



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Linda Irene Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 116/139 kvm
Tomtstr.: 376.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1411250126

Innholdsrik enebolig i rekke i et populært og barnevennlig område | Garasje | God planløsning

Meget flott og innholdsrik enebolig i rekke på Søm med gangavstand til lekeplasser, barnehager og skoler. Flotte naturområder med turstier i nærområdet samt idrettspark ved Sukkevann med tennisbaner, idrettshall og fotballbaner samt løypenett og badevann mm.

Boligen byr på en solrik terrasse, 3 gode soverom, 1 dusjbad, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken med god plass til flere sosiale soner. Parkering i tilliggende garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Energiattest	102
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Gang, bad, vaskerom, toalettrom og 2 soverom

BRA-e: 23 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Vaskerom er opprinnelig delt i matbod, diverse, tørkerom og vaskerom. Dette er slått sammen til ett rom i dag. Ellers samsvarer tegning, bare at den er speilvendt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

376.5 m²

Beliggenhet

Boligen er plassert i et rolig og barnevennlig boligområde på Søm, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Du har lekeplasser, barnehager og skoler i nærområdet, samt en nærbutikk Kiwi, Søm legesenter, apotek og bussholdeplass. Området byr på vakre naturområder med turstier, og for de som er interessert i sport og fritid, finner du idrettsparken ved Sukkevann med tennisbaner, idrettshall, fotballbaner, skiløypenett og

badevann

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i rekke, bygget 1967, dagens eier har eid siden 2008. Populært etablert område, med lekeplass foran, godt med sol. God planløsning og uteområder. Boligen fremstår modernisert med nyere kjøkken, endel overflater, to av ytterdører, takteking, enkelte vinduer mm. Samtidig eldre bygningsdeler som kledning, enkelte vinduer, bad og vaskerom bla. Bad og vaskerom får dårlig karakter fordi de er eldre og ikke har dagens løsninger, men de fungerer.

Utvendig

Tekking av undertak er ukjent. Ytterteking er av betongstein. Pipe beslått. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål. Yttervegger er trekonstruksjon med trekledning. Takkonstruksjon er av trekonstruksjon og saltak med sperrer. Trevinduer av isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5-10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Ytterdører

- Balkongdør, tredør med isolerglass fra 2022.
- Skyvedør, aluminiumsdør med isolerglass, noe eldre men funksjonell.
- Inngangsdør, tredør med isolerglass fra 1993.
- Garasjeport og dør, tre.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i front og støpt dekke bakside.
Belegningsstein ved inngang.

Innvendig

Etasjeskille i tre. Teglsteinspipe. Peisinnsats i stue fra 2022. Tretrapp og tredører.

Våtrom

Eldre bad med fliser gulv og vegger. Bestående av dusjkabinett og eldre innredning.

Vaskerom

Enklere med malt murgulv og murvegger. Brukes som bod/vaskerom, romslig.

Kjøkken

Laminatgulv. Innredning fra 2022 ifølge eier, med trefronter/laminerte fronter og laminert benkeplate. Integreert mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin, venskap, steke topp og kjøleskap.

Spesialrom

Toalett: gulv og malte vegger. WC og innredning.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25-75 år. Stoppekran plassert i vaskerom. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og er fra 2011. Automatsikring i gang.

Tomteforhold:

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drengsledninger. Støpt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt. Forstøtningsmur bakside.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vaskerom er opprinnelig delt i matbod, diverse, tørkerom og vaskerom, slått sammen til et rom idag. Ellers samsvarer tegning bare at den er speilvendt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

- 17 år og 11 måneder

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

- Tilbud om rørfornyng sendt til megler. Tilbudet gir et anslag på ca. kr 40 000,-.

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

Ja, kun av faglært. Elektrisk installasjoner ifm. oppussing av kjøkken/stue. Arbeid utført av: Elektrotema

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Gang, toalettrom, bad, vaskerom og 2 soverom

1. etasje: Stue/kjøkken og soverom.
Garasje på ca. 23 m²

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Stue:

Romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. I stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 17m². Her er det også god plass til flere sittesoner og grill.

Kjøkken:

Pent og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkenet oppleves som luftig samt at det har god oppbevaringsplass.

Soverom:

Boligens 3 soverom er av god størrelse med god plass til seng, pult og oppbevaringsmøblement. Rommene har skap med god oppbevaringsplass.

Baderom:

Baderommet består av dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og speil.

Toalettrom:

Vegg i vegg finner du toalettrommet. Dette består av gulvstående toalett og vegghengt servantskap med dører samt speil over.

Vaskerom:

Boligen byr på eget vaskerom med mye skapinnredning og rom for frittstående kjøleskap.

Garasje:

Parkering i garasje på ca. 23m².

Bod:

Bod under trappeløp.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Utvendige trapper

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Underetasje > Bad > Bad generelt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vaskerom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten. Garasje og 4 biloppstillingsplasser opplyser selger.

Solforhold

Romslig balkong med gode solforhold.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

1833004

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av varmepumpe i stue og varmekabler i gang og på baderom. Ellers er boligen oppvarmet ved bruk av elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2024 var på ca. 14.500 kWh.

Energikarakter

G

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 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 13 390

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3091,44,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Formuesverdi primær

Kr 638 360

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 553 441

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 57 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:

4204/59/57:

14.11.1968 - Dokumentnr: 8911 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

11.03.2025 - Dokumentnr: 277242 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

15.07.1966 - Dokumentnr: 4449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:59 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1506298 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:59 Bnr:57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger søknad om byggetillatelse med byggemelding datert 27.04.1967 med
tilhørende bygningstegninger datert 1967.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i
plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er
søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.
Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke
lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig
brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i
bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse av våningshus etter plan. 166 stadfestet
10.09.1966.

Adgang til utleie

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

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (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))

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (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 95 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf - bildegaranti
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke- 16.990,-. Åpningstilbud 8.990,-
1 500 Markedssupport inkl stylist om ønskelig: 1990,-
9 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 045

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

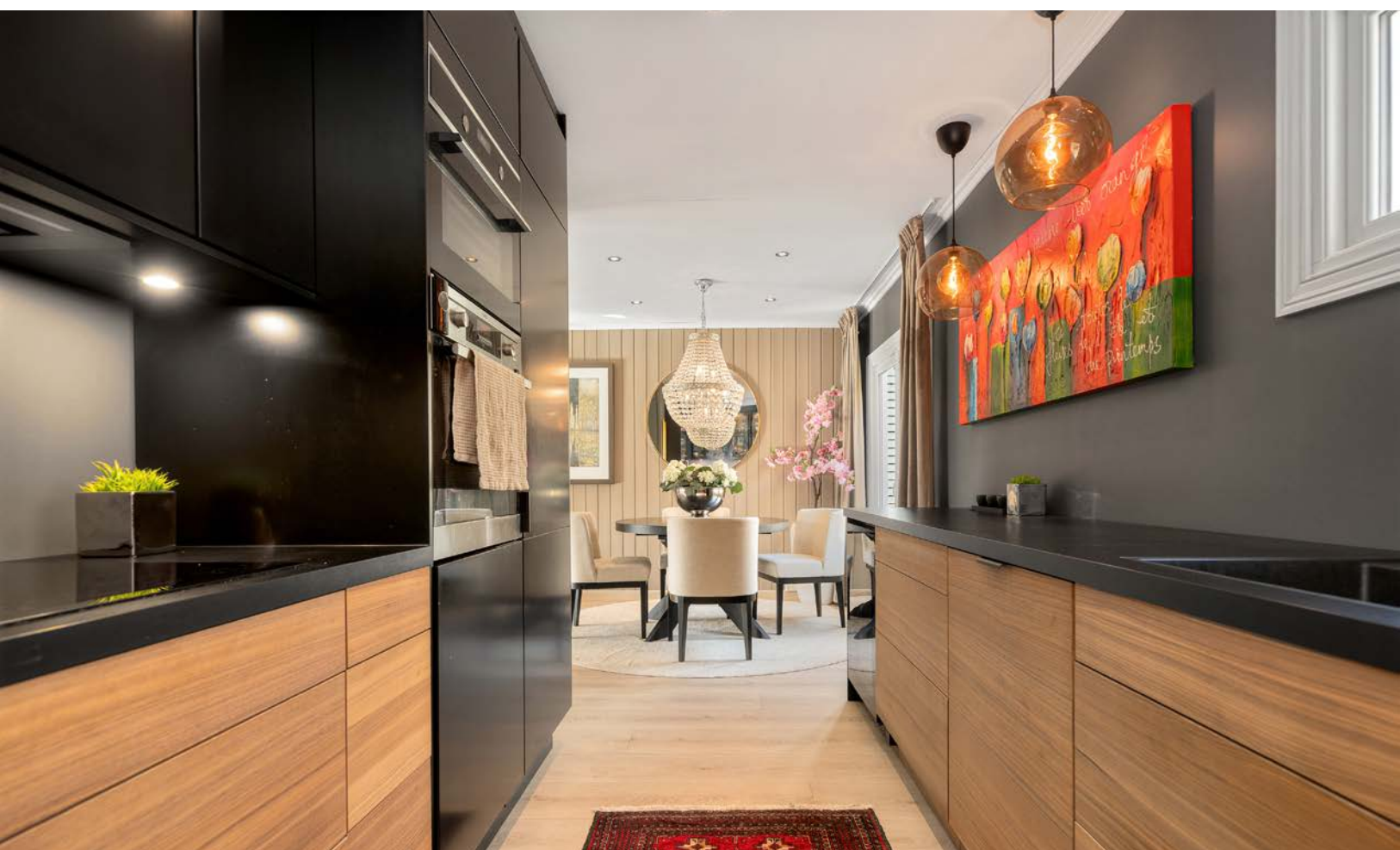
Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato
21.03.2025













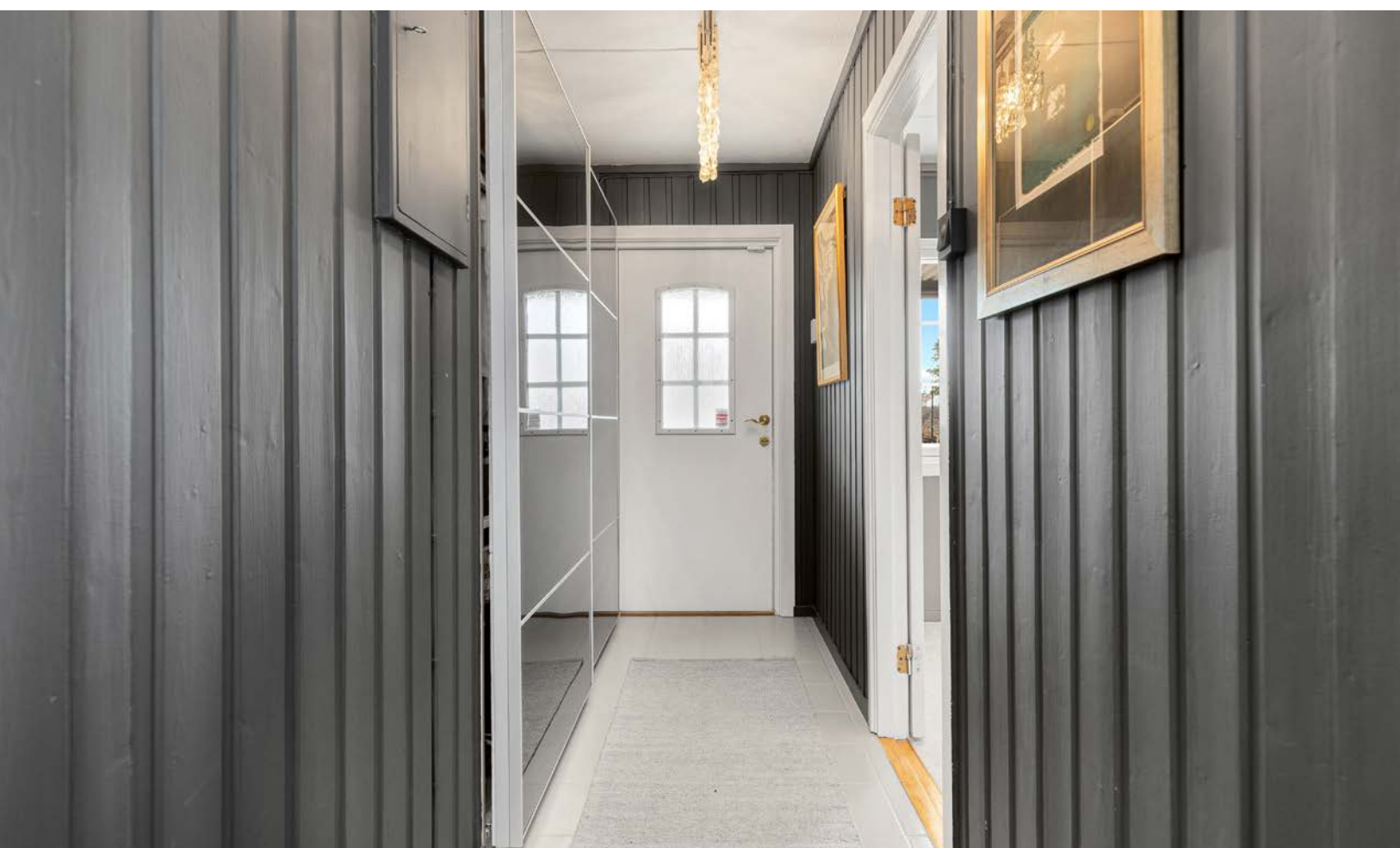




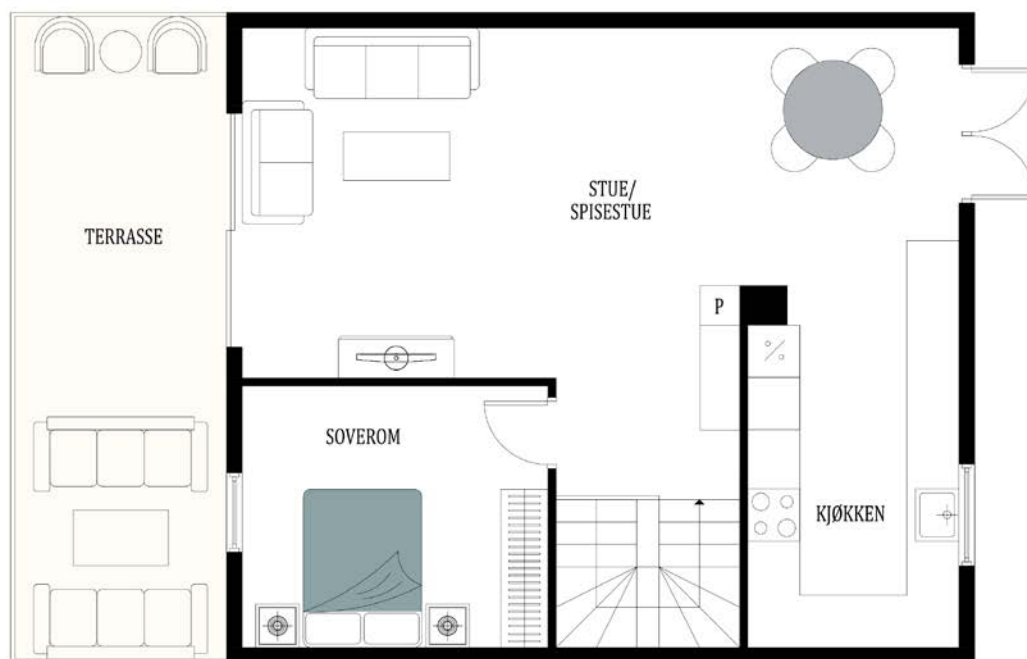






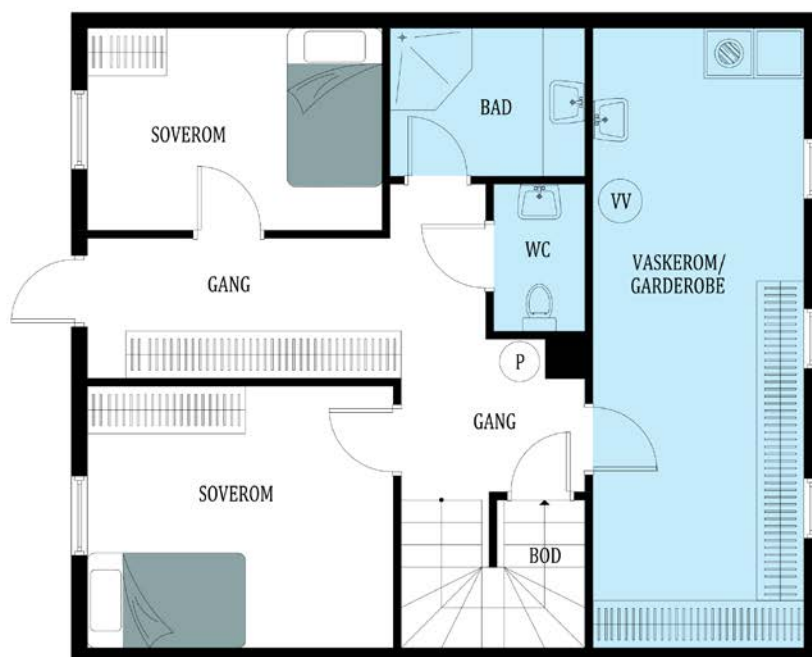






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bliksheia 70, 4637 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 59, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 13333-4141

Referansenummer: IZ1220

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

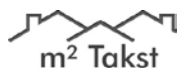
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.



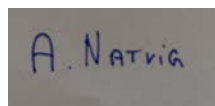
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke, bygget 1967, dagens eier har eid siden 2008. Populært etablert område, med lekeplass foran, godt med sol. God planløsning og uteområder.

Boligen fremstår modernisert med nyere kjøkken, endel overflater, to av ytterdører, takteking, enkelte vinduer mm. Samtidig eldre bygningsdeler som kledning, enkelte vinduer, bad og vaskerom bla. Bad og vaskerom får dårlig karakter fordi de er eldre og ikke har dagens løsninger, men de fungerer.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Enebolig i rekke - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av undertak er ukjent. Ytterteking av betongstein.

Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger

Trekonstruksjon med trekledning.

Takkonstruksjon

Trekonstruksjon, saltak med sperrer.

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Ytterdører

- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2022.

- skyvedør, aluminiums dør med isolerglass, noe eldre, men funksjonell.

- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra 1993.

- garasjeport og dør, tre.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i front og støpt dekke bakside. Beleggningsstein ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille i tre.

Teglsteinspipe. Peisinnstas i stue, fra 2022.

Tretrapp.

Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre bad med fliser gulv og vegger. Dusjkabinett og eldre innredning.

Vaskerom

Enklere med malt murgulv og murvegger. Brukes som bod/vaskerom, romslig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv. Innredning fra 2022 ifølge eier, med trefronter/laminerte fronter og laminert benkeplate.

Integrert mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskapp, steke topp og kjøleskapp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett: elegg gulv og malte vegger. WC og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i vaskerom.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2011.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer i gangen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Støpt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt.

Forstøtningsmur bakside.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

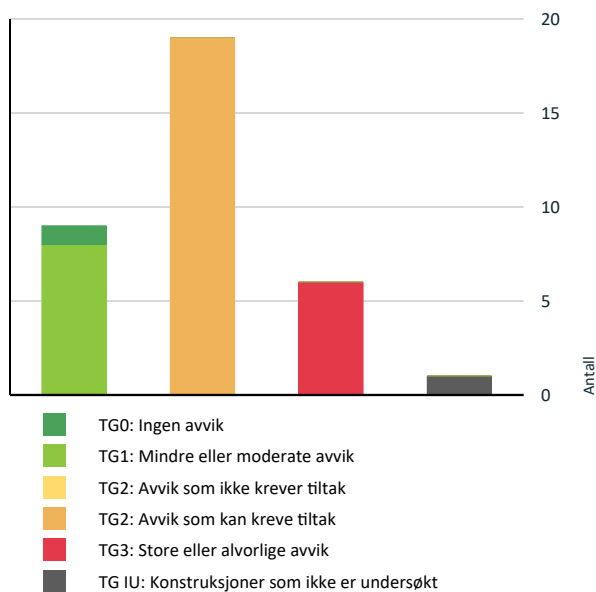
Enebolig i rekke

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

Vaskerom er opprinnelig delt i matbod, diverse, tørkerom og vaskerom, slått sammen til et rom idag. Ellers samsvarer tegning bare at den er speilvendt.

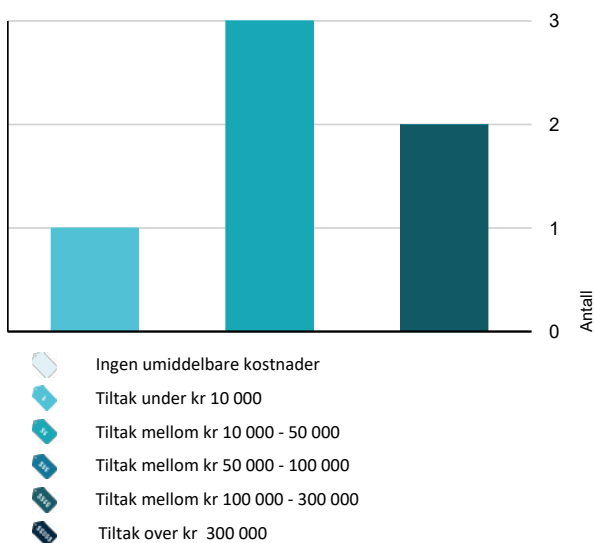
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vaskerom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

1967

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av undertak er ukjent. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein på bolig og takshingel garasje.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Taktekking er nyere årgang, fra før dagens eier som kjøpte i 2008, men ukjent når.



Nedløp og beslag

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre fuktskjolder.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte bord er byttet men det er hovedsakelig eldre kledning. Noe råte på baksiden av garasje, ellers mer normal alder og værslitasje med noe malingflass her og der. Noe utskiftning må påregnes av dårlige bord, og noe normalt vedlikehold som skraping og maling. På lengre sikt bør man bytte hele vegger, etterisolere, og lufte/museband, vindsperre mm ihht dagens krav og standard.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering og bytte dårlige bord, skraping/maling, og deretter normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.



Alder/værslitasje.



Råte.



Malingflass.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak med sperrer. Lufting hovedsakelig OK ned mot gesims, men mindre kondensmerker observert. Ikke veldig unormalt.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vinduer oppe er fra tidlig 2000 tallet og fra 2022 på kjøkken. Tidlig 2000 nede også, med unntak av vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom vinduer er eldre med enkle glass. Aldersslitasje og lav isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold eldre vinduer.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2022. Funksjon OK.
- skyvedør, aluminiums dør med isolerglass, noe eldre, men funksjonell. Glir litt tungt kanskje, men ikke unormalt.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra 1993. Funksjon OK.
- garasjeport og dør, tre. Funksjon OK dør.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingflass og slitasje garasjeport. Varierende alder dører, enkelte eldre.

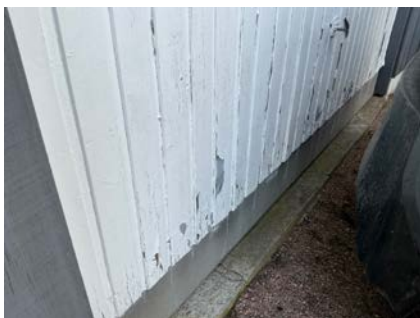
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold garasjeport. Oppsyn ellers.



Ingen dør bakside garasje



Slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i front og støpt dekke bakside. Beleggningsstein ved inngang.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Sprekker i støpt dekke. Noe mindre ujevnheter beleggningsstein ved inngang.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt oppsyn og vedlikehold.



Utvendige trapper

Murt trapp inngang og garasje, enklere trapp ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper til garasjetrapp, tg3. Enklere trapp ved stue, ingen håndløper men lavere fallhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Behovsvurdering håndløpere og evt bygge litt bedre trapp ved stue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enkel trapp.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks og aldersslitasje.

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

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Oppe er det målt ca 20mm nivåforskjell fra peis til skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TO 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnsats i stue, fra 2022. Eldre vedovn nede. Ubrennbar flate er tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



Nyere peisinnsats.

Tilstandsrapport



Eldre vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke foretatt hulltaking fordi bakvegg er av betong.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Derav er det god løsning med synlig betongvegg slik som nå.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

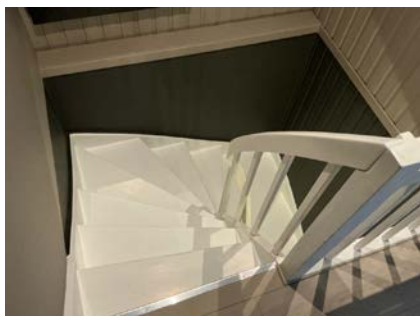
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Bad generelt

Eldre badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke har dagens standard, men det fungerer siden det er dusjkabinett og liten fukt påkjenning.

Fliser på gulv. Ikke fall mot sluk. Ikke noen nyere membranløsning. Sprekk enkelte fliser.

Fliser vegger og ess plater tak.

Dusjkabinett og innredning. Fuktsvelling/eldre innredning.

Vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet ansees modent for en modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i soverom mot dusj.

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

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vaskerom

Det gjøres en enklere vurdering fordi det er eldre enklere vaskerom med murgulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt murgulv. Noe malingflass. Fall mot sluk lokalt, ellers lite fall i rommet.

Eldre sluk, denne må byttes ved neste renovering. Rommet får en tg3 fordi det ikke har dagens krav til fuktsikring og fall mm, men det fungerer ved normalt bruk.

Innredning med opplegg vaskemaskin.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt å utbedre utfra at det fungerer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført overflate søk med fuktindikator med utslag. Dette skyldes trolig kapilærsug/fukt unnenfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra 2022 ifølge eier, med trefronter/laminerte fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, steke topp og kjøleskap. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Vurdering av avvik:

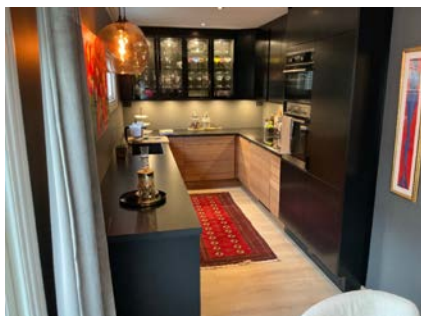
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Belegg gulv og malte vegger. WC og innredning, funksjon OK. Vifte og til luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knekt/løst do sete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte do sete.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 Varmekabler

Ved inngang og bad, funksjon OK.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2018. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder en større service med sjekk av gass mm.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom og fra 2011. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer i gangen.

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.
Ukjent. Normalt vedlikehold utført.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Tg3 alder. Nytt pulverapparat koster 600,-
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

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

Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fukttoppsug fra gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt.

TO 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår hovedsakelig normal utfra alder, men det er noe aldersforvitring på et punkt spesielt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/mulig utbedring.



TO 3 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Det er åpent i trapp inn i garasje, slik at evt regnvann vil ledes ned trapp, og deretter i en drensrenne som er der. Ikke optimalt, men funksjon må vurderes ved nedbør. Redusert skadeomfang om vann kommer inn siden det er garasje, men likevel ingen god løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette har trolig fungert men det må vurderes ytterligere og evt lage annen løsning om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG IU Oljetank

Oljetank er fjernet av eier i 2019

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

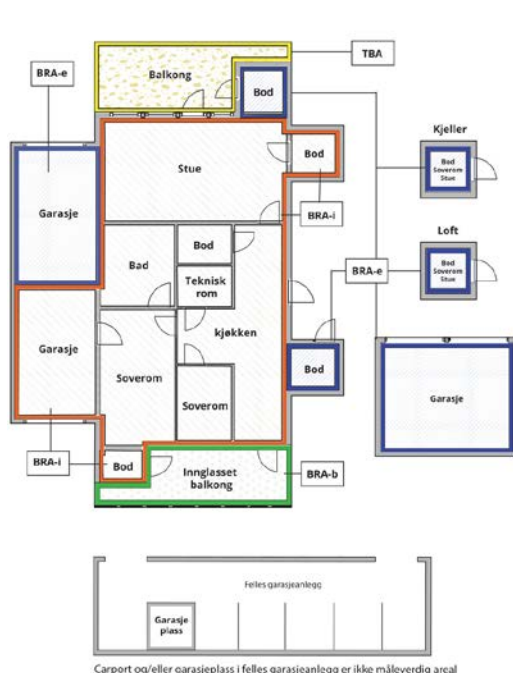
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bliksheia 70, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 59 - Bnr 57
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Arealer

Enebolig i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58	23		81	
1 etasje	58			58	17
SUM	116	23			17
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Gang	Garasje	
1 etasje	Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er opprinnelig delt i matbod, diverse, tørkerom og vaskerom, slått sammen til et rom idag. Ellers samsvarer tegning bare at den er speilvendt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	116	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Terje Gyberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	59	57		0	376.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bliksheia 70

Hjemmelshaver

Larsen Linda Irene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/IZ1220>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250126	
Selger 1 navn	
Linda Irene Larsen	
Gateadresse	
Bliksheia 70	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalenr.	1833004

Document reference: 1411250126

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LIL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda irene Larsen	6f47866878449dcaf0a524f ebdd1dcc8ade98e4c	11.03.2025 08:48:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14:11250126

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



Kristiansand
kommune

LARSEN LINDA IRENE
BLIKSHEIA 70
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 59/57/0/0/1 - BLIKSHEIA 70
Eier LARSEN LINDA IRENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500763759

Kundenr. 4001831

Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3265,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		1 stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT		124 m2	8,90	1	010124	310324	275,90	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		124 m2	19,58	1	010124	310324	606,98	25%
EIENDOMSSKATT		1881600 kr	2,07	1	010124	310324	973,50	
			Netto				2807,38	
			MVA				458,48	
			Øreavrunding				-0,86	
			Belastes avtalegiro				3265,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1833,88, MVA: 458,48

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LARSEN LINDA IRENE
BLIKSHEIA 70
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 59/57/0/0/1 - BLIKSHEIA 70
Eier LARSEN LINDA IRENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500812472

Kundenr. 4001831
Fakturadato 29.04.2024

Forfallsdato 21.05.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3265,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		1 stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT		124 m2	8,90	1	010424	300624	275,90	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		124 m2	19,58	1	010424	300624	606,98	25%
EIENDOMSSKATT		1881600 kr	2,07	1	010424	300624	973,50	
			Netto				2807,38	
			MVA				458,48	
			Øreavrunding				-0,86	
			Belastes avtalegiro				3265,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1833,88, MVA: 458,48

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LARSEN LINDA IRENE
BLIKSHEIA 70
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 59/57/0/0/1 - BLIKSHEIA 70
Eier LARSEN LINDA IRENE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500861159

Kundenr. 4001831
Fakturadato 02.08.2024

Forfallsdato 20.08.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3265,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN		1 stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT		124 m2	8,90	1	010724	300924	275,90	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP		1 stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT		124 m2	19,58	1	010724	300924	606,98	25%
EIENDOMSSKATT		1881600 kr	2,07	1	010724	300924	973,50	
			Netto				2807,38	
			MVA				458,48	
			Øreavrunding				-0,86	
			Belastes avtalegiro				3265,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1833,88, MVA: 458,48

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LARSEN LINDA IRENE
BLIKSHEIA 70
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 59/57/0/0/1 - BLIKSHEIA 70
Eier LARSEN LINDA IRENE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500909905

Kundenr. 4001831
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3595,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	91,96	1/1	011024-311024		91,96	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	91,96	1/1	011124-301124		91,96	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	91,96	1/1	011224-311224		91,96	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	202,32	1/1	011024-311024		202,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	202,32	1/1	011124-301124		202,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	202,32	1/1	011224-311224		202,32	25%
EIENDOMSSKATT	1881600,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		973,50	

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

LARSEN LINDA IRENE
BLIKSHEIA 70
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 59/57/0/0/1 - BLIKSHEIA 70
Eier LARSEN LINDA IRENE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500909905

Kundenr. 4001831
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3595,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 stk	330,00	1/1 010124-311224	330,00	
		Netto		3137,34	
		MVA		458,46	
		Øreavrunding		-0,80	
		Belastes avtalegiro		3595,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1833,84, MVA: 458,46

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Status:

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Formålet med tilsyn var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: www.kbr.no

**Resultat etter
brannforebyggende 09.03.2022
tiltak**

Til LARSEN LINDA
IRENE

Gjelder Bliksheia 70-
H0101

Ref.
saksnr:
2022/9304

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Tilsyn
Status: Utført
Årsak ikke utført:

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010676	05.03.2025	1411250126

Om dokumentet

Ident

1968/8911/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

14. nov. 1968.

A92-134

Sept. ka. 140. - (ans. a)

Laguttas 14/11-68. Skjøte.

1.

Avskrift av dagbok nr. 8911 12 68
Vedlegg til
Kristiansand byrett

A/S Torsvikheia skjøter herved til

Bjørn Oskarsenadr. Bliksheia 70

Kristiansand S.

gnr. 59.... bnr. 57..... Bliksheia ~~veien~~ nr. 70
i Kristiansand S.Kjøpesummen for eiendommen er anslått til kr.14.000.-fjorten-
tusen kroner.

Beløpet betales kontant.

2.

Tomta skal overdras med rett til veg-vann og kloakk, elektrisk
gatebelysning og asfaltering av veinettet. (Opparbeidelse m.v.
av stikkveger er ikke med).

3.

Pristakst er ikke holdt. Den vil bli holdt når hele området
er opparbeidet.

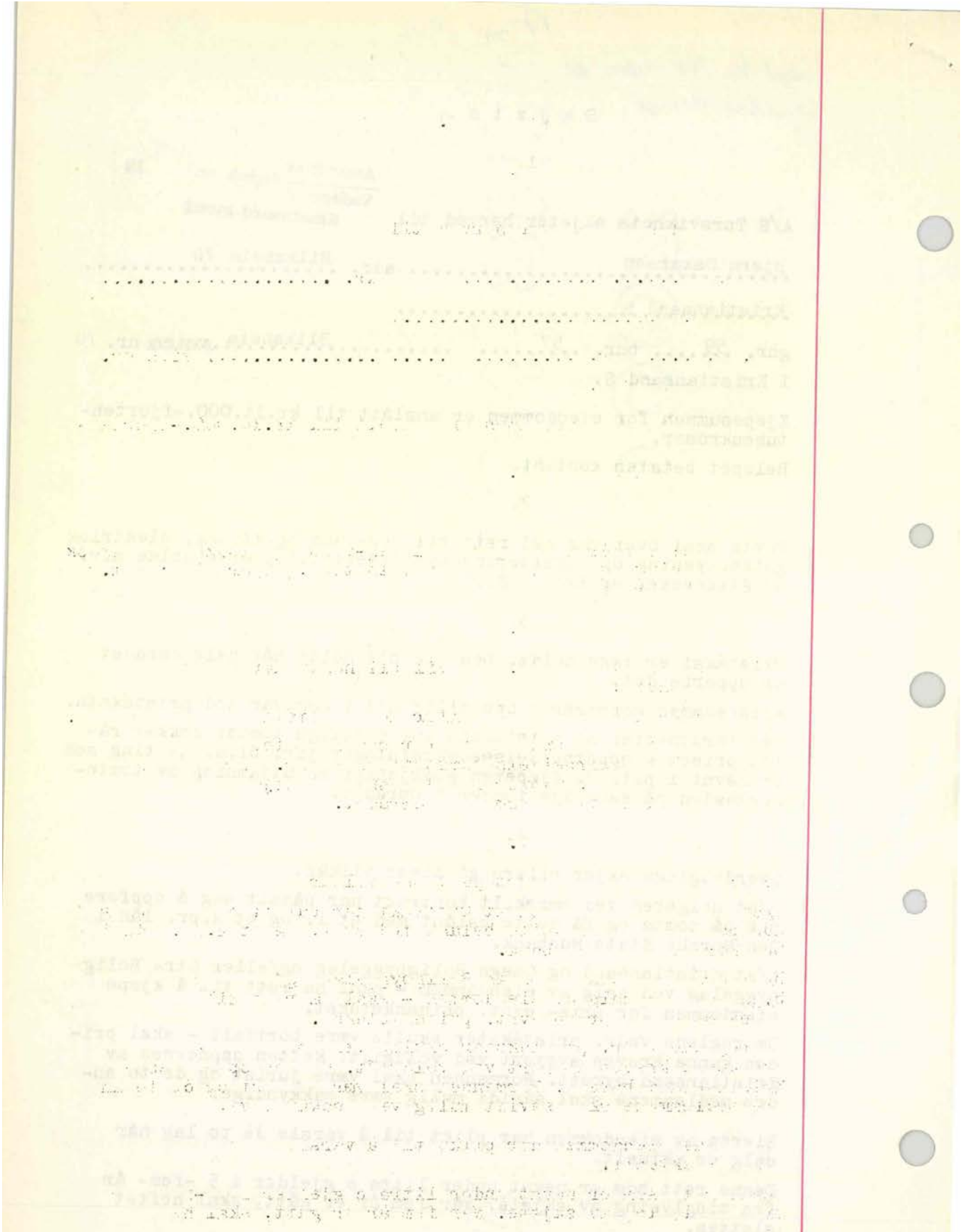
Kjøpesummen korrigeres opp eller ned i samsvar med pristaksta.

Det forutsettes at pristaksta for samtlige tomter dekker rå-
tomtprisen + opparbeidelsesomkostninger jfr. bl.a. de ting som
er nevnt i pkt. 2. Kjøperen godkjenner en utjamning av tomte-
kostnaden på samtlige tomter i området.

4.

Overdraginga skjer ellers på disse vilkår:

a/at selgeren ved særskilt kontrakt har påtatt seg å oppføre
hus på tomta og få dette belånt med et 1. og et 2.pr. lån i
Den Norske Stats Husbank.b/at Kristiansand og Omegn Boligbyggelag og/eller Otra Bolig-
byggelag ved salg av eiendommen - skal ha rett til å kjøpe
eiendommen for pris- evt. prisanketakst.Om reglene vedr. pristakster skulle være bortfalt - skal pri-
sen kunne kreves avgjort ved voldgift. Retten oppnevnes av
Kristiansand byrett. Formannen skal være jurist og de to an-
dre medlemmene skal såvidt mulig være sakkyndige.Eieren av eiendommen har plikt til å varsle de to lag når
salg er aktuelt.Denne rett som er nevnt under litra b gjelder i 5 -fem- år
fra tinglysning av kjøte. Når fem år er gått, skal heftet
slettes.



- 2 -

c/at kjøperen og senere eiere skal stå som medlem av en vel-forening "Torsvikheia Vel", som vil bli oppretta. Velet skal omfatte den del av Torsvikheia som A/S Torsvikheia utbygger,

5.

Oppgjør.

Bortsett fra den kontante innbetaling som er foretatt, skal betaling skje slik:

a/Selgeren får utbetalt nettoen av 1. og 2.pr. lånet i fra Husbanken.

b/Om nødvendig opptas et vanlig 3.pr. lån i kredittinstitusjon med pant i eiendommen. Nettoen av lånet utbetales selgeren.

c/til dekning av evnt. restgjeld, herunder også for evnt. prisstigning på byggekontrakt, evnt. tilleggsarbeider m.v., godtar selgeren en 4.pr. obligasjon på opptil kr.4.000.-. Obligasjonen skal ha opptrensrett. I obligasjonen bestemmes renter, avdrag og vilkår ellers.

d/Det som på ovennevnte måte ikke er dekket, betales kontant.

6/Kjøperen er kjent med reguleringsbestemmelsene og videre med de vanlige kommunale bestemmelser og da bl.a.:

a/at ved anlegg av veger er det rett til å legge skråninger og fylling inn på tomta, om det er nødvendig for å få opparbeidet vegen i full bredde.

b/at kommunen har rett til vederlagsfritt å føre fram og ha liggende, rørledninger, kabler, telefon og lysstolper med luftstrekk.

Det må ikke foretas avgraving eller anlegges murer eller beplantninger over anleggene som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av disse, uten kommunens godkjenning.

Ved framtidig vedlikehold, plikter kommunen eller den som eier anlegga å utføre arbeidet slik at tomteeieren skånes mest mulig. Vedkommende skal alltid rydde opp på forsvarlig måte.

Påføres det tomteeieren noen skade av betydning, kan tomteeieren kreve skaden erstattet, etter skjønn på vedkommendes bekostning. Skjønnet avgjør om skaden er betydelig. For manglende opprydding, skal det betales erstatning uansett skadens omfang.

7/Ved opparbeidelse av tomta er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig, likeins skal det vises varsomhet med fjerning av trær.

8/I vegkryss og ved utkjøringer, må det ikke beplantes slik at oversikten vanskeliggjøres.

Bygningsrådet kan kreve en slik beplantning fjernet.

- 3 -

- 9/Overforliggende tomta kan samle drens- og overflatevann og lede det ut på nedenforliggende tomt, alt etter vassdragslovens regler.
- 10/Private fellesanlegg (d.v.s. private veger, private vannledninger, private kloakkledninger o.l.) vedlikeholdes i fellesskap av de tomter som benytter disse.
Mulig tvist avgjøres av bygningsrådet.
- 11/Alle omkostninger vedr. oppmålinger, tinglysning, stempelavgift, skriving av skjøte m.v. bæres av kjøperen i tillegg til kjøpesummen.

Kristiansand, den 23 / 10 1968

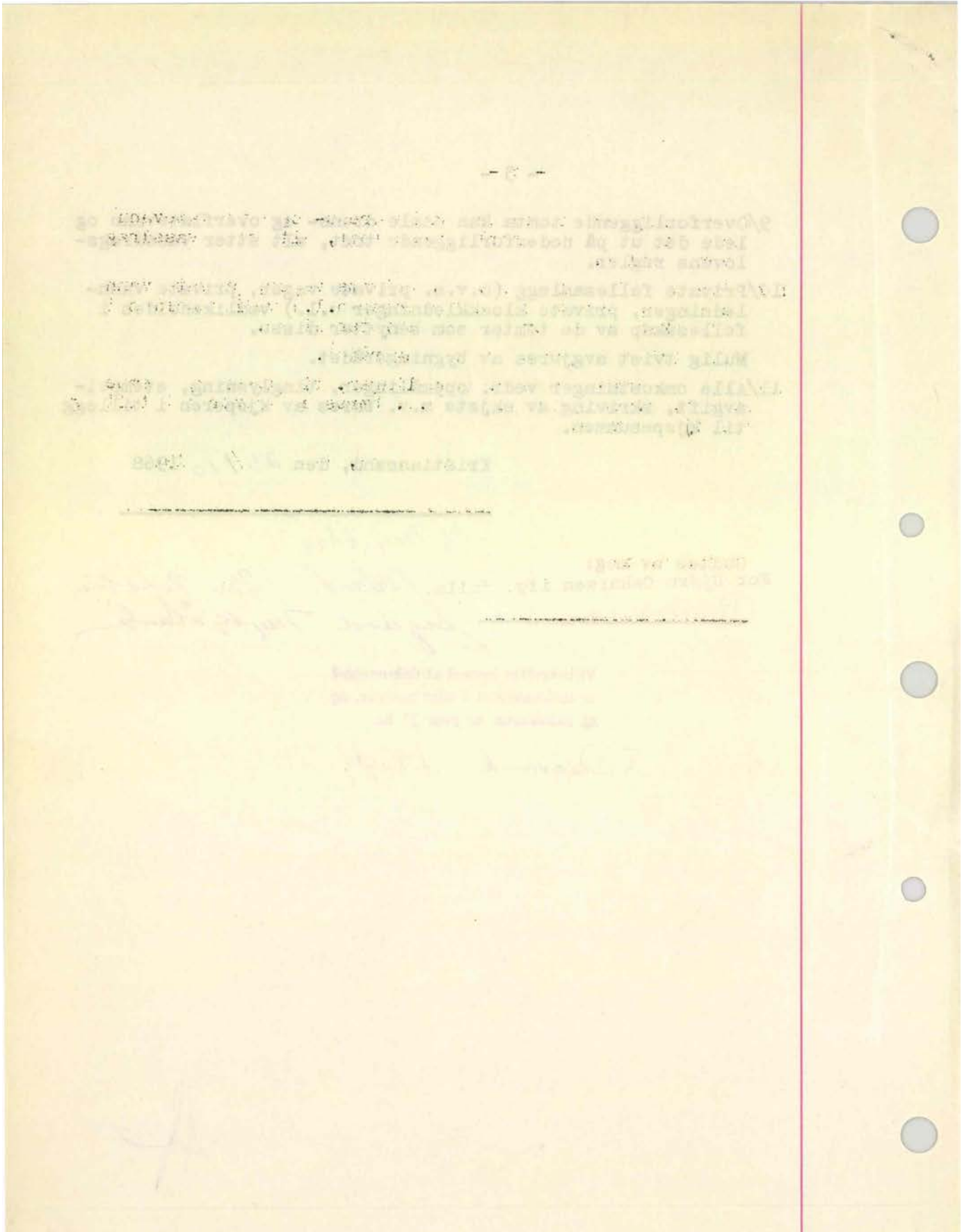
Godtas av meg:
For Bjørn Oskarsen ifg. fullm. P. Oskarsen

A/S Torsvikheia

Sigurd Mykjaland Per Ruste

Vi bekrefter herved at dokumentet
er underskrevet i vårt nærvær, og
at utstederen er over 21 år.

T. Dalsand A. Ringby



• Sætt sig. veg
byplan } 5/6 af
(448)
5/2

NOTAT
TIL
BYGGEMELDING

Matr.-nr./gnr. bnr. ~~Blikshala~~ ⁶⁶⁻⁶²⁻⁶⁴ ~~68-70-72~~
D.v. 01. D. 02. D. 03.

Gnr. 59, Bnr. 58, 57 og 55

Vedr. J.nr. 543/67. NBBL, Østfoldkont. ark.avd. a.m. Kjedetus
for A/S Toravikheia, c/o K.O.B.S.

Anmeldelse	104 (231.0.03)	16,90
Tilbyg	15+ (231.0.60) (231.0.70)	222,90
Utskiftning	231 m ²	45,-
		Kr. 284,80

1/2
R.L.

Sendt tegning 25/6-67
den 12/12-67

3/4 h. RD vil være med
arbejdsplan

Jnr. 543/67
KM/rh

Bliksheia 60 - 62 - 64, kjedehus

NBBL Østfoldkont.arkt.avd. anmelder 20 stk. kjedehus for A/S Torsvikheia c/o K.O.B.B. i område Torsvikheia, Randesund.

Byggeanmeldelsene m/typetegninger er mangelfulle.

Forslag til vedtak:

Under henvisning til byplankontorets og ingeniørvesenets påtegninger av 27. mai og 2. juni 1967 som må etterkommes, godkjennes kjedehusene på følgende vilkår:

Husenes plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.

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

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

Røykpipe må utføres frskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Ny anmeldelse for Bliksheia 66 - 68 - 70 og 72 må innsendes.

Såtlige hus må enten utføres som sammenhengende kjedehus eller frittliggende eneboliger med avstand til annen bygning og nabogrense som fastsatt i bygningslovens § 70, ~~eller dispensasjon fra departementet innhentes.~~

Tinglyst hefte på eiendommene som blir berørt av felles private veier og ledninger av en hver slag må sikres og gjenpart innsendes til bygningskontrollen.

Bærevegg i kjeller må utføres i mur eller betong, og beboelsesrom i kjeller utføres ihenhold til ~~Normalveitekten til tidl. bygningslovs § 104, 2.~~ *Byggeforskriftene Kap. 44 pkt. 8.*

For de garasjer som utføres som tilbygg, må tak og vegger kles med brannherdige plater B-30 samt utføres gasstett mot bygningens øvrige rom.

Reviderte tegninger med mer utførlig utfylt byggeanmeldelse innsendes til bygningskontrollen før arbeidet settes igang.

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



KRISTIANSAND KOMMUNE

INGENIØRVESENET
A/S Torsvikheia
K. O. B. B.
Markensgaten 42
4600 KRISTIANSAND

RØRLEGGERARBEIDET

Blikshøia.

24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 41, 42, 43,
45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58,
i matr.nr. gnr. bnr.
60, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74,
75, 76, 77, 78, 79,
ble besiktiget tors dag den 24/6-71. 19. 81, 83, 85, 87, 89,
91, 93, 95 og 97,

Arbeidet er i orden og kan tas i bruk.

Ingeniørvesenet overtar hermed ikke noe ansvar overfor eier, rørlegger eller tredjemann.

Gjenpart til: Firma A/S RØR-Flood
Bygningskontrollen

Anmerkninger:

Kristiansand den 23. juli 1971.

S. Buskrist
Stadsingeniør

S. Kjosø
Kontrollør

Kristiansand, den 26. oktober 1967

Kristiansand ingeniørvesen

Melding til:

Bygningskontrollen
Helserådet

Autorisert rørlegger Rør-Flood anmelder 20. d.m.
for Kristiansand og Omegn Boligbyggelag i gnr. 59 bnr. 31 - 130
37 stk. vannklosetter

T. Timenes
T. Timenes

T 7/1/67

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Vest - Agder

J.nr. 1153/67 Dato: 22/12-67
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Torsvikheia A/S
(Navn)
 KOBH, Markensgt. 42, Kristiansand S.
(Postadresse)

AB/SF
 1001
(Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 14/12-67

fått registrert følgende byggearbeid:

[Løpnr.]

[Eierforhold]

Byggeplassens adresse: Torsvikheia 27, 28, 29, Kristiansand
(gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (kommune)

Byggets art: Boligbygg - kjedehus og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) { nybygg /tilbygg /påbygg /gjenreising etter /naturskade /brann

Konstruksjon*) { tre /betong /teglsten /lettbetong /betongstein (blokker) eller event. andre materialer:
(oppgi hva slag)

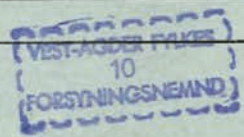
*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger, bl.a. til orientering for skatteinspektøren:

Grunnflate (dekkareal) 163 m²
 Antall etasjer 1 n/u. et
 Brutto golvflate til andre formål enn bolig - m²
 Leieareal til beboelse 267 m²
 Antall leiligheter 3
 Antall rom i leiligheten ekskl. kjøkken 12
 Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler) -
 Finansiering av boligbygg:
 Bygget aktes finansiert med lån fra
 Husbanken JA Landbruksbanken -

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med:						
		Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann- krets
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter) . .								
1 " " kjøkken (min. 6 m ²)								
2 " " "								
3 " " "								
4 " " "	3	3	3			3		3
5 " " "								
6 rom og fler pluss kjøkken								
Sum	3	3	3			3		3

Skriv ikke i dette „vindu“



(Fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

A. Birkeland

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle „vinduer“ fylles ut av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

KRISTIANSAND KOMMUNE



BYGNINGSRÅDET

J.NR. 543/67

Saken omhandler matr.nr.: Bliksheia 60-62-64, 68-70-72

NBBL Østfoldkont. ark.avd. ann. kjedehus for

A/S Torsvikheia, c/o K.O.B.B.

5/5-67 **avsendt til utfalelse til:**

(Saken bes videresendt i nedenfor nummerert rekkefølge.)

Utfylles ved B-sjefen	Instanser	Anmerkninger	Avsendt
2	Byplansjefen (Byplanrådet)		
1	Ingeniørvesenet		
	Brannsjefen (Brannstyret)		
	Stadslægen (Helserådet)		
	Sted. arb.tils. (Arbeidsinspektør)		
	Byarkitekten (Tilsynsrådet)		
	Parksjefen (Park- og friluftsrådet)		
	Havneingeniøren (Havnevesenet)		
	Sted. sivilforsvar		
	Politimesteren		
	Elektrisitetsverket		
	Boligkontoret (Boligstyret)		
3	Tilbake til Bygningskontrollen		

Jnr. 543/67
JA/tba

Uttalelser:

Påtegning 27.mai 1967 fra byplankontoret til ingeniørvesenet videresendes bygningskontrollen.

Bliksheia 60-62-64.

Etter byplankontorets og Ingeniørvesenets vurdering av prøvestikking av anmeldte hus (jfr. ingeniørvesenets notat av 6/5-67) har bygge- laget innsendt forslag til revidert plassering som vist på kartskisse mottatt 19/5-66.

Denne plassering kan i hovedtrekkene godkjennes av byplankontoret.

For Bliksheia 66,68,70 og 72 medfører dette endring av type, adkomst-vei og antall hus og ny anmeldelse for disse må innsendes.

De øvrige hus kan byplankontoret godkjenne under følgende forutsetninger:

1. Byplanrådets endelige godkjenning av reguleringsendringene (jfr. rådets vedtak av 10/3-67). Planen opptegnes på bykart.
2. Husene må enten anmeldes som sammenhengende kjædehus (med halvtak eller ligende, i tilfelle nærmere redegjøres for dette), eller det må innhentes dispensasjon fra departementet hvor avstand mellom frittliggende hus er mindre enn 8 m. Slik dispensasjons-søknad må skje på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan med endelig plassering av husene i gruppene.
3. Under hensyn til ovennevnte samt tidligere bemerkninger i byplankontorets brev av 12/12-66 og 17/3-67 til byggelaget må det for hver gruppe innsendes detaljerte planer som nærmere redegjør for opparbeidelse, planering, cotehøyder, trapper m.v. for arealene mellom og omkring husene, garasjetilkjørsel, og forhold til vei. Herunder også utførelsesmåte for eventuelle skiller ved terrasser, plassering av søppeldunker, forslag til tomtegrenser m.v. I den utstrekning disse arbeider ikke er medtatt i entreprisen må beboere pålegges å følge disse planer, jfr. også reguleringsbestemmelsenes § 4.
4. Endelig utstikking av hus fastsettes av byplankontoret. Ved anmeldelse av øvrige hus i området må situasjonsplan inntegnes på bykart-utsnitt og eventuell vurdering av prøvestikking foretas før anmeldelse.

Til hustypenes utforming vil byplankontoret bemerke at viste platekledning under og over stuevinduer bør endres til panel. Forøvrig vedrørende hus D 2, 01, 02, 03: med reviderte plassering bør enten garasjene plasseres ved husenes syd-ost gavl eller hustype endres til D 1. Adkomstveien må trekkes lenger mot nordøst av hensyn til lekeplass.


A. Schanke


J. Astrup

Gjenpart: Torsvikheia A/S

Jnr.
ØR/ET/BS

Uttalelser:

Påtegning 2. juni 1967 fra ingeniørvesenet
til bygningskontrollen

Bliksheia 60,62 og 64, parseller av Torsvik, qnr.59, bnr.27.
Kjedehus for A/S Torsvikheia v/Haaland.

Det er nedlagt vann, kloakk og overvann i Bliksheia og Hau-
myrheia som antydnet på situasjonsskisse, korrigert 19/5-67.
I følge konferande med ing. Haaland vil det bli sendt inn for-
slag til rørplan for vann, kloakk og overvann, hvor arbeidet vil
bli utført i samråd med ingeniørvesenet.

Veitilkoblingene fra husgruppene til boligveiene må gjøres
trafikksikre ved å sprengte bort fjellpartier som stenger for
"sikten". (Særlig ved Bliksheia 60).

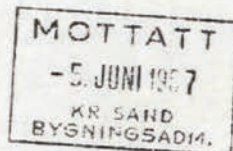
Det er bygget felles septiktank for området. Enkelte tomter
vil bli beskåret av hoved- og private rørledninger, telefon- og
elektriske stolper med luftspenn, eventuelt kabler. Det forut-
settes at de berørte tomter får hefte på sine kjøpekontrakter og
stiller fri grunn til disposisjon for de tekniske anlegg.

Røranlegget anmeldes av autorisert rørlegger og må godkjennes
av ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

T. Timenes

T. Timenes.

Gjenpart: A/S Torsvik.



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



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

Hus D.2 - 01, D.2 - 02, D.2 - 03.

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 bygnings sjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Kristiansand

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
Bliksheia 60-62-64 gate nr.

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 kalkulererte verdi av byggearbeidet: ²⁾ Samlet ca. kr. 225.000.-.

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	<u>Nøyaktige tomtegrenser inntegnes senere.</u>
Eldre bebyggelse areal	0 m ²
Areal av nybygg	231 m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	300 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:
- | | |
|---------------------------------|--------|
| Utsnitt av reguleringsplanen m: | 1:1000 |
| Situasjonsplaner m/profiler " | 1:200 |
| Plansnitt og fasader av hus " | 1:50 |
| Perspektivskisse " | 1:100 |
- 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) Fast fjell
- Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
2 rader 2½" dreneringsledninger langs yttermurer og innv. mot underetasje. Vann og kloakk tilkoples off. ledningsnett.
- Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
-
- Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
-
- Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (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):

Naboer vil bli varslet gjennom byplankontoret.
- Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):
-
- Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Adkomst fra Bliksheia og Haumyrveien er vist på utsnitt av reguleringsplanen.

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

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: -
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: -
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Iflg. vedlagte utsnitt av reguleringsplanen.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: Det isoleres med kultlag og grunnmurer smøres med goudrong.
Forskr. kap. 9 - 19.	Vegger: Bindingsverk av tre.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking: Selvbærende tak, beregnet etter NBI's tabeller.
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: Bjelkelag av tre.
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: Papp og mineralull iflg. forskriftene.
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: B = 90 cm. stigning 18.5/23.
Forskr. kap. 27 - 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: Pipe for ovnsoppvarming. Ventilasjon er angitt på planene.

- Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
Framgår av plan- og snittegninger.
- Lovens § 76. Tilleggsrom:
Angitt på planene.
- Lovens § 75. Priveter - WC:
1 stk. W.C pr. leilighet.
- Lovens § 103. Innhengning:
Anmeldes senere.

Ytterligere opplysninger:

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDS FORBUND
ØSTFOLDKONT. ARKT. AVD.
PELLYGT. 61 S. BORG TLF. 54899

Knut Stein
anmelder

Kristiansand den *27/4* 19 *67*

1/2 Torsvikveia S. Haaland
byggherre

Adresse:

Adresse: *1/2 KOB, Markensgt 42*

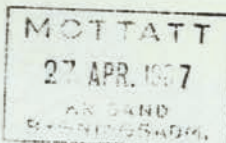
T. Slivdaas
6. Hankoni

ansvarshavende

Adresse: *Ole Bullsgt 8, Kristiansand*



ANDELSLAGET
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND



Til Bygningsrådet i Kristiansand,
Kristiansand.

SARPSBORG, 26. april 1967.
Pellygt. 61
Telf. 54899

DERES REF:

VÅR REF.: KH/sw.

Vedr. bebyggelsesplan for Torsvikheia.

Under henvisning til byplanrådets behandling den 17. mars 1967 av vår reguleringsplan, anmeldes herved 21 stk. hus, typer B, C og D.

Etter den plan vi har lagt opp er det meningen å fortsette en liknende gruppevis anmeldelse av husene, og ajourføre reguleringsplanen etterhvert som gruppene blir approbert.

Ang. angivelse av kotehöyder på stikkveier, gårdsplasser, grunnmurer m.v., har vi funnet det riktig å vente på resultatene av prøvestikking i marka. Imidlertid vedlegges profiler for hvert enkelt hus, tatt ut av 1:1000- kartet.

De høyder som her er angitt for husplasseringene er således ment som et veiledende grunnlag for det videre arbeide i marka.

Vi håper med dette at vedlagte materiell er tilstrekkelig for en behandling i bygningsrådet.

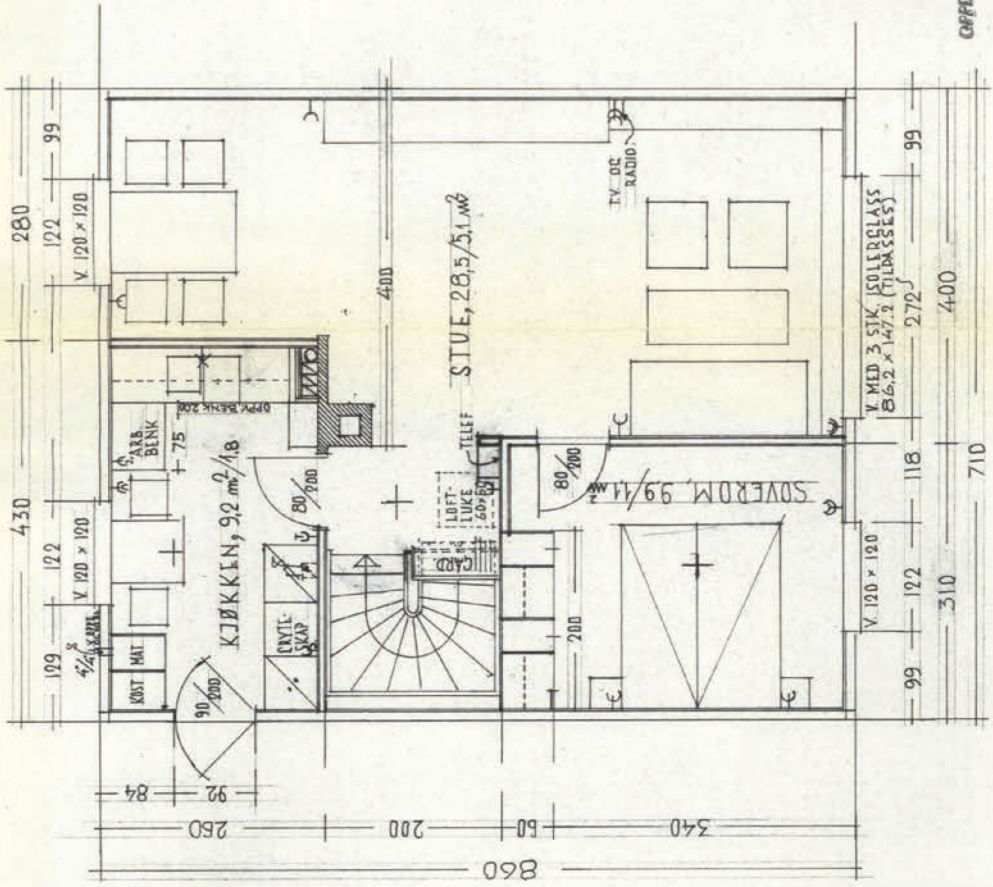
Ærbødigst

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Östfoldkontoret

Knut Hein
Knut Hein.

Vedlegg.



1. ETASJE

OFFDR. GIVER

TEGN. TITEL

HUS D.2

TEGNET DKT-66

6622-121

MÅL: 1:50

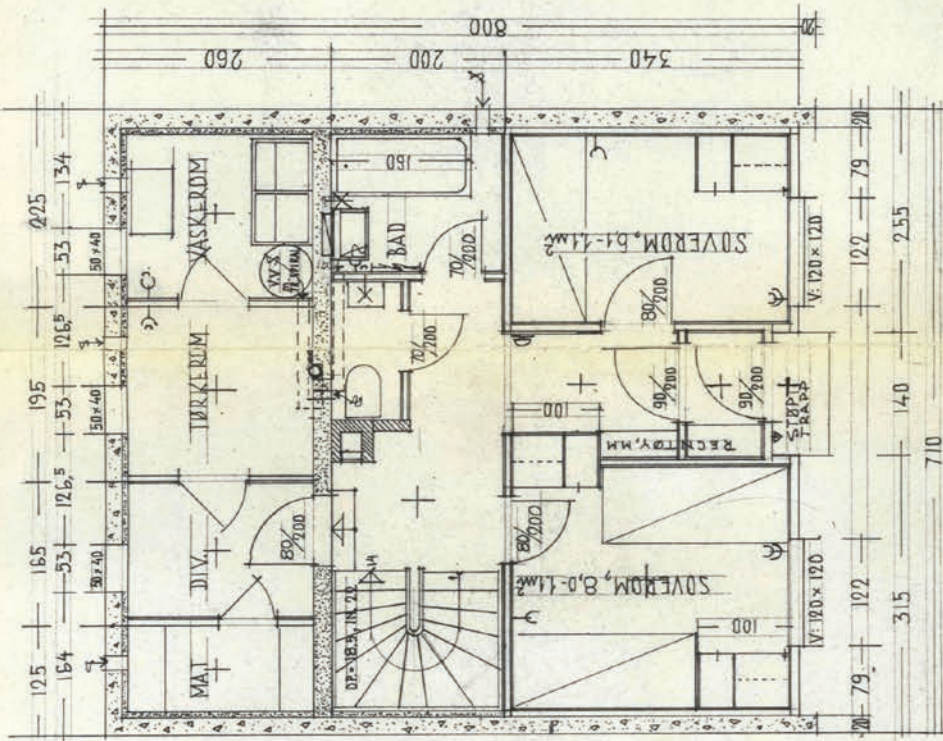
TEGN. NR.

NBBL, A.L. KØRSTEDT

ØSTFOLDVAD, ARKT. KONT.

PELLYGT: 61 S. ØRSG. TIF. 5.4800

MEDTÆNKT
27. APR. 1977



MOTTATT
27. APRIL 1917
STADEN, DANMARK

OPDR. GIVER

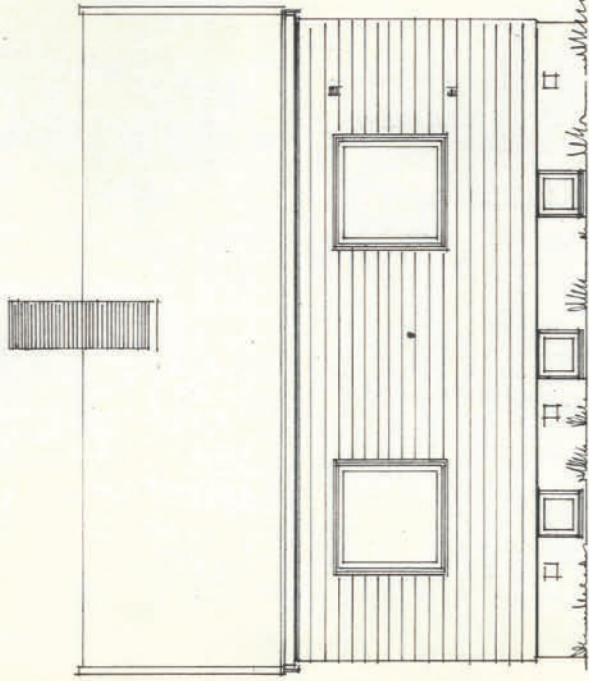
TEGN. TITEL

HUS D.2

UNDERETASJE OG KJELLER

AL. ARKITEKT BOLLIGTILLAGS NBBL. L. A. N. O. S. F. O. R. B. U. N. D.	MAL. 1:50	RETTET	DATE
ØSTFOLDVAID. ARKT. KONT.	TEGNET OKT-66	TEGN. NR.	6622-120
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 34694	SIGN.		





H A C E S I D E

F A S A D E R M. 1:50

OPPDR. GIVER

TEGN. TITEL

HUS D.2
FASADER

APR.
67

RETTET
TEGN. NR.

6622-123

MÅL: 1:50

TEGNET: OKT.-66

M. P. T. T. A. A. S. TORSVIKHEIA

27. APR. 1967

VID
S. 10. 10. 10. 10. 10.

41. NORSKE BODINGEINGE

10881 LANDS FORBUD

ØSTFOLDVAD. ARKT. KONT.

PILVGT. 61 S. BORG. TLF. 84555

0

50

100

100 Pictorial scale: 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

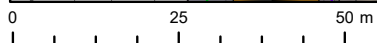
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/59/57/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2025



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

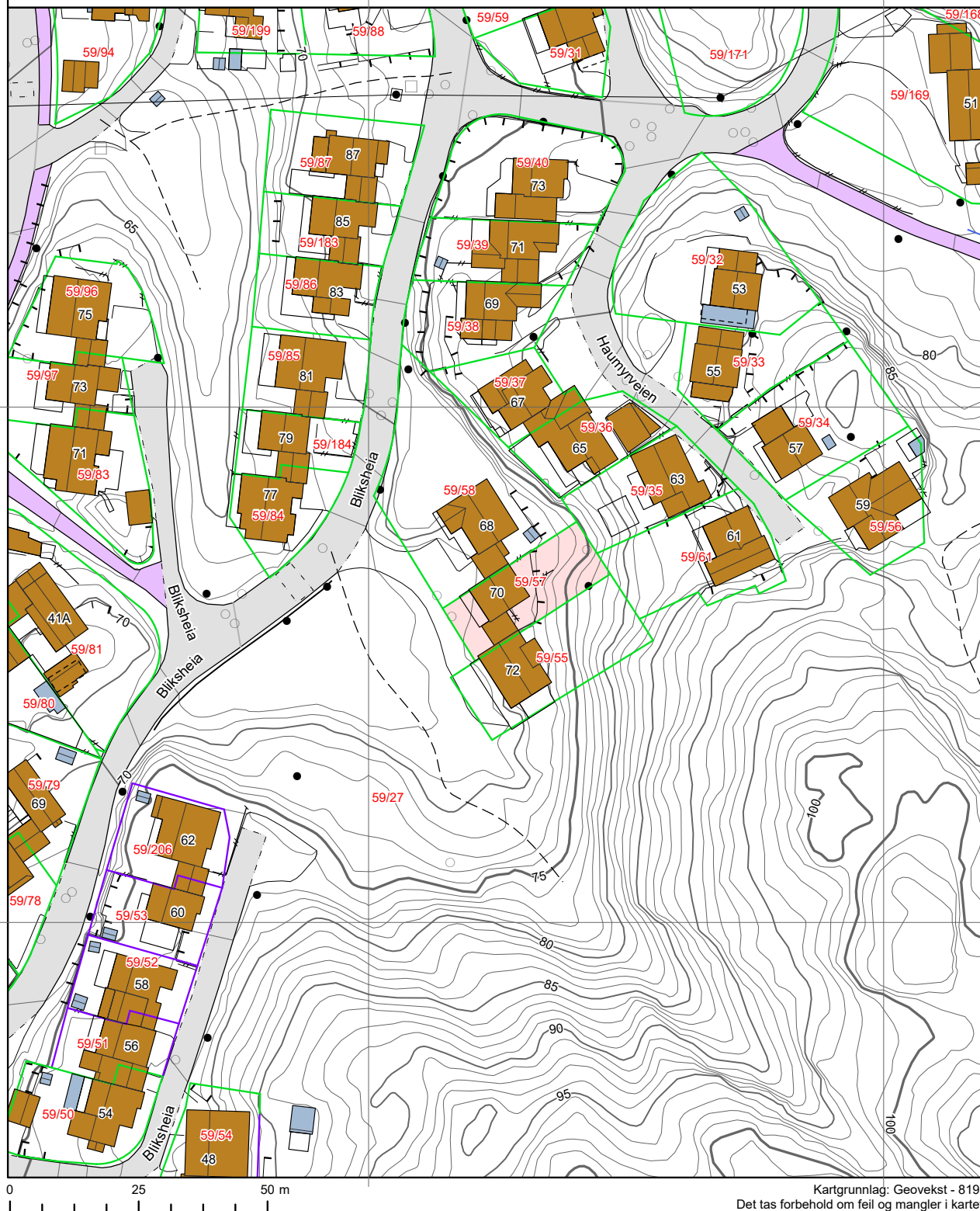
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/59/57/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2025









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



KARTUTSKRIFT

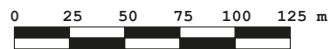
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Bliksheia 70

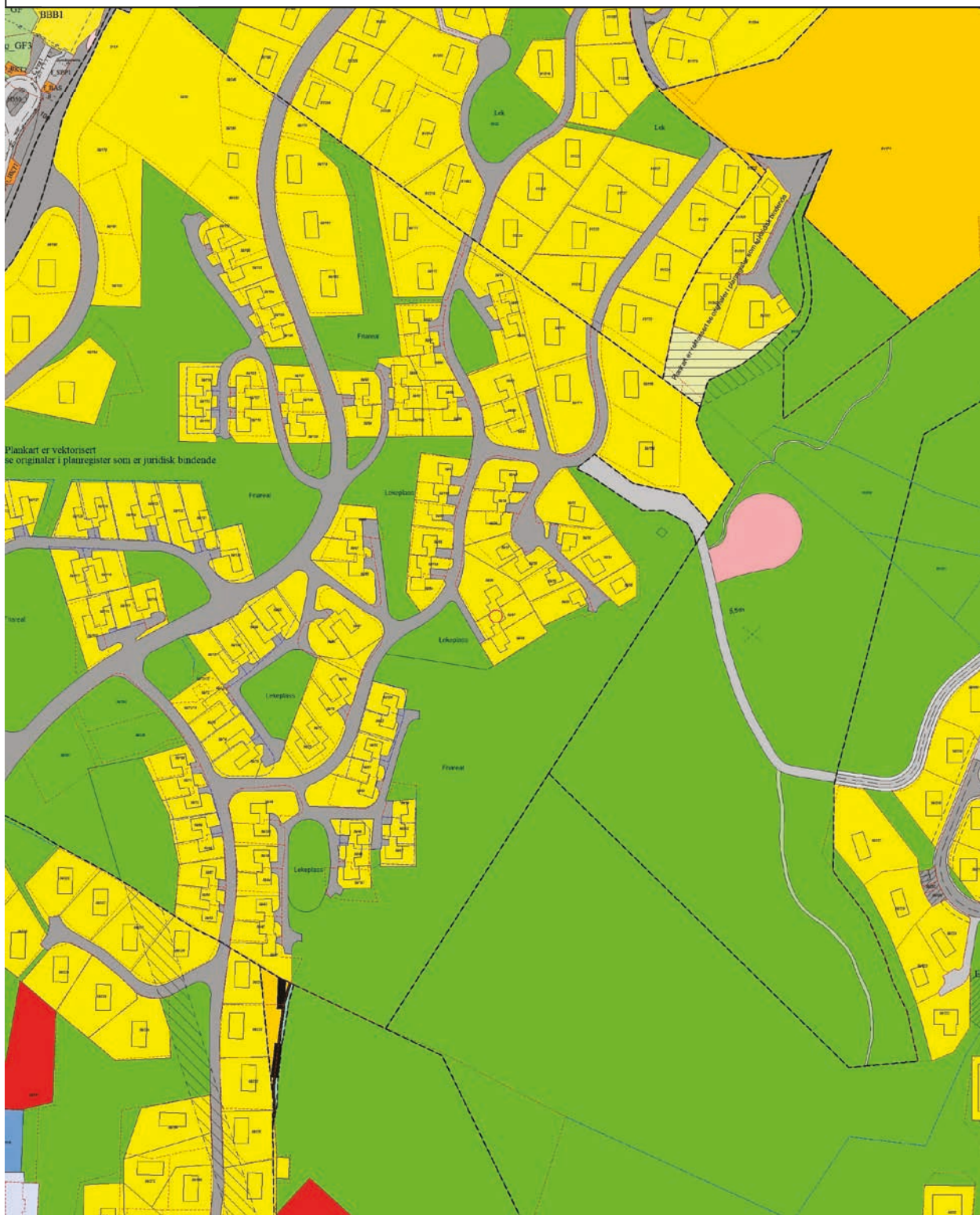
Målestokk: 1:3000

Dato: 05.03.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 166 GNR. 59, BNR. 27, (TORSVIKHEIA)

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr. 59, bnr. 27 Torsvikheia, Randesund.

Stadfestet 10.09. 1966

§ 1.

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

Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Følgene tomter kan bebygges med våningshus med grunnflate inntil 15 % av tomteareal:

Oppfartsvei 2,4,6 og 8 og 1,3 og 5.

Ringvei 27,29 og 31.

Vei "A" 27 og 29

Vei "B" 39,41,46 og 48.

Bebyggelsen på disse tomter skal være åpen villamessig bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35° takvinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for hus i samme husgruppe eller byggeflukt.

Høyden til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 7 m.

Høyden måles fra ferdig planert terreng etter byplankontorets nærmere bestemmelse.

§ 3.

På tomten Elgstien 2 kan oppføres nærbutikk kombinert med våningshus. Totalt bruttoareal skal ikke overstige 300 m² i maksimum 2 etasjer.

§ 4.

De øvrige tomter kan bebygges med atriumshus eller kjedehus i inntil 2 etasjer. Høyden til henholdsvis gesims og møne må ikke overstige:

For 1 etasjes bygg 3,5 m og 6,5 m.

" 2 " " 5,5 m og 8,0 m.

Høyden måles som bestemt i § 2. Avstand mellom frittliggende hus skal være minimum 8 m. Hus i samme gruppe skal ha mest mulig ensartet utforming. Hvor terrenget tilsier det kan byplanrådet tillate variert hustype.

Garasje eller biloppstillingsplass kan plasseres i tilbygg mellom husene. Ved byggeanmeldelsen skal redegjøres for innhegninger og husenes innbyrdes forhold i samme husgruppe både med hensyn til plan, snitt og fasader. Fargen på hus skal godkjennes av byplanrådet.

§ 5.

Hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige vegggliv.

§ 6.

I 1 etasjes bygg kan, hvor terrenget tilsier det, tillates innredet beboelsesrom i underetasje såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i kap. 44 § 1 nr. 8 i departementets midlertidige tillegg av O1. 12. 1965 til byggeforskriftene.

§ 7.

Garasjer skal innpasses harmonisk i forhold til terreng og øvrige bebyggelse og skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Biloppstillingsplass for minst 1 bil skal, hvor terrengforholdene gjør det mulig, anordnes på hver tomt.

§ 8.

Arealer vist med grønt på planen skal utlegges til friområde.

§ 9.

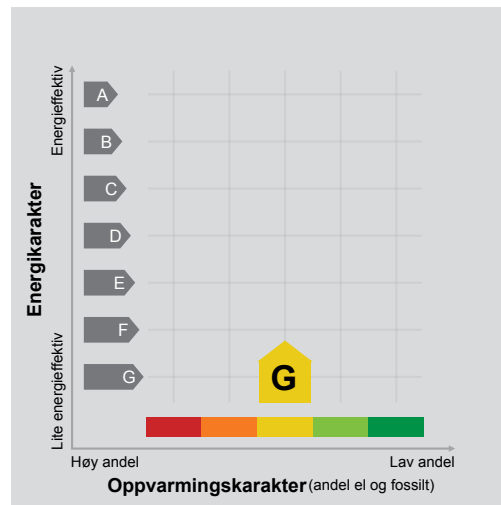
Eksisterende verdifulle trær skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.



Adresse	Bliksheia 70
Postnummer	4637
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168306377
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90593
Dato	11.03.2025



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innetemperaturen

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**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk 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>)

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.

Prisstatistikk og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 11: 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 12: 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 veggen.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 varmeelementer 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 22: 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 23: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Bliksheia 70 - Nabolaget Bliksheia/Haumyrheia - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vardåssløyfen nord Linje A3, M3, N3	5 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 7.3 km
Kristiansand Kjevik	15 min

Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	18 min 1.3 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	19 min 1.4 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	27 min 1.9 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 7.1 km

«Solrikt, nærhet til sjø og skog.
Trygt og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

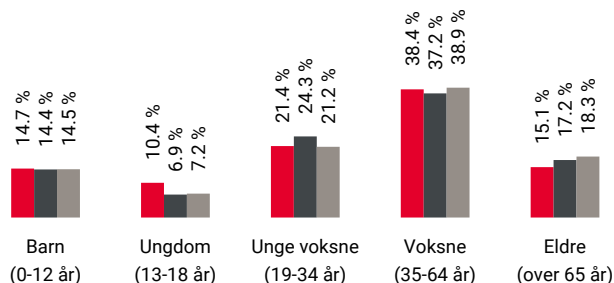
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bliksheia/Haumyrheia	683	280
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søm barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.7 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Søm	9 min
Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	22 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100



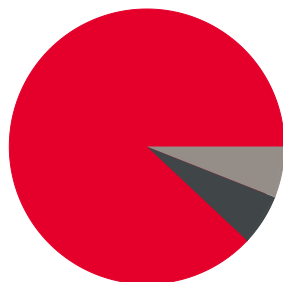
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Haumyrheia skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min	0.5 km
	Søm squashhall Squash	7 min	0.6 km
	Fresh Fitness Rona	5 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	6 min	

Boligmasse

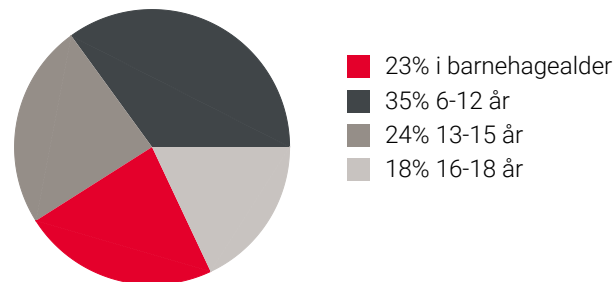


- 88% enebolig
- 6% rekkehus
- 6% annet

Varer/Tjenester

	Rona Senter	5 min
	Vitusapotek Søm	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Bliksheia/Haumyrheia
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blikksheia 70
4637 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre