansand Bygningråd
På visse vilkår

NOTTATT
23 AUG 1966
AN 34 NO
BYGNINGSRADET

8/11/66

BYGGERNE: Karl Thomsen
BYGGERNE: Egil Milner
BYGGERNE: Kristiansand

VERTIKALDELT TOMANUSBOLIGLEIGHED 1800
SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR
KORR. 2001+

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



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Eriksen Knut Ole
Harald Gilles vei 17 B
4633 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 03.06.1996

1EB/96/4675/000960900

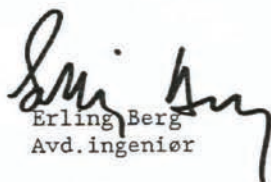
HARALD GILLES VEI 17 B - GARASJE

Søknad om byggetillatelse mottatt 14.05.96.

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad av 13.05.96 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Gulvet i garasjen må legges i samme høyde som nåværende adkomstveg
Plan- og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens plassering og høyde før støping av såle eller fundament
2. Gebyr kr 2013.- må innbetales. Faktura ettersendes.
3. Plan- og bygningsetaten varsles når arbeidet er utført.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.


Erling Berg
Avd.ingeniør

Måneretningen skal 90°
slite at innsjett skal vinkelrett
på bygningen bak (HUPU-bakgrun)




FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSSVESENET



GNR 37 BNR 185 Målestokk = 1:1000

Adresse: Harald Gillesv. 17B Kartblad: -200/198

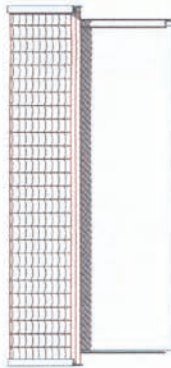
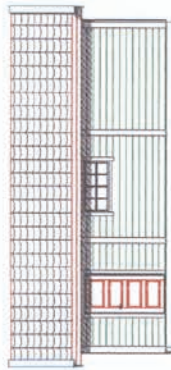
Innmålte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

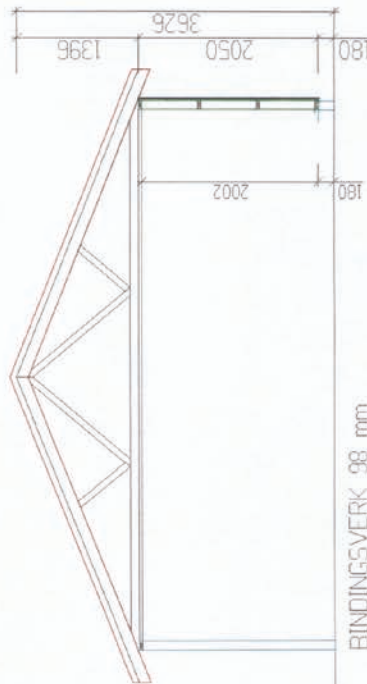
Dato/sign.: 6/5-96 RB

Ark: Topp grunnmur, kote





Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm

KRISTIANSDAL KLIMMULINE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Mussett 1 4 .05. 1996

Er beregnet for snølast: 3,5 kN/m²

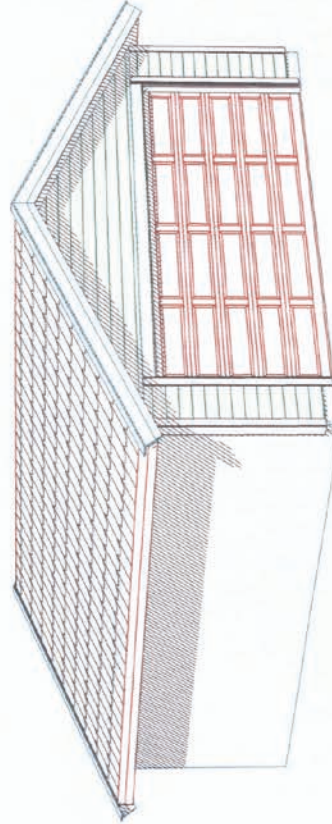


Kunde Nr.: 102804

Kunden må selv sørge for evt. forankring
av veggsementene til grunnmuren

GODKJENT
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
I KRISTIANSDAL

Perspektiv



Knut Ole Eriksen
Fasader Snitt Persp

TYPE H-1, STANDARD LIGGENDE, 620 x 740 cm - 22°

TEGNENGEN MÅ JERNENDE HELLER DELVIS KORRUPES ELLER BRUKTES VED UTTREKKE AV ARBEIDEN SOM UGLAND INDUSTRIER AS BYGGE MEDVIRKER I

TEGNET AV: jof
SKALA: 1:100
DATE: 02.05.96
TEGNINGS NR.: 28041 504



Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 19B
4623 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201503836-7 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.09.2015

IGANGSETTINGSTILLATELSE - HARALD GILLES VEI 17B - 37/185 - PÅBYGG, BOD OG FORSTØTNINGSMUR

Byggeplass:	Harald Gilles vei 17 B	Eiendom:	37/185
Ansvarlig søker:	Møvik Byggetjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19B, 4623 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Sigrid Torjussen og Henrik Pedersen	Adresse:	Harald Gilles vei 17 B, 4633 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/bod/støttemur	Tiltaksart:	Påbygging/oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 25.8.2015 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder påbygg, fasadeendring, frittliggende bod og forstøtningsmur.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

ANSVARLIGE FORETAK:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Tømmermann Kjell Arve Olsen	L	PRO ¹ UTF ²	1	Alle byggearbeider (byggningskonstruksjoner og rive eks. tak) ¹ Alle byggearbeider. ²

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

GEBYR:

Behandlingsgebyr kr 350,- . Faktura ettersendes til tiltakshaver

FERDIGSTILLELSE:

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

André Bermtsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Sigrd Torjussen og Henrik Pedersen, Harald Gilles vei 17 B, 4633 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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.

INNHALDET I KLAGEN

Du må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

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.



Møvik Byggetjenester AS
Andøyfaret 19B
4623 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201503836-5 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.08.2015

TILLATELSE - HARALD GILLES VEI 17B - 37/185 – PÅBYGG, BOD OG FORSTØTNINGSMUR

Byggeplass:	Harald Gilles vei 17 B	Eiendom:	37/185
Ansv. søker:	Møvik Byggetjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19B, 4623 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Sigrid Torjussen og Henrik Pedersen	Adresse:	Harald Gilles vei 17 B, 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Tomannsbolig,vertikaldelt	Tiltaksart:	Påbygging, oppføring.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a), b) og c), 20-2 første ledd bokstav a) og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger, situasjonsplan og dispensasjonssøknad mottatt hhv. 19.2. og 26.3. d.å. ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter påbygg, fasadeendring, frittliggende bod og forstøtningsmur. I tillegg vises på tegning bruksendring av kjeller, men dette fremgår ikke av søknaden, se eget avsnitt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra maks høyde (påbygg) og byggegrense i plan (bod og mur).

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf. SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

SØKNADEN:

Søknad om tiltak (påbygg, bod og mur) og dispensasjon er mottatt 26.3. d.å. BRA ny bebyggelse er oppgitt til 28 m².

SPESIELLE FORHOLD:

På søknadstegninger godkjent 1966 vises plan kjeller kun som tilleggsdel. På tegning plan kjeller til denne søknaden er flere rom oppgitt som hoveddel, herunder rom for varig opphold. En slik bruk er ikke omsøkt og godkjent tidligere. Dersom kjeller er tiltenkt annen bruk enn det som er godkjent må det, i tillegg til denne søknad, søkes om bruksendring.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

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

GJELDENE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 972 for «Harald Gilles vei». Godkjent 14.1.2009. Formål bolig.

DISPENSASJONER:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivarettatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulemperne. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggegrense (plassering / grad av utnyttning) og maks mønehøyde vedrørende heving av tak og oppføring av bod.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Begrunnelser for dispensasjon:

- Muren vil bli penere å se på uten de sprang den har i dag. Utearealet vil bli ligegende i samme høyde, og det er bare en liten del av muren som skal forhøyes.
- Arealet for hagen vil bli planert ut tilsvarende og blir da mer brukervennlig.
- Påbygget tilstrebes dagens krav, men på grunn av høyden maks 50 cm heving kan ikke fullverdig energiregnskap påregnes.
- Det vil også bli for store ombygginger innvendig dersom man skal få bygget optimalisert i forhold til tilgjengelighetskrav.
- I og med at det gjelder loftet som er omsøkt og skal ombygges samt gjøres bedre energimessig enn i dag, mener vi det er flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjoner i dette tilfelle.
- Det er ingen allmenne interesser vedr. omsøkte tiltak.

Kommunen vil først ta stilling til hvorvidt hensynene som nevnt over blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Høyde (regulert i plan eller undergitt § 29-4) gir øvre begrensning for bygningshøyde, sikrer enhetlig bebyggelse innenfor samme plan, sikrer samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning, og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde på ny bygning. Skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold (nabohensyn), fjernvirkning.

Byggelinjer: sikre at bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjene. Sikrer strøkskvalitet og ordnet byggemønster, lys, luft og åpenhet, terreng- og omgivelsesplassering.

I planprosessen ble alle høyder i plan satt med utgangspunkt i den eksisterende bebyggelsen. Fordi området ble antatt å være ferdig utbygd. Bakgrunnen for planarbeidet var å gjennomføre en formålsregulering fra LNF i kommuneplan til byggeområde i reguleringsplan. Slik at kommunen i fremtidige byggesøknader kunne unngå dispensasjonsbehandling for mindre byggetiltak. I etterkant kan det synes som om rammene for nye tiltak er satt så snever at mindre tiltak likevel må dispensasjonsbehandles.

Høydeavviket på 0,5 meter, nødvendig for å sikre forsvarlig utnyttelse av arealer på lofts-planet, er for så vidt et lite avvik. Kommunen finner derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Bebyggelsen tolkes i denne saken til ikke å omfatte forstøtningsmur plassert i grense mot nord-nordøst. Eiendommen beliggende på et høydedrag, i enden av blindvei, og med en størrelse på 0,88 daa tåler godt oppføring av en bod uten at dette tilsidesetter hensynet bak byggelinjer (grenser). Byggelinjene slik de er inntegnet har satt en effektiv stopper for all fremtidig utvikling dersom dispensasjoner av denne karakter ikke kan innvilges. Kommunen finner også på dette punkt at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Det siktes her til den interesseavveiningen som må foretas. Fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det snakkes om fordeler og ulemper. I den sammenheng befinner vi oss på et område hvor ingen nasjonale eller regionale interesser direkte berøres.

Kommunen finner etter en konkret samlet vurdering at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

BYGGETOMTEN:

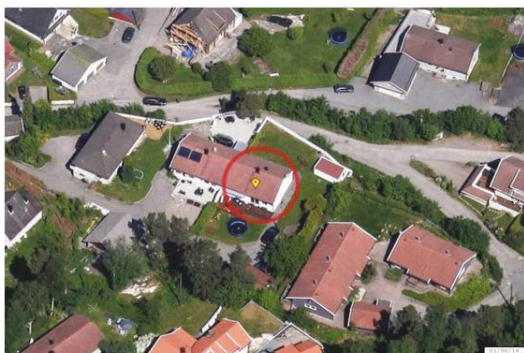


Fig. 1: Flyfoto datert 1.6.2014.



Fig. 2: «Gateperspektiv» datert 1.4.2010. Mht. fjernvirkning får et påbygg liten- eller ingen konsekvens.



Fig. 3: Ortogonalt foto og gateperspektiv datert hhv. 2011-13 og 2010. Omsøkte tiltak vil påvirke de bygde omgivelser i liten grad.

Illustrasjon av tomten topografisk og geografisk med tilknytning til vei o.a.

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 19.2. til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom det nye tiltaket og allerede eksisterende nabobebyggelse.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING:

Høydeplasseringen for boligen er definert som topp møne fastsatt til kotehøyde +36,0 moh (NN2000). Dvs. etter ferdigstillelse av tiltak skal høydeforskjellen mellom mønestein på hhv. HGV 17A og 17B være 0,5 meter.

Plassering av boden krever påvisning av beliggenhet i plan grunnet plassering nær eiendomsgrensene.

SØKNAD TRINN 2 – IGANGSETTING:

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

GYLDIGHET:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

BEHANDLINGSGEBYR:

Behandlingsgebyr (kr 6.500,-¹ + kr 6.500,-² + kr 8.600,-³ + kr 5.500⁴) × 0,5⁵ må innbetales.

BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Møvik Byggetjenester AS	S	SØK PRO	1	Ansvarlig søker Arkitekturprosjektering

SAMLET GEBYR:

Behandlingsgebyr + kartavgift kr 500,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen kr 14.400,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Sigrd Torjussen og Henrik Pedersen, Harald Gilles vei 17 B, 4633 KRISTIANSAND S

¹ Gebyr for påbygg

² Gebyr for dispensasjon

³ Gebyr for bod

⁴ Gebyr for mur

⁵ Reduksjon av gebyr

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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.

INNHALDET I KLAGEN

Du må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

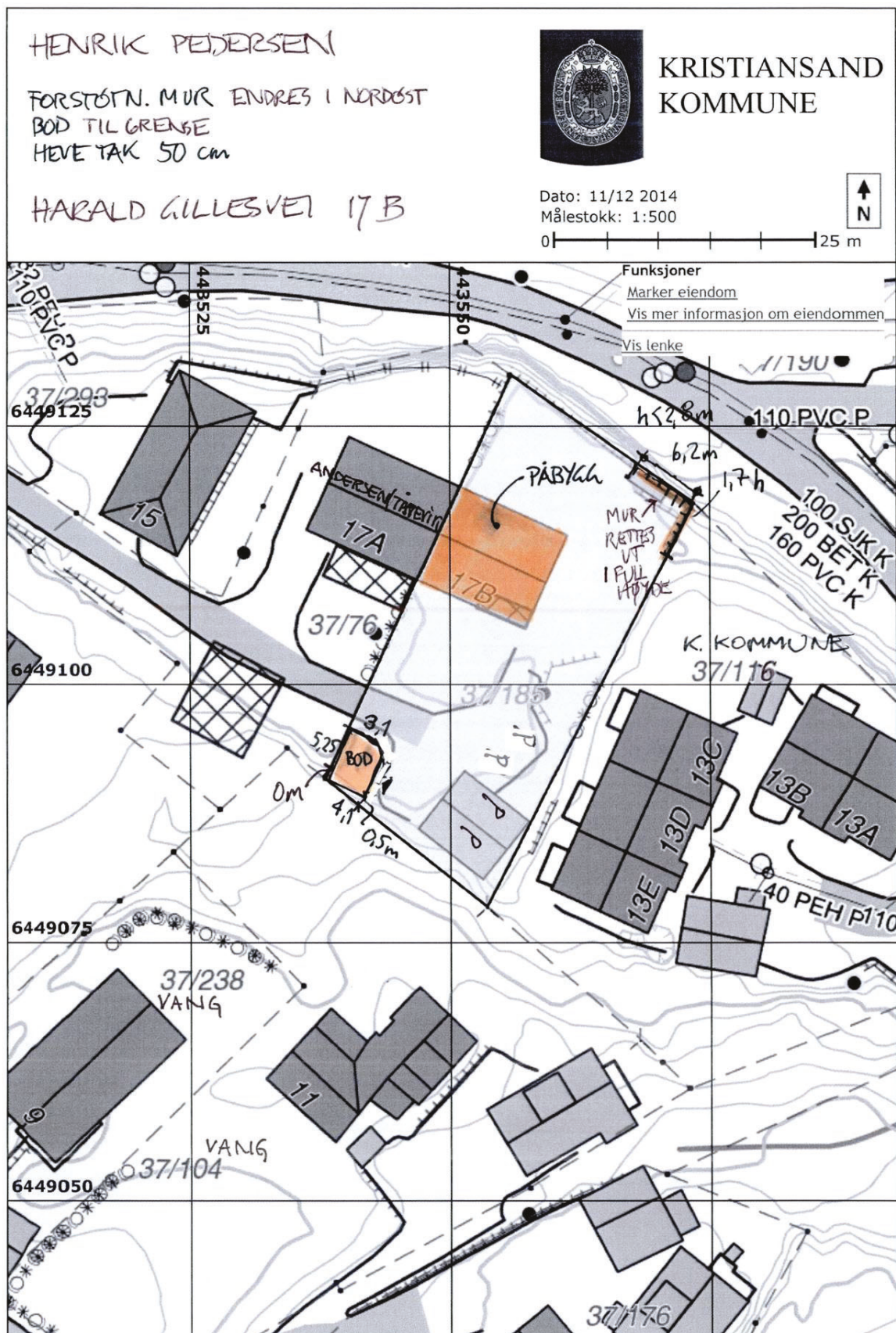
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- 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.

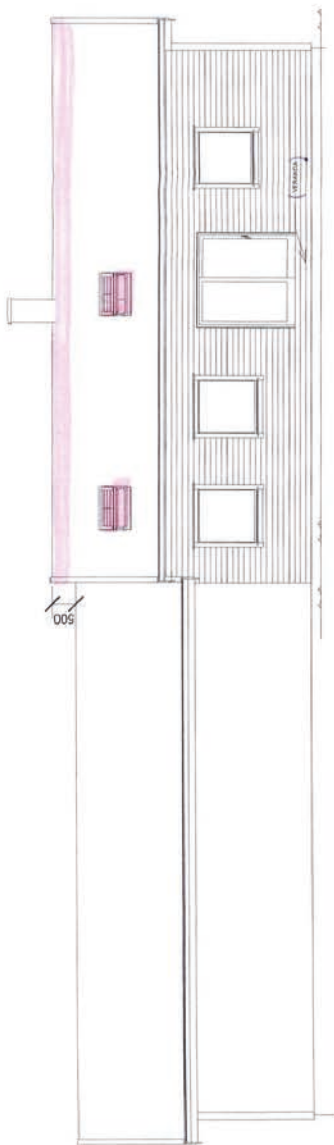
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



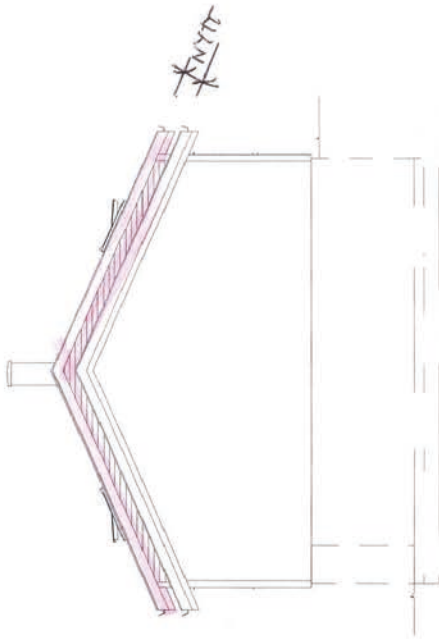
UTSNITT REG.PLAN

D-2





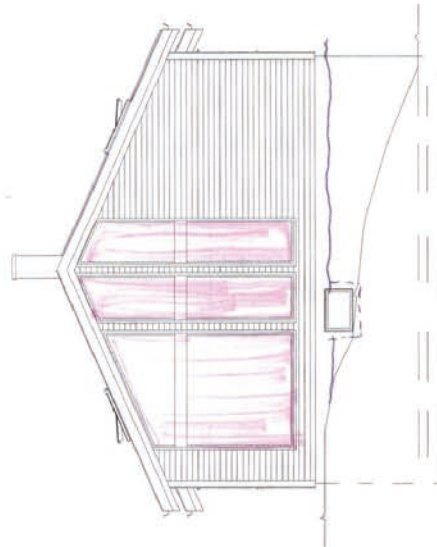
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD (EKS.)



FASADE ØST (NY)

MØVIK
byggetjenester AS

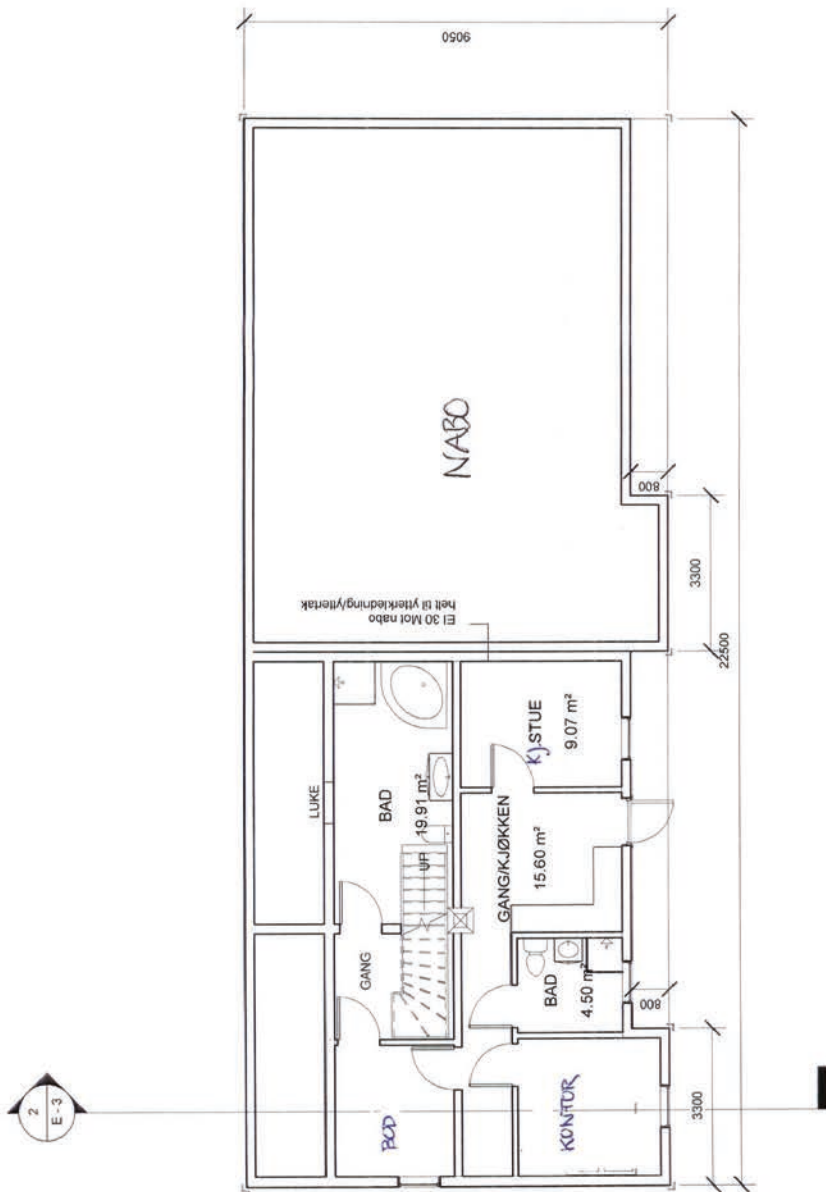
www.cirkmøvik.no - telefon 33 01 02 84 - mobil 97 53 71 72

No.	Description	Date

HENRIK PEDERSEN
HAGALD GILLESV. 17 B
4633 KRISTIANSAND

Gnr.37 Bnr.185

Project number	Project Number	E - 1
Date	22.12.14	
Drawn by	VB	
Checked by	AKB	
Scale		1 : 100



PLAN UETG.

MØVIK
byggetjenester AS

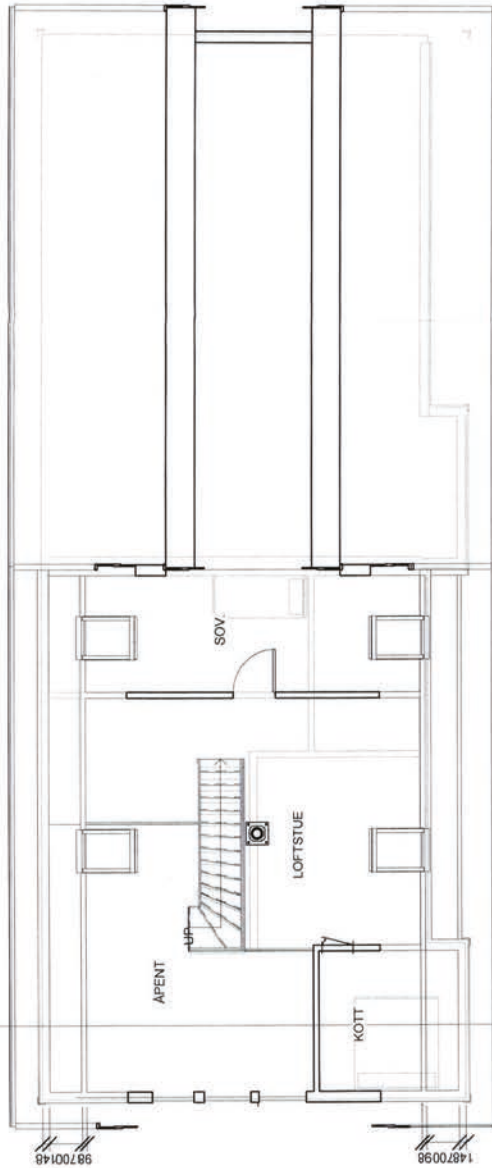
www.movik.no - telefon 38 01 02 84 - mobil 97 58 71 72

No.	Description	Date

HENRIK PEDERSEN
HARALD GILLESV. 17 B
4633 KRISTIANSTAD
Gnr. 37 Bnr. 185

Project number	Project Number
	22.12.14
Date	
	VB
Drawn by	
	AKB
Checked by	
	Scale
	1 : 100

E - 2



PLAN 2 ETG.

Arealer: BYA = 96m²
BRA = 67 U01
87 H01
Nytt: 1,4 + 2,0 + 1,09 28 H02
182m²

MØVIK
byggetjenester AS

www.movik.no - telefon 38 01 02 84 - mobil 97 53 71 72

No.	Description	Date

HENRIK PEDERSEN
HARALD GULESTAD
4633 KRISTIANSTAD

Gnr.37 Bnr.185

Project number	Project Number	E - 4
Date	22.12.14	
Drawn by	VB	
Checked by	AKB	
Scale		1 : 100



MØVIK
byggetjenester AS

HENRIK PEDERSEN HARALD GILLESV. 17 B 4533 KRISTIANSD		E - 1	
Project number	Project Number		
Date	22.12.14		
Drawn by	VB		
Checked by	AKB		
Gnr. 37 Bnr. 185		Scale	1 : 100

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



19.08.2025 12:57:31 AR694686950

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 02321

Prosjektnavn: Harald Gilles vei 17B

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
37	185	0	0

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

Kommune KRISTIANSAND

Adresse Harald Gilles vei 17B, 4633 Kristiansand S

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Oppdatert dokumentasjon

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

Sluttrapport for avfall

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

Varmesystem

Varmefordeling: Elektriske varmekabler

Varmefordeling: Luftoppvarming

Varmefordeling: Ovn/kamin/peis

Energiforsyning: Elektrisitet

Energiforsyning: Biobrensel

Energiforsyning: Varmepumpe luft

TILTAKSHAVER

Navn Henrik Pedersen

19.08.2025 12:57:31 AR694686950

Telefon 41936048
Mobiltelefon 41936048
E-postadresse h_pedersen1@icloud.com
Adresse Harald Gilles vei 17b, 4633 KRISTIANSAND S

ANSVARLIG SØKER

Navn Arkicon As
Kontaktperson Roger Kristiansen
Telefon 90561276
Mobiltelefon 90561276
E-postadresse roger@arkiconas.no
Adresse Østre Strandgate 1A, 4610 KRISTIANSAND S
Organisasjonsnummer 916217307

Erklæring og signering

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

SIGNERT AV

ROGER KRISTIANSEN på vegne av ARKICON AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

19.08.2025 12:57:31 AR694686950

19.08.2025 12:57:31 AR694686950

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonkart.pdf

A40-02 Fasader 2.pdf

A20-04 Bod.pdf

A40-01 Fasader 1.pdf

A20-03 Underetasje.pdf

A20-02 1.etasje.pdf

A20-01 Loft.pdf

A30-01 Snitt.pdf



Besøksadresse: Østre Strandgate 1a
Postadr: Østre Strandgate 1a 4610 Kristiansand

Knut Ove Kristiansen

Prosjekteringsgrupper:

Østre Strandgate 1a,
4610 Kristiansand
Tlf. 940 19 420
nancy@arkiconas.no

ARK: Nancy Eisner

RIB: Rådg. ing. Bygg

RIE: Rådg. ing. Elektro

RV: Rådg. ing. Vent.

Case:

Som bygget

Gnr: 37 Bnr: 185

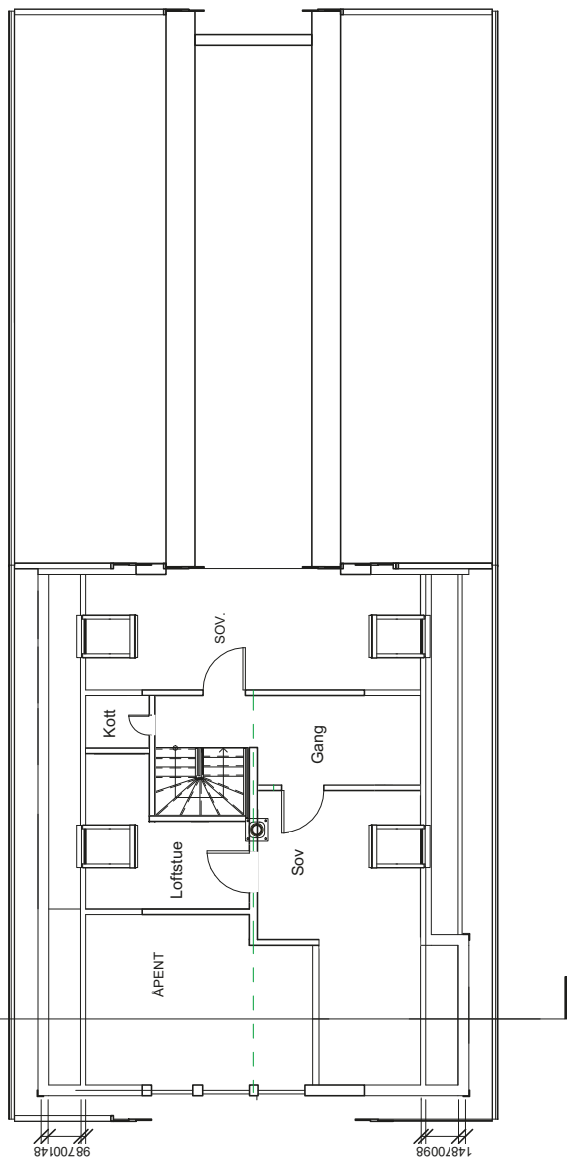
Titel:	Gedient:
---------------	-----------------

Henrik Pedersen
Påbygging på
tomannsbolig og
oppføring av bod
Harald Gilles vei 17B
4633 Kristiansand

oppføring av bod
Harald Gilles vei 17B
4633 Kristiansand

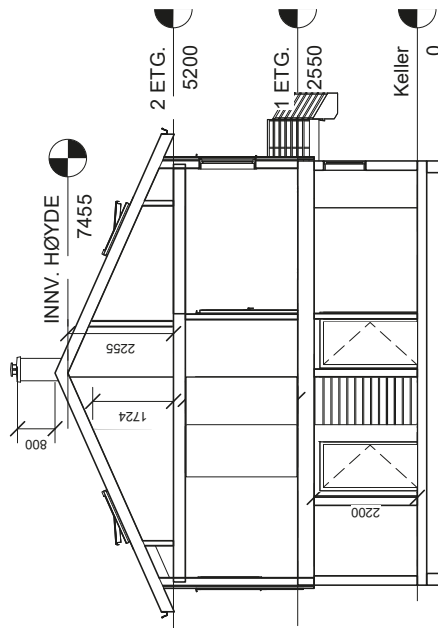
Projektnr.: Projektnr.	Tegningsnr.: A20-02
----------------------------------	-------------------------------

Type tegning:
1. etasje



BRA=	67m ²	U01
	87m ²	H01
nytt: 1,4+(2x0,6)x10,9	28m ²	H02
	<u>182m²</u>	

129



Besøksadresse: Østre Strandgate 1a
Postadr: Østre Strandgate 1a 4610 Kristiansand

Knut Ove Kristiansen
 Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

2

D

○ RIE: Rådg. ing. Elektro

RV: Rådg. ing. Vent.

Page:

Som bygget

Gnr: 37 Bnr: 185

Tittel:

How to Download

Henrik Pedersen

Dåhyvding nã

ငယ်ချင်းပါ

tommansbolia oc

Contaminating

onføring av bok

Supplies and Services

Harald Gilles vei 17B

4633 Kristiansand

 Министерство образования и науки Республика Казахстан	 Министерство образования и науки Республика Казахстан
---	---

Projektnr.:	Dracioktor
Legningsnr.:	A30 01

Flussrechnung.	A30-U1
----------------	--------

Type tegning:

Snitt

19. november 1969 — B-100-252 —

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 37 bnr. 67 ⁷⁶ "Myra"	Kr. Sand. S.	Karl Tønnessen
Gnr. 37 bnr. 185.	— " —	Egil Nielsen
Solbakken IV		

Avskrift av dagbok nr. 9136/1969
Vedlegg til
Kristiansand byrett

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomtar.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

K. Sand den 2/9 1969

<u>Egil Nielsen</u>	<u>Karl Tønnessen</u>
<u>Fagerholt</u>	<u>Fagerholt</u>
<u>4600 Kr Sand S.</u>	<u>4600 Kr Sand S.</u>

Til vitterlighet:

<u>Lugnerødter</u>	<u>Søren Jørgen</u>
--------------------	---------------------

10-61

13 September 1967 - A-79-137.
Skjote m. 50,- lass av byretten 13/9-67.
Til innhefting i panteboka.

Skjote. Avskrift av 5643 67
Vedlegg til dagbok nr. 13
Kristiansand byrett

Undertegnede Karl A. Tønnessen

Fagerholt Kristiansand S. født 10/3-1921.
(Datum og årstall)

skjoter og overdrar herved til Egil Nielsen

adr. Kersvik Randesund Kr. Sand, S. født 8/9-1935
(Datum og årstall)

~~Ennå i eiendom~~ en parsell av min eiendom "Myra"

g.nr. 37 br.nr. 76 av skyld mk. i Fagerholt Kristiansand S.
matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 5.000- Krøner femtusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen får betegnelsen "Selbakken 4 " og blir på
882 m2, og med full eiendomsrett og hjemmel for ham.
parsellen overdraes ellers med samme rettigheter og
ferpliktelse hvermed den har vært eiet av overdrageren
Parsellen leveres fri for pengeheftelser og overdrageren
kjenner ikke til andre generende hefter som måtte være
på eiendommen. Egil Nielsen får rett til å benytte
min innkjørsel samt å legge veg over min eiendom,
men må ferpliktet sig til i felleaskap å vedlikeholle
denne veg og innkjørsel. Det blir felles brønn og septik-
tank til eiendommene med felles vedlikehold av disse. pi brn. 76

Vi er begge
~~Ennå i eiendom~~ enige om at eiendommen overdras 15/9-1967.

Hele eiendommen blev innkjøpt av Egil Nielsen og Meg
i 1962 for kr. 10.000-krøner titusen 00/100. Den sum.

NB. Skjote eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett Sam a Sianesen i Oslo 9-66.

pluss omkostninger Blev den gang gjort opp i fellesskap.
Eiendommen har siden den gang stått i mitt navn og vil nu
ved denne anledning bli del hver for seg.

Th. Sand S. den 15/9-67

Karl Taimosen
(Utsederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Karl Taimosen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

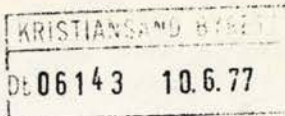
Th. Sand S. den 15-9-67

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

(Utsederens ektefelle)

1. Gard Hansen
2. Karl Hansen

1) Det som ikke passer strykes.



ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 37 bnr. 76 og 185

matr.nr.
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

..... den 19...

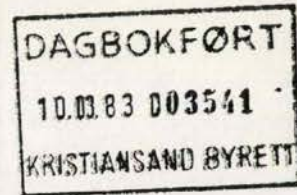
Kent Tønnesen
Egil Nielsen

Eieres egenhendige underskrift

og

100321
180935

personnummer.



ERKLÆRING.

Eier av gnr. 37 bnr. 304 tillates herved å tilknytte eiendommens avløpsledning til eksisterende røranlegg tilhørende gnr. 37 bnr. 76 og gnr. 37 bnr. 185.

Eier av gnr. 37 bnr. 304 tillates herved å tilknytte eiendommens vannledning til eksisterende vanninnlegg tilhørende gnr. 37 bnr. 102.

Eierne er solidarisk ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av den del av røranlegget eiendommene bruker i fellesskap.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommene og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kristiansand ingeniørvesen som skal oppbevare erklæringen.

Eier av gnr. 37 bnr. 76,

Karl Tønnessen
Karl A. Tønnessen

100321 [redacted]
personnr.

Eier av gnr. 37 bnr. 102,

Leif Broch Wiese
Leif Broch Wiese

030218 [redacted]
personnr.

Eier av gnr. 37 bnr. 185,

Egil Nielsen
Egil Nielsen

180935 [redacted]
personnr.

Eier av gnr. 37 bnr. 304

Tove Marie Wiese
Tove Marie Wiese

141052 [redacted]
personnr.

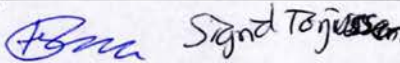
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Hilde Tånevik, Vidar Moen Andersen		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 162023 Tinglyst: 23.02.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Harald Gillesvei 17a		
Postnummer: 4633	Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 010474 [redacted] 210874 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org. (11/9 siffer)
Henrik Pedersen	070873 [redacted]
Sigrid B. Torjussen	050388 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1001	Kristiansand	37	185		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1001	Kristiansand	37	76		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 19/2 kl	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2	

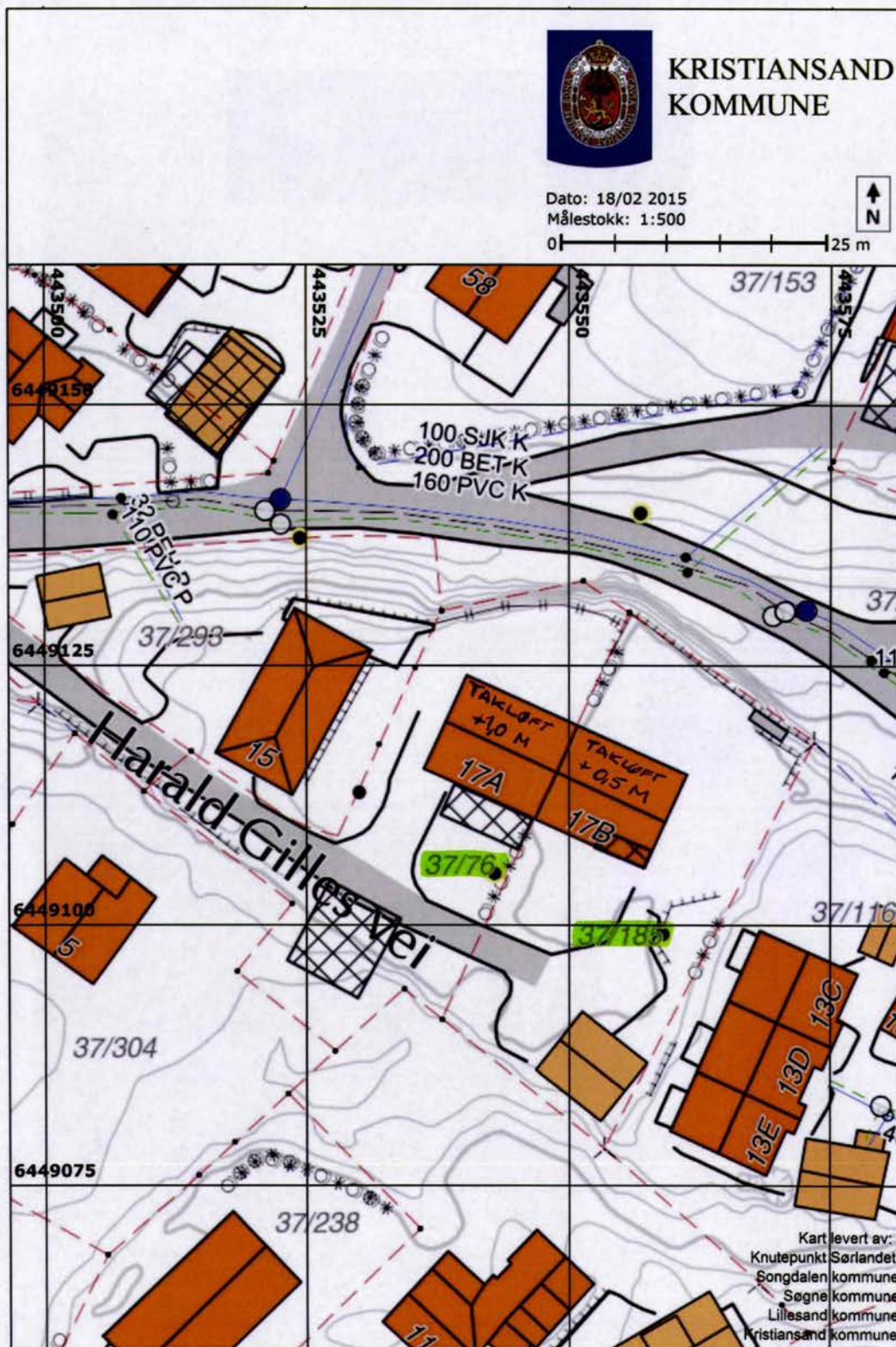
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 37/Bnr76 Signerte i februar 2015 erklæring og nabovarsel (vedrørende tillatelse til å bygge 0 (null) meter fra grensen i forbindelse med takløft) fra Gnr 37/Bnr185. Dette signeres mot at 37/76 en gang i framtiden har mulighet til å heve Gnr37/Bnr76 sitt tak med 1 (en) meter over dagens eksisterende tak høyde. Det vil igjen si 0,5 (en halv) meter over Gnr37/Bnr185 sin nye ferdige takhøyde.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
ir-2nd 19/2-14	 Signe Bjørssen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

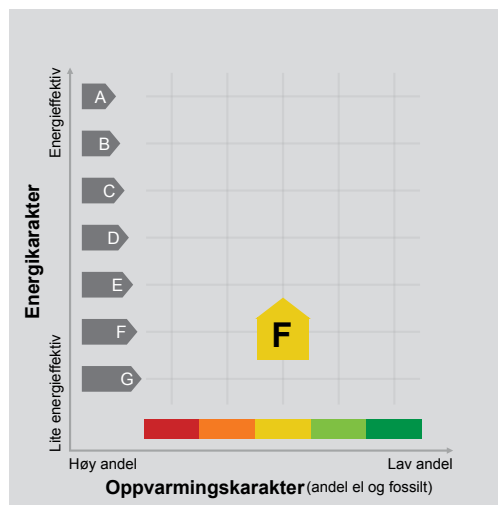
Page 1 of 1



ENERGIATTEST



Adresse	Harald Gilles vei 17B
Postnummer	4633
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168279299
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162753
Dato	01.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

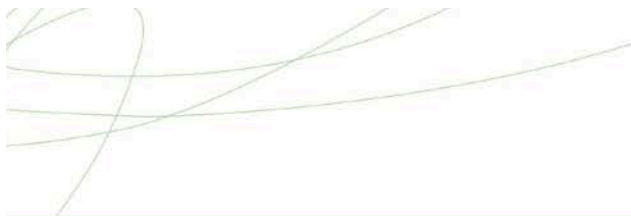
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 238
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Nabolagsprofil

Harald Gilles vei 17B - Nabolaget Bleget/Greppestølåsen - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fagerholt / Harald Gillesvei Linje 19	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5.9 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	5 min 2.9 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 5.6 km

«Nærhet til byen, til natur og fantastisk utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

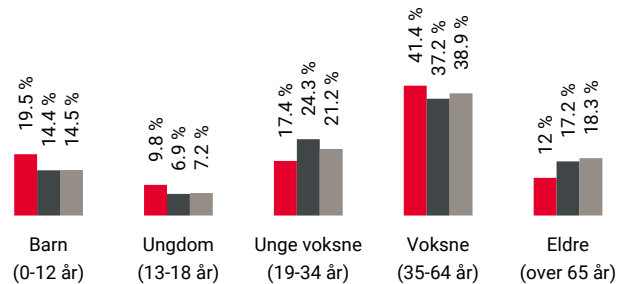
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bleget/Greppestølåsen	1 062	421
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	9 min 0.8 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	17 min 1.4 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 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. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Fagerholt skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
⚽ Fagerholtbingen	12 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 EVO Fagerholt	9 min	🚶
🚴 TRENER1	10 min	🚶

Boligmasse



62% enebolig
15% rekkehus
2% blokk
21% annet

«Sentralt og landlig. Umiddelbar nærhet til skog og mark (med lysløype), skole, barnehage, matbutikker, badevann og det urbane sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

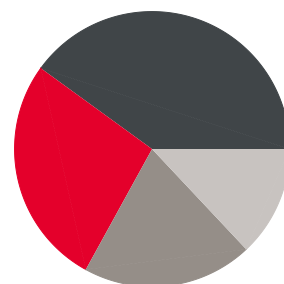
7 min 🚗



Apotek 1 Fagerholt

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
40% 6-12 år
20% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



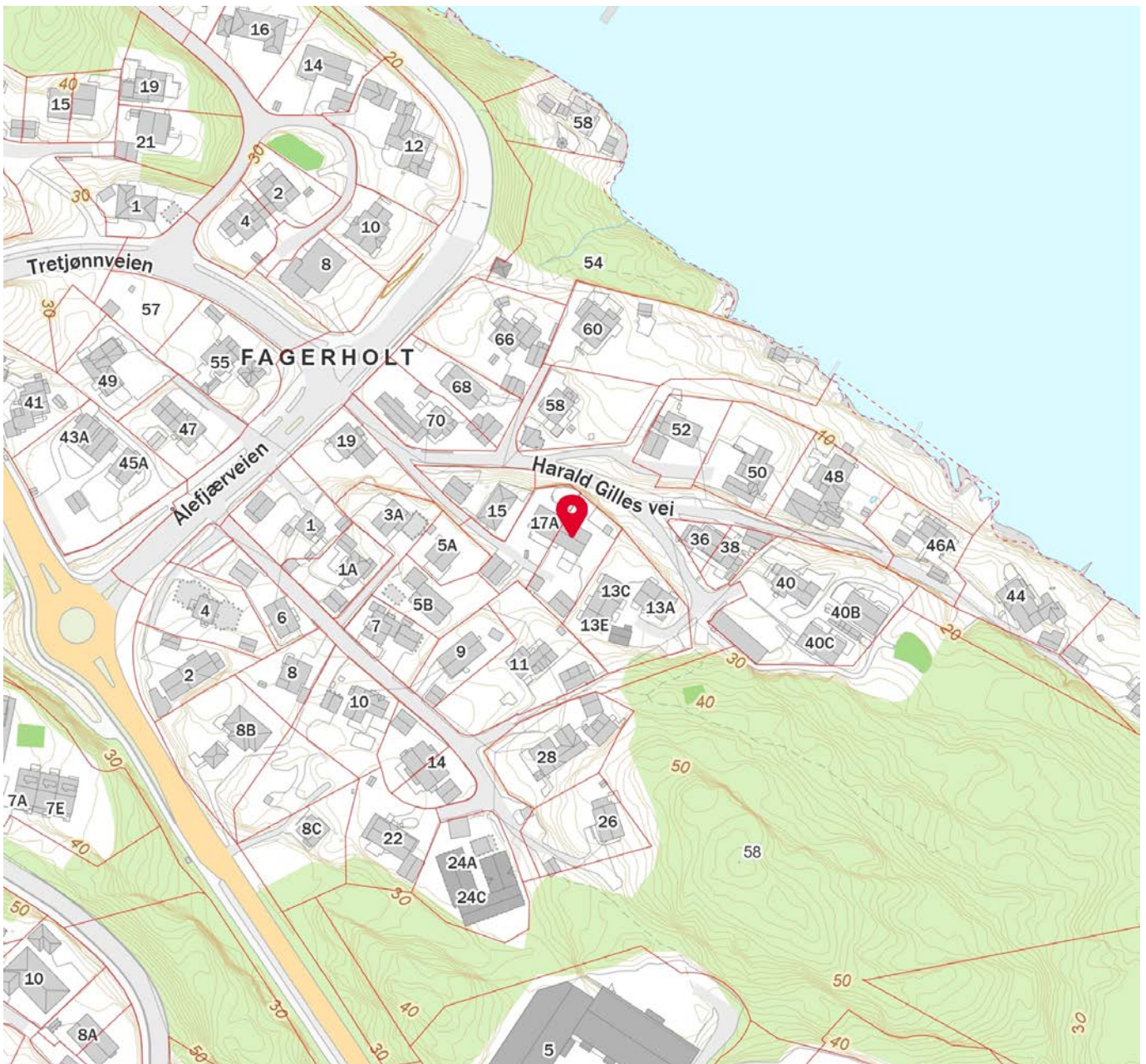
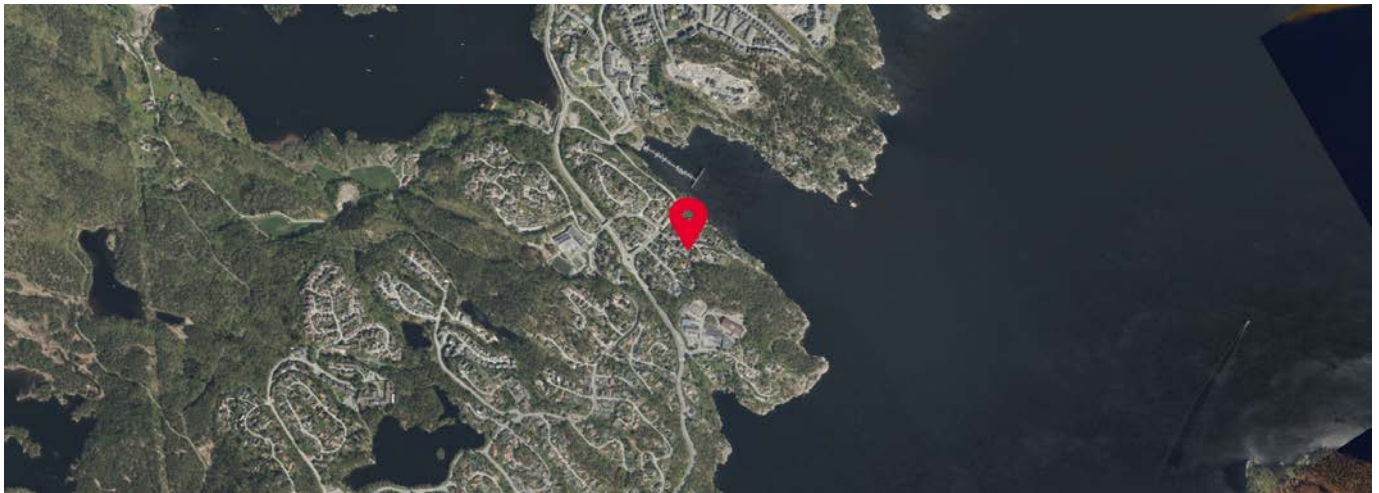
0%

45%

Bleget/Greppestølåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Harald Gilles vei 17B
4633 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre